

Årsredovisning

för

Jernhusen Fastigheter AB

556596-9598

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-01.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Victor Josefsson, Styrelseledamot

2024-05-12

Styrelsen för Jernhusen Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet och organisation

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

Koncernen

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

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

Samtliga fastigheter ägs av dotterbolag inom koncernen. Fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2023 uppgick till 22,0 miljarder kronor och omsättningen 2023 uppgick till 1 827 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet utgörs av 143 fastigheter och den uthyrbara lokalarean uppgår till 537 000 kvadratmeter. Beståndet finns över hela landet i 45 kommuner varav de värdemässigt största fastigheterna är koncentrerade till Stockholm, Göteborg och Malmö.

Verksamheten under året

Bolaget äger och förvaltar fastigheter till ett värde om 1 875 MSEK. Bolaget har inga anställda då all förvaltning sker genom Jernhusen AB.

Finansiering och likviditet

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

Hållbarhet

En hållbarhetsrapport upprättas av Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027, som är moderbolag i den största koncernen där bolaget ingår som dotterbolag.

Flerårsöversikt (KSEK)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	140 860	139 395	124 120	128 649	137 658
Resultat efter finansiella poster	63 184	59 306	42 537	48 580	47 259
Balansomslutning	686 871	695 416	769 452	730 852	703 468
Soliditet (%)	53	54	50	51	54

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 687 936
årets vinst	11 340 099
	13 028 035
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	13 000 000
i ny räkning överföres	28 035
	13 028 035

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att 13 MSEK, eller motsvarande 3,71 kr per aktie, utdelas till ägaren.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning enligt ABL 18 kap 4 §

Motivering

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och god redovisningssed. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Det har inte skett någon förändring av det bundna egna kapitalet under 2024. Styrelsen finner även att föreslagen utdelning till aktieägaren är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande.

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets ekonomiska ställning och dess möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Efter föreslagen utdelning om 13 MSEK kommer bolagets egna kapital att uppgå till 352 MSEK och mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Likviditet

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

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

Resultaträkning

KSEK

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsintäkter			
Hysesintäkter		113 884	113 979
Övriga fastighetsintäkter		26 976	25 416
Summa fastighetsintäkter	2, 3, 4	140 860	139 395
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-20 538	-18 101
Energi		-11 626	-11 640
Underhåll		-6 688	-4 609
Fastighetsskatt		-482	-587
Summa fastighetskostnader	2, 3	-39 334	-34 937
Driftöverskott		101 526	104 458
Avskrivningar och nedskrivningar	8, 9	-26 919	-47 976
Bruttoresultat		74 607	56 482
Återförd nedskrivning av fastigheter	8	8 590	21 436
Central administration	5, 6	-14 698	-14 313
Rörelseresultat		68 499	63 605
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		125	34
Räntekostnader till koncernbolag		-5 439	-4 485
Övriga räntekostnader		-1	152
Resultat efter finansiella poster		63 184	59 306
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-49 052	-32 292
Resultat före skatt		14 132	27 014
Skatt	7	-2 792	-6 883
Årets resultat		11 340	20 131

Balansräkning

KSEK

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	8	583 634	594 823
Inventarier	9	4	48
Pågående nyanläggningar	10	66 339	47 936
Summa materiella anläggningstillgångar		649 977	642 807

Summa anläggningstillgångar

649 977

642 807

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	11	17 275	21 796
Fordringar hos koncernföretag		5 121	12 633
Övriga fordringar		5 923	9 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	8 575	8 305
Summa kortfristiga fordringar		36 894	52 609

