

Årsredovisning
för
Jernhusen Holding 10 AB
559234-3510

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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
2025-05-11

Styrelsen för Jernhusen Holding 10 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024 uppgick till 24,0 miljarder kronor och omsättningen 2024 uppgick till 1 906 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet utgörs av 143 fastigheter och den uthyrbara lokalarean uppgår till 517 000 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 är ett holdingbolag och bedriver i övrigt ingen annan verksamhet.

Finansiering och likviditet

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

| Flerårsöversikt (KSEK) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2019/20 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -30 | -24 | -25 | -25 | 0 |
| Balansomslutning | 250 | 300 | 300 | 55 | 50 |
| Soliditet (%) | 18 | 17 | 17 | 54 | 100 |

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------------|---------------|
| årets förlust | -5 171 |
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -5 171 |
| | -5 171 |

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

KSEK

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Summa rörelsens intäkter

0

0

Övriga externa kostnader

-25

-25

Rörelseresultat

2, 3, 4

-25

-25

Finansiella poster

Ränteintäkter från koncernbolag

0

1

Räntekostnader från koncernbolag

-5

0

Resultat efter finansiella poster

-30

-24

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag

25

24

Resultat före skatt

-5

0

Skatt

5

0

0

Årets resultat

-5

0

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| KSEK | | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 6, 7 | 250 | 250 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 250 | 250 |
| Summa anläggningstillgångar | | 250 | 250 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | 50 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 0 | 50 |
| Summa omsättningstillgångar | | 0 | 50 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 250 | 300 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 8, 9 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 | 50 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Årets resultat | | -5 | 0 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 | 0 |
| Summa eget kapital | | 45 | 50 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 205 | 250 |
| Summa kortfristiga skulder | | 205 | 250 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 250 | 300 |

Rapport över förändringar i eget kapital

KSEK

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|-----------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 50 | 0 | 0 | 50 |
| Årets resultat | | | 0 | 0 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 50 | 0 | 0 | 50 |
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 50 | 0 | 0 | 50 |
| Årets resultat | | | -5 | -5 |
| Utgående eget kapital 2024-12-31 | 50 | 0 | -5 | 45 |

Kassaflödesanalys

KSEK

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-25

-25

Erhållen ränta

0

1

Betald ränta

-5

0

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

-30

-24

Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet

Förändring av övriga kortfristiga fordringar

50

-26

Förändring av övriga kortfristiga skulder

-20

0

Kassaflöde från den löpande verksamheten

0

-50

Årets kassaflöde

0

-50

Likvida medel vid årets början

0

50

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 2024 har godkänts av styrelsen enligt datum som framgår av vår elektroniska underskrift och föreläggs vid årsstämman 2025-04-30 för fastställande.

Grunder för upprättandet av årsredovisningen

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

Ändrade redovisningsprinciper

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

Kommande standarder/rekommendationer

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

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernmellanhavanden

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

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

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------------------------|------|------|
| Koncerninterna inköp i förhållande till totala inköp | 80 % | 80 % |

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

Not 3 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående omfattar statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande. Transaktioner med närstående som överstiger 10% av omsättningen redovisas och inga transaktioner över denna gräns har ägt rum under räkenskapsåret.

Not 4 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 5 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2024 | | 2023 | |
|-------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Skatt på årets resultat | | | | |
| Aktuell skatt | | 0 | | 0 |
| Totalt redovisad skatt | | 0 | | 0 |
| Avstämning av effektiv skatt | | 2024 | | 2023 |
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | -5 | | 0 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6 | 1 | 20,6 | 0 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -1 | | 0 |
| Redovisad effektiv skatt | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 |

Not 6 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 250 | 250 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 250 | 250 |
| Utgående redovisat värde | 250 | 250 |

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital- andel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|----------------------------|-------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Jernhusen Stockholm 161 AB | 100% | 100% | 50 000 | 50 |
| Jernhusen Stockholm 162 AB | 100% | 100% | 50 000 | 50 |
| Jernhusen Stockholm 163 AB | 100% | 100% | 50 000 | 50 |
| Jernhusen Stockholm 164 AB | 100% | 100% | 50 000 | 50 |
| Jernhusen Stockholm 165 AB | 100% | 100% | 50 000 | 50 |
| | | | | 250 |

| | Org.nr | Säte |
|----------------------------|-------------|-----------|
| Jernhusen Stockholm 161 AB | 559236-9945 | Stockholm |
| Jernhusen Stockholm 162 AB | 559236-9929 | Stockholm |
| Jernhusen Stockholm 163 AB | 559236-9895 | Stockholm |
| Jernhusen Stockholm 164 AB | 559236-9804 | Stockholm |
| Jernhusen Stockholm 165 AB | 559236-9796 | Stockholm |

Not 8 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

| | |
|--------------------------------------------|-----------|
| årets förlust | -5 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -5 |
| | -5 |

Not 9 Antal aktier och kvotvärde

| Namn | Antal aktier | Kvot- värde |
|----------------|-----------------|----------------|
| Antal A-Aktier | 50 000 | 1 |
| | 50 000 | |

Not 10 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synnergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusenkonsoliden en central finansfunktion, som bland annat ansvarar för konsolidens kreditförsörjning, ränterisk och cash management. Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen i konsolidenbolaget. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker konsoliden 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 konsolideninterna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Motpartsrisk

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

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Jernhusenkonsoliden 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 konsolidenbolaget 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 11 Ställda panter och eventalförpliktelser

I bolaget finns inga ställda panter eller eventalförpliktelser.

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens utgång.

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Biljana Pehrsson
Biljana Pehrsson
Ordförande
2025-04-08

Victor Josefsson
Victor Josefsson
2025-04-08