

Årsredovisning

för

Järvatorget AB

556548-5546

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Järvatorget AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 10 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 16 april 2025



Åsa Lindfors

Styrelsen för Järvatorget AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärlden präglades fortsatt av geopolitisk osäkerhet. Den allmänna oron och den svaga konjunkturen i Sverige medförde en ökad osäkerhet på hyresmarknaden, samtidigt som ränteläget förbättrades och kapitalmarknaden återigen var stark. Verksamheten i Vasakronankoncernen har under året framför allt påverkats av fortsatt höga räntekostnader och en utmanande hyresmarknad, samtidigt som hyresintäkter och fastighetskostnader varit stabila.

Förväntad framtida utveckling

Bedömningen är att osäkerheten i omvärlden fortsatt kommer påverka bolagets verksamhet, men att Vasakronankoncernen står stabilt med långsiktiga ägare och god tillgång till kapital. Vasakronan har fortsatt ett starkt erbjudande med fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas, och med en produktpalet som möter kundernas behov, vilket borgar för en god intjäning även under 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	1 500	182	76
Resultat efter finansiella poster	1 200	-3 159	127 776	144 349	2 418
Balansomslutning	108 997	107 364	236 185	254 418	95 953

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.

Fastigheternas marknadsvärde

Värdet på fastigheterna är det riskområde som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Värdet påverkas främst av marknadens antaganden om direktavkastningskrav och marknadshyra, men även faktorer som företaget kan påverka såsom uthyrningar, investeringar och energieffektiviseringar.

Uthyrning och kundarbete

Hyresintäkterna påverkas främst av affärsmässiga risker. Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrad och hyresnivåer.

Drift och underhåll

Fastighetskostnaderna påverkas av såväl affärsmässiga som administrativa risker. Inflationen är en av de affärsmässiga riskerna. Men ett visst skydd mot inflationens effekter på resultatet erhålls i och med att hyreskontrakt ger möjlighet till uppjustering av hyran vid förändringar i konsumentprisindex. Bland de administrativa riskerna kan nämnas brister i inköpsprocessen, som kan leda till att inköpskostnaderna blir högre än de borde vara. Denna risk hanteras genom ett strukturerat inköpsarbete där stordriftsfördelar tas till vara inom koncernen.

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 marknadskänedom, 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. Risker 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	69 332 959
årets vinst	1 437 409
	70 770 368
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	60 840 000
i ny räkning överföres	9 930 368
	70 770 368

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	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	5	0 0	0 0
Administrationskostnader		-5	-5
Rörelseresultat		-5	-5
Finansiella poster			
Resultat från andelar i joint ventures	6	198	-2 660
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 991	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 983	-495
Resultat från finansiella poster		1 205	-3 154
Resultat efter finansiella poster		1 200	-3 159
Bokslutsdispositioner	9	5	1 616
Resultat före skatt		1 205	-1 542
Skatt	10	232	-516
Årets resultat		1 437	-2 058

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

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar i joint ventures

11, 12

10 051

9 853

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

13

97 675

96 356

Övriga fordringar

1 272

1 155

98 947

97 511

Summa omsättningstillgångar

98 947

97 511

SUMMA TILLGÅNGAR

108 998

107 364

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

120

120

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel

69 333

71 391

Årets resultat

1 437

-2 058

70 770

69 333

Summa eget kapital

70 890

69 453

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

13

16 000

16 000

Summa långfristiga skulder

16 000

16 000

Kortfristiga skulder

Skulder joint ventures

21 896

21 500

Aktuella skatteskulder

178

410

Övriga skulder

-1 068

1

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 102

0

Summa kortfristiga skulder

22 108

21 911

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

108 998

107 364

Förändring eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	20	197 760	197 880
Rättelse av fel 2022			-78	-78
Utdelning			-126 290	-126 290
Redovisat resultat 2023			-1 959	-1 959
Rättelse av fel 2023			-100	-100
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	69 333	69 453
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	20	69 333	69 453
Årets resultat			1 437	1 437
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	20	70 770	70 891

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

Se not 15 för information om rättelse av fel tidigare år.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5	-5
Erhållna räntor	2 991	1
Betalda räntor	-1 983	-495
Betald skatt	0	-987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 003	-1 486
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar	-2 506	127 228
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder	1 503	548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	0	126 290
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	0	-126 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-126 290
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

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 28 mars 2025 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% (100) 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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga intäkter	0	0
	0	0

Not 6 Resultat från andelar i joint ventures

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Resultat från andelar i joint ventures	198	-2 660
	198	-2 660

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	2 970	0
Övriga ränteintäkter	20	1
	2 991	1

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-485	-483
Övriga räntekostnader	-1 499	-12
	-1 983	-495

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	5	1 616
	5	1 616

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	232	-516
Totalt redovisad skatt	232	-516

Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Redovisat resultat före skatt	1 205	-1 542
Skatt enligt gällande skattesats	-248	318
Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår	232	-184
Ej skattepliktig utdelning från joint venture	41	-548
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	-2
Skatt på ej redovisat räntenetto	0	-100
Övriga ej skattepliktiga intäkter	4	0
Koncernutjämnning räntenetton	203	0
Redovisad effektiv skatt	232	-516

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

Not 11 Andelar i joint ventures

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 853	12 513
Reglering av resultatandelar	198	-2 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 051	9 853
Utgående redovisat värde	10 051	9 853

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	9 931
Järvastaden AB	50	50	100	60
				10 051

	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.

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	97 675	96 356
	97 675	96 356
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	16 000	16 000
Skulder joint ventures	21 896	21 500
	37 896	37 500

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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	46 266	46 266
	46 266	46 266

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

Not 15 Rättelse av fel

Koncerninterna räntor för 2022 och 2023 har bedömts vara felaktiga, vilket har korrigerats genom begäran om omprövning hos Skatteverket. Rättelsen påverkar endast aktuell skatt enligt följande:

	Aktuell skatte- kostnad	Aktuell skatteskuld	Balanserat resultat inkl årets resultat
2022			
Redovisat i årsredovisningen	-1 256	803	197 759
Rättelse	-78	78	-78
Summa efter rättelse	-1 334	881	197 681
	Aktuell skatte- kostnad	Aktuell skatteskuld	Balanserat resultat inkl årets resultat
2023			
Redovisat i årsredovisningen	-416	232	69 630
Rättelse	-100	178	-178
Summa efter rättelse	-516	410	69 452

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 17 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

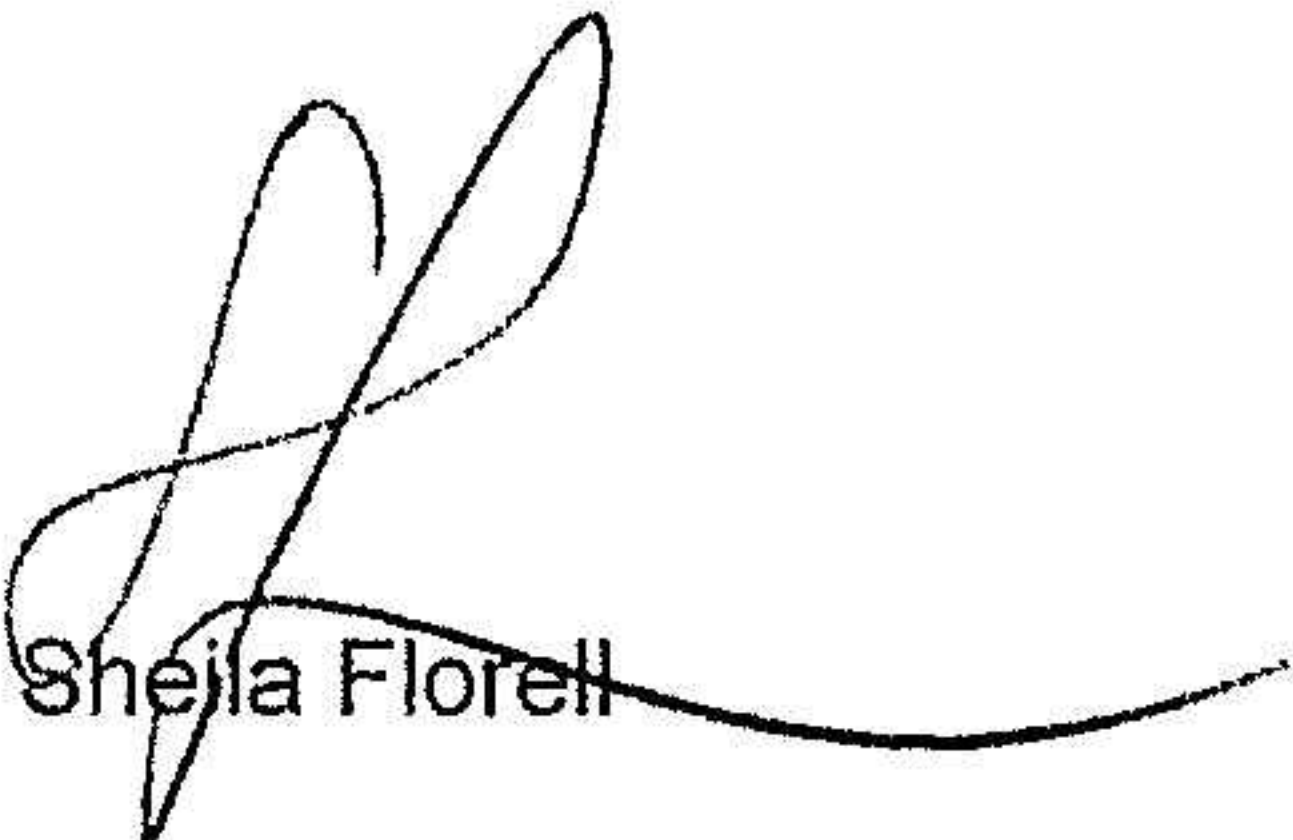
balanserad vinst	69 332 959
årets vinst	1 437 409
	70 770 368
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	60 840 000
i ny räkning överföres	9 930 368
	70 770 368

2025042412412


Stockholm den 28 mars 2025



Johanna Skogestig
Ordförande



Sheila Florell



Johnny Engman



Åsa Lindfors