Summa omsättningstillgångar

36 894

52 609

SUMMA TILLGÅNGAR

686 871

695 416

Balansräkning

KSEK

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13, 14

Bundet eget kapital

Aktiekapital

350 000

350 000

Reservfond

1 535

1 535

Summa bundet eget kapital

351 535

351 535

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 688

1 557

Årets resultat

11 340

20 131

Summa fritt eget kapital

13 028

21 688

Summa eget kapital

364 563

373 223

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder

15

4 782

1 811

Summa avsättningar

4 782

1 811

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

20 423

10 523

Skulder till koncernföretag

268 002

278 850

Skatteskulder

6

119

Övriga skulder

5 482

6 046

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

23 613

24 844

Summa kortfristiga skulder

317 526

320 382

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

686 871

695 416

Rapport över förändringar i eget kapital

KSEK

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	350 000	1 535	36 557	388 092
Utdelning			-35 000	-35 000
Årets resultat			20 131	20 131
Utgående eget kapital 2022-12-31	350 000	1 535	21 688	373 223
Ingående eget kapital 2023-01-01	350 000	1 535	21 688	373 223
Utdelning			-20 000	-20 000
Årets resultat			11 340	11 340
Utgående eget kapital 2023-12-31	350 000	1 535	13 028	364 563

Kassaflödesanalys

KSEK

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		68 499	63 605
Realisationsresultat		-8 209	-11 178
Avskrivningar och nedskrivningar	8, 9	18 329	26 539
Betald skatt		178	0
Erhållen ränta		125	34
Betald ränta		-5 440	-4 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		73 482	74 667
Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 521	-16 707
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		11 194	1 126
Förändring av leverantörsskulder		9 900	-2 464
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-61 808	-22 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 289	34 221
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	8, 10	-21 289	-13 482
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 000	14 261
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 289	779
Finansieringsverksamheten			
Utbetalning av utdelning		-20 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 000	-35 000
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

KSEK

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernförhållanden

Moderbolag i den koncern som bolaget är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027, med säte i Stockholm. Årsredovisningen för det räkenskapsår som slutar 31 december 2023 har godkänts av styrelsen enligt datum som framgår av vår elektroniska underskrift och föreläggs vid årsstämman 2024-05-01 för fastställande.

Grunder för upprättandet av årsredovisningen

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

Ändrade redovisningsprinciper

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

Kommande standarder/rekommendationer

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

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernmellanhavanden

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

Intäkter

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på frånträdesdagen.

Ränteintäkter

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Inkomstskatter

Inkomstskatten i resultaträkningen fördelas på aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångarnas och skuldernas skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutas eller aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder

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

Uppskjutna skattefordringar

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker enligt systematisk plan över tillgångens nyttjandeperiod.

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Nedskrivningar

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

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

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

Avskrivningar

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

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

Leasing

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

Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

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

Fordringar

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

Skulder och upplåning

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kassaflödesanalys

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

Redovisning av koncernbidrag

I RFR 2 finns en huvudregel och en alternativregel för redovisning av koncernbidrag. Bolaget har valt att tillämpa alternativregeln där både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

2023

2022

Koncerninterna inköp i förhållande till totala inköp	27,30 %	31,13 %
Koncernintern försäljning i förhållande till total försäljning	5,03 %	4,97 %

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

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

Not 3 Transaktioner med närstående

	2023	2022
Försäljning av varor och tjänster statliga bolag/verk		
Trafikverket	39 041	50 092
	39 041	50 092
Fordringar statliga bolag/verk		
Trafikverket	491	2 504
	491	2 504
Skulder statliga bolag/verk		
Trafikverket	320	581
	320	581

Not 4 Fastighetsintäkter

	2023	2022
Lokaler	68 816	68 896
Markupplåtelse	42 456	42 412
Infrastrukturförvaltning	2 612	2 670
Summa hyresintäkter	113 885	113 978
Energi	11 125	9 158
Förvaringsboxar och fotoautomater	4 366	2 478
Reklamintäkter	1 404	1 404
Övriga intäkter	10 081	12 375
Summa övriga fastighetsintäkter	26 976	25 416
Summa fastighetsintäkter	140 861	139 393

