

**Årsredovisning**  
för  
**Jernhusen Rallaren AB**  
556971-7639  
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 Rallaren AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet och organisation

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Jernhusen Holding 3 AB, org nr 556692-8445, som i sin tur ägs till 100 procent av Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027. Jernhusen AB 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 618 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 upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom ränterisker, kreditrisker, användning av derivatinstrument och placering av överlikviditet.

<b>Flerårsöversikt (KSEK)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	36 219	33 513	30 753	28 082	2 768
Resultat efter finansiella poster	10 112	10 048	8 840	17 082	1 569
Balansomslutning	313 170	322 468	323 456	329 021	312 813
Soliditet (%)	4	19	34	32	94

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

*Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen*

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 466 347
årets vinst	1 698 665
	<b>5 165 012</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	5 000 000
i ny räkning överföres	165 012
	<b>5 165 012</b>

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att 5 MSEK, eller motsvarande 100 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 5 MSEK kommer bolagets egna kapital att uppgå till 0,2 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
<b>Fastighetsintäkter</b>			
Hysesintäkter		34 943	31 970
Övriga fastighetsintäkter		1 276	1 544
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	2, 3, 4	<b>36 219</b>	<b>33 514</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader		-1 549	-2 205
Energi		-1 355	-1 458
Underhåll		-308	-401
Fastighetsskatt		-2 870	-2 870
<b>Summa fastighetskostnader</b>	2, 3	<b>-6 082</b>	<b>-6 934</b>
Avskrivningar	8, 9	-8 657	-8 552
Central administration		-5 212	-4 176
<b>Rörelseresultat</b>	5, 6	<b>16 268</b>	<b>13 852</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		24	13
Räntekostnader till koncernbolag		-6 180	-3 817
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 112</b>	<b>10 048</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag		-4 400	-8 232
Förändring av överavskrivningar		-3 426	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 286</b>	<b>1 816</b>
Skatt	7	-587	-376
<b>Årets resultat</b>		<b>1 699</b>	<b>1 440</b>

**Balansräkning**  
KSEK

Not

2023-12-31

2022-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	8	301 972	309 788
Inventarier	9	2 606	3 447
Pågående nyanläggningar	10	42	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>304 620</b>	<b>313 235</b>

**Summa anläggningstillgångar** 304 620 313 235

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	11	7 327	6 861
Övriga fordringar		719	1 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	504	644
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 550</b>	<b>9 233</b>

**Summa omsättningstillgångar** 8 550 9 233

**SUMMA TILLGÅNGAR** 313 170 322 468

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

KSEK

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

13, 14

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 466

57 027

Årets resultat

1 699

1 440

**Summa fritt eget kapital**

**5 165**

**58 467**

**Summa eget kapital**

**5 215**

**58 517**

**Obeskattade reserver**

7 664

4 237

#### **Avsättningar**

Uppskjutna skatteskulder

15

1 499

912

**Summa avsättningar**

**1 499**

**912**

#### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

385

359

Skulder till koncernföretag

279 874

239 025

Skatteskulder

1 068

2 210

Övriga skulder

7 236

6 738

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

10 229

10 470

**Summa kortfristiga skulder**

**298 792**

**258 802**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**313 170**

**322 468**

## Rapport över förändringar i eget kapital

KSEK

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>107 026</b>	<b>107 076</b>
Utdelning			-50 000	-50 000
Årets resultat			1 440	1 440
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>58 466</b>	<b>58 516</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>58 466</b>	<b>58 516</b>
Utdelning			-55 000	-55 000
Årets resultat			1 699	1 699
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>5 165</b>	<b>5 215</b>

## Kassaflödesanalys

KSEK

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		16 268	13 852
Avskrivningar och nedskrivningar	8, 9	8 657	8 552
Erhållen ränta		24	13
Betald ränta		-6 180	-3 817
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>18 769</b>	<b>18 600</b>

### Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-466	-6 554
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		668	-923
Förändring av leverantörsskulder		26	77
Förändring av övriga kortfristiga skulder		36 045	38 888
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>55 042</b>	<b>50 088</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	8, 10	-42	-88
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-42</b>	<b>-88</b>

### Finansieringsverksamheten

Utbetalning av utdelning		-55 000	-50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-55 000</b>	<b>-50 000</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**

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 prövas 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 försäljningar mellan koncernföretag**

	2023	2022
Koncerninterna inköp i förhållande till totala inköp	46,60 %	39,58 %

Koncernintern försäljning i förhållande till total försäljning 4,10 % 2,57 %

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

Transaktioner med närstående omfattar även 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 Fastighetsintäkter

	2023	2022
Lokaler	34 942	31 969
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>34 942</b>	<b>31 969</b>
Energi	1 112	1 092
Övriga intäkter	164	453
<b>Summa övriga fastighetsintäkter</b>	<b>1 276</b>	<b>1 544</b>
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>36 218</b>	<b>33 513</b>

De fem största hyresgästerna står för 83 % av hyresintäkterna.

Av hyresintäkterna är 1 863 (2 066) KSEK hänförligt till omsättningsbaserade intäkter. Av de omsättningsbaserade intäkterna avser 0 (0) procent intäkter utöver grundhyra.

### Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, KSEK	Andel av årshyra, %
2024	15	5 060	19 994	60
2025	3	2 500	10 439	31
2026	4	765	3 076	9
2027	1	46	123	0
<b>Totalt</b>	<b>23</b>	<b>8 371</b>	<b>33 632</b>	<b>100</b>

### Not 5 Upplysning 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	
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Uppskjuten skatt		-587		-376
<b>Totalt redovisad skatt</b>		<b>-587</b>		<b>-376</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
		<b>2023</b>		<b>2022</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		2 286		1 816
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-471	20,6	-374
Ej avdrigilla kostnader/Ej skattepl intäkter		-116		-2
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>25,7</b>	<b>-587</b>	<b>20,7</b>	<b>-376</b>

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	325 750	322 474
Omklassificeringar	0	3 277
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>325 750</b>	<b>325 751</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 962	-8 251
Årets avskrivningar enligt plan	-7 816	-7 711
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 778</b>	<b>-15 962</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>301 972</b>	<b>309 789</b>

### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter eller att avyttras inom en nära förestående framtid.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 618 (676) 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 creditsäkra den interna värdebedömningen har en extern värdering gjorts av 1 (1) fastigheter, motsvarande 100 (100) 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 anskaffningsvärden	5 198	5 198
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 198</b>	<b>5 198</b>
Ingående avskrivningar	-1 752	-911
Årets avskrivningar	-841	-841
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 593</b>	<b>-1 752</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 605</b>	<b>3 446</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar

2023-12-31	2022-12-31
------------	------------

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 189
Årets investeringar	42	88
Omklassificeringar	0	-3 277
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42</b>	<b>0</b>

### Not 11 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kund- och hyresfordringar	7 327	7 373
Avsättning till osäkra fordringar	0	-512
	<b>7 327</b>	<b>6 861</b>
<b>Förfallna fordringar</b>		
Ej förfallna fordringar	7 138	6 707
1-30 dagar	84	16
31-60 dagar	62	9
61-90 dagar	43	0
91- dagar	0	641
	<b>7 327</b>	<b>7 373</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	474	618
Förutbetalda kostnader	31	25
	<b>505</b>	<b>643</b>

### Not 13 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 466
årets vinst	1 699
	<b>5 165</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	5 000
i ny räkning överföres	165
	<b>5 165</b>

#### Not 14 Antal aktier och kvotvärde

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal A-Aktier	50 000	1
	<b>50 000</b>	

#### Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

##### 2023-12-31

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>
Fastigheter	0	1 499
	<b>0</b>	<b>1 499</b>

##### 2022-12-31

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>
Fastigheter	0	1 018
Osäkra kundfordringar	105	0
	<b>105</b>	<b>1 018</b>

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	10 124	10 283
Övriga upplupna kostnader	106	186
	<b>10 230</b>	<b>10 469</b>

### **Not 17 Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synnergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusenkonzernen en central finansfunktion, som bland annat ansvarar för koncernens kreditförsörjning, ränterisk och cash management. Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen i koncernmoderbolaget. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker koncernen 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 koncerninterna 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 innehåser 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 Jernhusenkonzernen 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 koncernmoderbolaget 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  
  
2024-03-22

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Helena Ehrenborg*  
Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jernhusen Rallaren AB, org.nr 556971-7639

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jernhusen Rallaren 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 Rallaren 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 Rallaren 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 Rallaren 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](http://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 Rallaren 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 Rallaren 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 25 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor