

Årsredovisning
för
Jernhusen Fastigheter AB
556596-9598


Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Jernhusen Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 25 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 25 april 2023



Victor Josefsson

Årsredovisning
för
Jernhusen Fastigheter AB
556596-9598
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Jernhusen Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022 uppgick till 21,3 miljarder kronor och omsättningen 2022 uppgick till 1 639 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet utgörs av 143 fastigheter och den uthyrbara lokalarean uppgår till 542 000 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 2 101 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.

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)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	139 395	124 120	128 649	137 658	127 462
Resultat efter finansiella poster	59 306	42 537	48 580	47 259	-3 315
Balansomslutning	695 416	769 452	730 852	703 468	672 380
Soliditet (%)	54	50	51	54	53

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 557 047
årets vinst	20 130 890
	21 687 937
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	20 000 000
i ny räkning överföres	1 687 937
	21 687 937

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att 20 MSEK, eller motsvarande 6 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 2023. 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 20 MSEK kommer bolagets egna kapital att uppgå till 353 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.

2023062808725

Resultaträkning
KSEK

Not 2022-01-01
-2022-12-31 2021-01-01
-2021-12-31

Fastighetsintäkter

Hysesintäkter		113 979	112 664
Övriga fastighetsintäkter		25 416	11 456
Summa fastighetsintäkter	2, 3, 4	139 395	124 120

Fastighetskostnader

Driftkostnader		-18 101	-31 365
Energi		-11 640	-9 082
Underhåll		-4 609	-4 953
Fastighetsskatt		-587	-474
Summa fastighetskostnader	2, 3	-34 937	-45 874

Driftöverskott

104 458 78 246

Avskrivningar och nedskrivningar

9, 10 -47 976 -27 285

Bruttoresultat

56 482 50 961

Återföring/nedskrivning av fastigheter

9 21 436 11 630

Central administration

5, 6 -14 313 -15 030

Rörelseresultat

63 605 47 561

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	0
Övriga ränteintäkter		34	26
Räntekostnader till koncernbolag		-4 485	-5 018
Övriga räntekostnader		152	-32
Resultat efter finansiella poster		59 306	42 537

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag		-32 292	-19 953
Resultat före skatt		27 014	22 584

Skatt	8	-6 883	-4 289
-------	---	--------	--------

Årets resultat 20 131 18 295

2023062808726

Balansräkning

KSEK

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	9	594 823	600 288
Inventarier	10	48	92
Pågående nyanläggningar	11	47 936	126 971
Summa materiella anläggningstillgångar		642 807	727 351

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	12	0	5 072
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	5 072

Summa anläggningstillgångar

642 807 **732 423**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	13	21 796	5 090
Fordringar hos koncernföretag		12 633	9 451
Övriga fordringar		9 875	13 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 305	8 676
Summa kortfristiga fordringar		52 609	37 029

Summa omsättningstillgångar

52 609 **37 029**

SUMMA TILLGÅNGAR

695 416 **769 452**

2023062808727

Balansräkning
KSEK

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15, 16

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

1 557

18 262

Årets resultat

20 131

18 295

Summa fritt eget kapital

21 688

36 557

Summa eget kapital

373 223

388 092

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder

12

1 811

0

Summa avsättningar

1 811

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

10 523

12 987

Skulder till koncernföretag

278 850

353 961

Skatteskulder

119

39

Övriga skulder

6 046

2 322

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

24 844

12 051

Summa kortfristiga skulder

320 382

381 360

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

695 416

769 452

2023062808728

Rapport över förändringar i eget kapital

KSEK

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	350 000	1 535	18 262	369 797
Årets resultat			18 295	18 295
Utgående eget kapital 2021-12-31	350 000	1 535	36 557	388 092
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

2023062808729

Kassaflödesanalys
KSEK

Not 2022-01-01 2021-01-01
 -2022-12-31 -2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		63 605	47 561
Realisationsresultat		-11 178	-1 204
Avskrivningar och nedskrivningar	9, 10	26 539	15 655
Erhållen ränta		34	26
Betald ränta		-4 333	-5 051

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

74 667 56 987

Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-16 707	594
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		1 126	-13 678
Förändring av leverantörsskulder		-2 464	6 189
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-22 401	-5 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 221	44 254

Investeringsverksamheten

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	9, 11	-13 482	-44 254
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		14 261	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		779	-44 254

Finansieringsverksamheten

Utbetalning av utdelning		-35 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 000	0

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets början

0 0

Likvida medel vid årets slut

0 0

2023062808730

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 2022 har godkänts av styrelsen enligt datum som framgår av vår elektroniska underskrift och föreläggs vid årsstämman den 25 april 2023 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.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna 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 hänför sig 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 försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Koncerninterna inköp i förhållande till totala inköp	31,13 %	25,82 %
Koncernintern försäljning i förhållande till total försäljning	4,97 %	5,26 %

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

	2022	2021
Försäljning av varor och tjänster statliga bolag/verk		
Trafikverket	50 092	42 345
	50 092	42 345
Fordringar statliga bolag/verk		
Trafikverket	2 504	449
	2 504	449
Skulder statliga bolag/verk		
Trafikverket	581	392
	581	392

Not 4 Fastighetsintäkter

	2022	2021
Lokaler	68 896	73 901
Markupplåtelse	42 412	36 623
Infrastrukturförvaltning	2 670	2 141
Summa hyresintäkter	113 978	112 664
Energi	9 158	7 106
Förvaringsboxar och fotoautomater	2 478	768
Reklamintäkter	1 404	1 507
Övriga intäkter	12 375	2 075
Summa övriga fastighetsintäkter	25 416	11 456
Summa fastighetsintäkter	139 393	124 120

Av hyresintäkterna är 6 650 (5 507) KSEK hänförligt till omsättningsbaserade intäkter. Av de omsättningsbaserade intäkterna avser 11 (6) procent intäkter utöver grundhyra.

Totalt har rabatter om 0 (2 851) KSEK lämnats till följd av coronakrisen, vilket i sin helhet påverkat resultatet under perioden. Statligt stöd har sökts och beviljats för 0 (1 408) KSEK av rabatterna vilket har redovisats på raden Hyresintäkter under perioden.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, KSEK	Andel av årshyra, %
2023	71	2 908	19 636	27
2024	33	2 643	8 904	12
2025	11	674	3 765	5
2026	4	5 617	10 324	14
2028	2	0	771	1
2029-	10	11 419	29 886	41
Totalt	131	23 261	73 286	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 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	0	0
	0	0

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-6 883	-4 289
Totalt redovisad skatt	-6 883	-4 289

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		27 014		22 585
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-5 565	20,6	-4 652
Ej avdragna kostnader/Ej skattepl intäkter		0		0
Ej aktiverade underskottsavdrag		0		360
Övriga skattemässiga justeringar		-652		0
Avyttring av fastigheter		-666		3
Avyttring av näringsbetingade andelar		0		0
Redovisad effektiv skatt	25,5	-6 883	19,0	-4 289

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 090 308	1 079 352
Omklassificering	11 204	21 337
Försäljningar/utrangeringar	-5 616	-10 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 095 896	1 090 307
Ingående ackumulerade avskrivningar	-438 940	-417 523
Försäljningar/utrangeringar	226	1 264
Årets avskrivningar enligt plan	-24 395	-22 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-463 109	-438 940
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-51 080	-58 150
Återförda nedskrivningar	21 436	11 630
Årets nedskrivningar	-8 319	-4 560
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-37 963	-51 080
Utgående planenligt restvärde	594 824	600 287

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 2 101 (1 982) 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 73 (71) 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, %	5,5	8,0
Kalkylränta, %	7,5	10,0
Hyra, kr/kvm	2 000	1 000
Driftkostnader, kr/kvm	400	500
Vakans, %	6,0	8,0

2023062808736

Not 10 Inventarier

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 811	1 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 811	1 811
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 720	-1 675
Årets avskrivningar enligt plan	-44	-44
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 764	-1 719
Utgående planenligt restvärde	47	92

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	126 971	93 731
Årets investeringar	17 398	54 577
Försäljningar/utrangeringar	-85 230	0
Omklassificering	-11 204	-21 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 935	126 971
Utgående redovisat värde	47 935	126 971

Not 12 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

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

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran
Fastigheter	5 072
	5 072

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 13 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kund- och hyresfordringar	23 222	5 090
Avsättning till osäkra fordringar	-1 426	0
	21 796	5 090
Förfallna fordringar		
Ej förfallna fordringar	20 331	3 163
1-30 dagar	25	1 768
31-60 dagar	109	59
61-90 dagar	26	48
91- dagar	2 731	52
	23 222	5 090

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	6 481	6 107
Förutbetalda kostnader	1 824	2 569
	8 305	8 676

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	1 557
årets vinst	20 131
	21 688
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	20 000
i ny räkning överföres	1 688
	21 688

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	22 119	9 542
Övrigt	2 724	2 508
	24 843	12 050

Not 18 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synenergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusenkonsolidationen en central finansfunktion, som bland annat ansvarar för konsolidationens kreditförsörjning, ränterisk och cash management. Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen i konsolidationsbolaget. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker konsolidationen 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 konsolidationens 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 Jernhusenkonsolidationen 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 konsolidationsbolaget 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.

2023062808739

Not 19 Ställda panter och eventalförpliktelser

I bolaget finns inga ställda panter eller eventalförpliktelser.

Not 20 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens utgång.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kerstin Gillsbro
Ordförande

Victor Josefsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Blomqvist
Auktoriserad revisor

2023062808740

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning Jernhusen Fastigheter AB

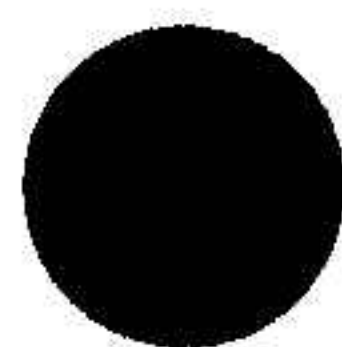
Unikt dokument-id:

bfe4e098-3e15-49c0-9a61-539356a1fd20

Dokumentets fingeravtryck:

**e807af04a8f8cea528940f51c703be06637ae9c1b75e936268e137bcb07066f45a22ad df9a4c5ff74f682e7
4736ad260288c9d0b8aa53ce79161878fe1307ad1**

Undertecknare



Victor Josefsson

E-post: victor.josefsson@jernhusen.se
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10
Unknown (desktop)
IP nummer: 213.132.109.171
IP Plats: Haeljarp, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: Victor
Salomon Josefsson (19850421****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-04 14:19:32 UTC

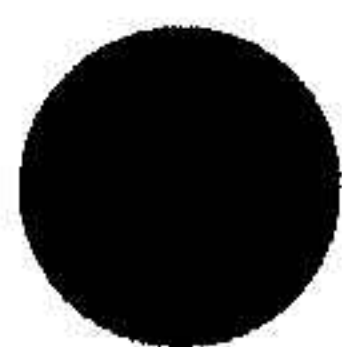


Kerstin Gillsbro

E-post: kerstin.gillsbro@jernhusen.se
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10
Unknown (desktop)
IP nummer: 213.132.109.171
IP Plats: Haeljarp, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: Kerstin
Elisabeth Gillsbro (19610924****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-04 14:53:20 UTC

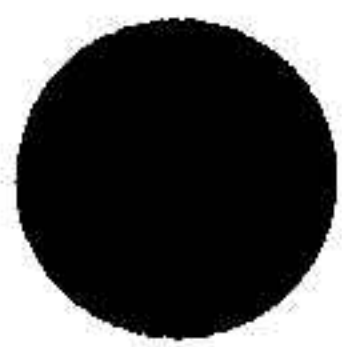


Fredrik Blomqvist

E-post: fredrik.blomqvist@pwc.com
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 84.17.219.58
IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: FREDRIK
BLOMQVIST (19900627****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-13 12:55:03 UTC



Jernhusen AB
Jernhusen ovr dok

E-post: noreply@jernhusen.se
Enhet: ()
IP nummer: 213.212.8.95
IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-04 11:10:54 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-04-13 12:55:03 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2023062808741

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2023-04-13 12:55:03 UTC	Dokumentet signerades av Fredrik Blomqvist (fredrik.blomqvist@pwc.com) Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2023-04-13 12:54:56 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Fredrik Blomqvist (fredrik.blomqvist@pwc.com) Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2023-04-13 12:54:25 UTC	Dokumentet öppnades av Fredrik Blomqvist (fredrik.blomqvist@pwc.com) Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2023-04-04 14:53:23 UTC	Dokumentet skickades till Fredrik Blomqvist (fredrik.blomqvist@pwc.com) Enhet: ()
2023-04-04 14:53:20 UTC	Dokumentet signerades av Kerstin Gillsbro (kerstin.gillsbro@jernhusen.se) Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.132.109.171 - IP Plats: Haeljarp, Skåne County, Sweden
2023-04-04 14:53:14 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Kerstin Gillsbro (kerstin.gillsbro@jernhusen.se) Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.132.109.171 - IP Plats: Haeljarp, Skåne County, Sweden
2023-04-04 14:53:01 UTC	Dokumentet öppnades av Kerstin Gillsbro (kerstin.gillsbro@jernhusen.se) Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.132.109.171 - IP Plats: Haeljarp, Skåne County, Sweden
2023-04-04 14:19:35 UTC	Dokumentet skickades till Kerstin Gillsbro (kerstin.gillsbro@jernhusen.se) Enhet: ()
2023-04-04 14:19:32 UTC	Dokumentet signerades av Victor Josefsson (victor.josefsson@jernhusen.se) Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.132.109.171 - IP Plats: Haeljarp, Skåne County, Sweden
2023-04-04 14:19:26 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Victor Josefsson (victor.josefsson@jernhusen.se) Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.132.109.171 - IP Plats: Haeljarp, Skåne County, Sweden
2023-04-04 14:19:00 UTC	Dokumentet öppnades av Victor Josefsson (victor.josefsson@jernhusen.se) Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.132.109.171 - IP Plats: Haeljarp, Skåne County, Sweden
2023-04-04 11:11:02 UTC	Dokumentet skickades till Victor Josefsson (victor.josefsson@jernhusen.se) Enhet: () IP nummer: 213.212.8.95 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2023052808742

2023-04-04 11:11:00 UTC Dokumentet förseglades av Jernhusen AB (noreply@jernhusen.se)
Enhet: ()
IP nummer: 213.212.8.95 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden

2023-04-04 11:10:54 UTC Dokumentet signerades av Jernhusen AB (noreply@jernhusen.se)
Enhet: ()
IP nummer: 213.212.8.95 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden

2023-03-24 12:34:32 UTC Dokumentet skapades av Jernhusen AB (noreply@jernhusen.se)
Enhet: ()
IP nummer: 213.212.8.95 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden

2023052808743



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

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 2022.

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 2022 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Jernhusen Fastigheter AB enligt god revisorsred 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
- 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 revisionsred 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Blomqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 12:54:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK BLOMQVIST

Datum

Fredrik Blomqvist

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023062808746