Av hyresintäkterna är 6 746 (6 650) KSEK hänförligt till omsättningsbaserade intäkter. Av de omsättningsbaserade intäkterna avser 13 (11) procent intäkter utöver grundhyra.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, KSEK	Andel av årshyra, %
2024	77	2 373	14 436	19
2025	24	1 026	5 813	8

2026	9	6 620	13 385	18
2027	8	1 636	4 196	6
2028	3	290	1 506	2
2030	12	15 703	34 901	47
Totalt	133	27 648	74 237	100

Not 5 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

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

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

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

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	178	0
Uppskjuten skatt	-2 970	-6 883
Totalt redovisad skatt	-2 792	-6 883

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		14 132		27 014
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 911	20,6	-5 565
Ej avdrigilla kostnader/Ej skattepl intäkter		-70		0
Övriga skattemässiga justeringar		178		-652
Avyttring av fastigheter		12		-666
Redovisad effektiv skatt	19,8	-2 792	25,5	-6 883

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 095 896	1 090 308
Omklassificering	8 306	11 204
Försäljningar/utrangeringar	-1 445	-5 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 102 757	1 095 896
Ingående ackumulerade avskrivningar	-463 110	-438 940
Försäljningar/utrangeringar	0	226
Årets avskrivningar enligt plan	-24 957	-24 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-488 067	-463 109
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-37 963	-51 080
Återförda nedskrivningar	8 590	21 436
Årets nedskrivningar	-1 683	-8 319
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-31 056	-37 963
Utgående planenligt restvärde	583 634	594 824

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 875 (2 101) MSEK. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar data.

För att kreditsäkra den interna värdebedömningen har en extern värdering gjorts av 5 (5) fastigheter, motsvarande 78 (73) procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde i bolaget.

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

	Genomsnitt i koncernens bestånd	Median
Värderingsantaganden		
Direktavkastningskrav, %	5,8	8,0
Kalkylränta, %	7,8	10,0
Hyra, kr/kvm	2 100	1 400
Driftkostnader, kr/kvm	400	400
Vakans, %	6,0	8,0

Not 9 Inventarier

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 811	1 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 811	1 811
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 764	-1 720
Årets avskrivningar enligt plan	-44	-44
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 808	-1 764
Utgående planenligt restvärde	3	47

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 936	126 971
Årets investeringar	30 709	17 398
Försäljningar/utrangeringar	-4 000	-85 230
Omklassificering	-8 306	-11 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 339	47 935
Utgående redovisat värde	66 339	47 935

Not 11 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kund- och hyresfordringar	17 275	23 222
Avsättning till osäkra fordringar	0	-1 426
	17 275	21 796
Förfallna fordringar		
Ej förfallna fordringar	16 449	20 331
1-30 dagar	422	25
31-60 dagar	208	109
61-90 dagar	0	26
91- dagar	196	2 731
	17 275	23 222

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	7 592	6 481
Förutbetalda kostnader	983	1 824
	8 575	8 305

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 688
årets vinst	11 340
	13 028

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	13 000
i ny räkning överföres	28
	13 028

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	3 500 000	100
	3 500 000	

Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld
Fastigheter	4 782
	4 782

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Fastigheter	0	2 105
Osäkra kundfordringar	294	0
	294	2 105

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

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Förutbetalda hyresintäkter	22 310	22 119
Övrigt	1 303	2 724
	23 613	24 843

Not 17 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

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

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

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Motpartsrisk

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

Likviditet och refinansieringsrisk

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

Riskhantering av kapital

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

Not 18 Ställda panter och eventalförpliktelser

I bolaget finns inga ställda panter eller eventalförpliktelser.

Not 19 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens utgång.

Stockholm

Kerstin Gillsbro
Kerstin Gillsbro
Ordförande
2024-03-20

Victor Josefsson
Victor Josefsson

2024-03-21

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jernhusen Fastigheter AB, org.nr 556596-9598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jernhusen Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jernhusen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Jernhusen Fastigheter AB.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Jernhusen Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 25 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor