

Årsredovisning
för
Jernhusen Fastigheter AB
556596-9598

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-30.
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
2025-05-11

Styrelsen för Jernhusen Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet och organisation

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

Koncernen

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

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

Samtliga fastigheter ägs av dotterbolag inom koncernen. Fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2024 uppgick till 24,0 miljarder kronor och omsättningen 2024 uppgick till 1 906 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet utgörs av 143 fastigheter och den uthyrbara lokalarean uppgår till 517 000 kvadratmeter. Beståndet finns över hela landet i 45 kommuner varav de värdemässigt största fastigheterna är koncentrerade till Stockholm, Göteborg och Malmö.

Verksamheten under året

Bolaget äger och förvaltar fastigheter till ett värde om 1 873 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)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	138 084	140 860	139 395	124 120	128 649
Resultat efter finansiella poster	42 331	63 184	59 306	42 537	48 580
Balansomslutning	682 999	686 871	695 416	769 452	730 852
Soliditet (%)	52	53	54	50	51

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	28 036
årets vinst	809 307
	837 343
disponeras så att	
i ny räkning överföres	837 343
	837 343

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

Resultaträkning

KSEK

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsintäkter			
Hysesintäkter		115 668	113 884
Övriga fastighetsintäkter		22 417	26 976
Summa fastighetsintäkter	2, 3, 4	138 085	140 860
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-25 334	-20 538
Energi		-14 358	-11 626
Underhåll		-8 034	-6 688
Fastighetsskatt		-696	-482
Summa fastighetskostnader	2, 3	-48 422	-39 334
Driftöverskott		89 663	101 526
Avskrivningar och nedskrivningar	8, 9	-29 497	-26 919
Bruttoresultat		60 166	74 607
Återförd nedskrivning av fastigheter	8	3 974	8 590
Central administration	5, 6	-15 383	-14 698
Rörelseresultat		48 757	68 499
Finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernbolag		29	0
Övriga ränteintäkter		125	125
Räntekostnader från koncernbolag		-6 579	-5 439
Övriga räntekostnader		-1	-1
Resultat efter finansiella poster		42 331	63 184
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-41 338	-49 052
Resultat före skatt		993	14 132
Skatt	7	-184	-2 792
Årets resultat		809	11 340

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

KSEK

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	8	564 917	583 634
Inventarier	9	0	4
Pågående nyanläggningar	10	83 993	66 339
Summa materiella anläggningstillgångar		648 910	649 977

Summa anläggningstillgångar

648 910

649 977

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	11	20 153	17 275
Fordringar hos koncernföretag		470	5 121
Övriga fordringar		4 751	5 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	8 715	8 575
Summa kortfristiga fordringar		34 089	36 894

Summa omsättningstillgångar

34 089

36 894

SUMMA TILLGÅNGAR

682 999

686 871

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

KSEK

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13, 14

Bundet eget kapital

Aktiekapital

350 000

350 000

Reservfond

1 535

1 535

Summa bundet eget kapital

351 535

351 535

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

28

1 688

Årets resultat

809

11 340

Summa fritt eget kapital

837

13 028

Summa eget kapital

352 372

364 563

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder

15

4 965

4 782

Summa avsättningar

4 965

4 782

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

13 766

20 423

Skulder till koncernföretag

281 163

268 002

Skatteskulder

174

6

Övriga skulder

6 041

5 482

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

24 518

23 613

Summa kortfristiga skulder

325 662

317 526

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

682 999

686 871

Rapport över förändringar i eget kapital

KSEK

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	350 000	1 535	21 688	373 223
Utdelning			-20 000	-20 000
Årets resultat			11 340	11 340
Utgående eget kapital 2023-12-31	350 000	1 535	13 028	364 563
Ingående eget kapital 2024-01-01	350 000	1 535	13 028	364 563
Utdelning			-13 000	-13 000
Årets resultat			809	809
Utgående eget kapital 2024-12-31	350 000	1 535	837	352 372

Kassaflödesanalys

KSEK

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		48 757	68 499
Realisationsresultat		0	-8 209
Avskrivningar och nedskrivningar	8, 9	25 522	18 329
Betald skatt		0	178
Erhållen ränta		154	125
Betald ränta		-6 580	-5 440

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

67 853 **73 482**

Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-2 878	4 521
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-5 683	11 194
Förändring av leverantörsskulder		-6 657	9 900
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-26 545	-61 808

Kassaflöde från den löpande verksamheten

26 090 **37 289**

Investeringsverksamheten

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	8, 10	-13 090	-21 289
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	4 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-13 090 **-17 289**

Finansieringsverksamheten

Utbetalning av utdelning		-13 000	-20 000
--------------------------	--	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-13 000 **-20 000**

Årets kassaflöde

0 **0**

Likvida medel vid årets början

0 **0**

Likvida medel vid årets slut

0 **0**

Noter

KSEK

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernförhållanden

Moderbolag i den koncern som bolaget är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027, med säte i Stockholm. Årsredovisningen för det räkenskapsår som slutar 31 december 2024 har godkänts av styrelsen enligt datum som framgår av vår elektroniska underskrift och föreläggs vid årsstämman 2025-04-30 för fastställande.

Grunder för upprättandet av årsredovisningen

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

Ändrade redovisningsprinciper

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

Kommande standarder/rekommendationer

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

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernmellanhavanden

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

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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldongen genom nettobetalingar.

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

2024

2023

Koncerninterna inköp i förhållande till totala inköp	25 %	27 %
Koncernintern försäljning i förhållande till total försäljning	6 %	5 %

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

	2024	2023
Försäljning av varor och tjänster statliga bolag/verk		
Trafikverket	3 908	39 041
	3 908	39 041
Fordringar statliga bolag/verk		
Trafikverket	11	491
	11	491
Skulder statliga bolag/verk		
Trafikverket	314	320
	314	320

Not 4 Fastighetsintäkter

	2024	2023
Lokaler	73 591	68 816
Markupplåtelse	39 216	42 456
Infrastrukturförvaltning	2 860	2 612
Summa hyresintäkter	115 667	113 885
Energi	12 571	11 125
Förvaringsboxar och fotoautomater	4 910	4 366
Reklamintäkter	1 404	1 404
Övriga intäkter	3 532	10 081
Summa övriga fastighetsintäkter	22 417	26 976
Summa fastighetsintäkter	138 084	140 861

Av hyresintäkterna är 6 576 (6 746) KSEK hänförligt till omsättningsbaserade intäkter. Av de omsättningsbaserade intäkterna avser 4 (13) procent intäkter utöver grundhyra.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, KSEK	Andel av årshyra, %
2025	69	2 288	14 674	19
2026	23	6 979	16 730	21

2027	13	2 612	7 201	9
2028	8	2 032	3 466	4
2030	2	503	2 448	3
2031	8	10 916	34 973	44
Totalt	123	25 330	79 492	100

Not 5 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

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

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

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

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

		2024		2023
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		0		178
Uppskjuten skatt		-184		-2 970
Totalt redovisad skatt		-184		-2 792
Avstämning av effektiv skatt		2024		2023
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		993		14 132
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-205	20,6	-2 911
Ej avdragna kostnader/Ej skattepl intäkter		2		-70
Justering avseende föregående år		29		0
Övriga skattemässiga justeringar		0		178
Avyttring av fastigheter		-10		12
Redovisad effektiv skatt	18,5	-184	19,8	-2 792

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 102 757	1 095 896
Omklassificering	5 037	8 306
Försäljningar/utrangeringar	-468	-1 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 107 326	1 102 757
Ingående ackumulerade avskrivningar	-488 067	-463 110
Årets avskrivningar enligt plan	-23 250	-24 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	-511 317	-488 067
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-31 056	-37 963
Återförda nedskrivningar	0	8 590
Årets nedskrivningar	-36	-1 683
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-31 092	-31 056
Utgående planenligt restvärde	564 917	583 634

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 873 (1 875) 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 4 (5) fastigheter, motsvarande 66 (78) 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, %	5,7	7,8
Kalkylränta, %	7,7	9,8
Hyra, kr/kvm	2 100	1 100
Driftkostnader, kr/kvm	600	600
Vakans, %	6,0	8,0

Not 9 Inventarier

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 811	1 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 811	1 811
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 808	-1 764
Årets avskrivningar enligt plan	-3	-44
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 811	-1 808
Utgående planenligt restvärde	0	3

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66 339	47 936
Årets investeringar	22 691	30 709
Försäljningar/utrangeringar	0	-4 000
Omklassificering	-5 037	-8 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 993	66 339
Utgående redovisat värde	83 993	66 339

Not 11 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kund- och hyresfordringar	20 153	17 275
	20 153	17 275
Förfallna fordringar		
Ej förfallna fordringar	19 556	16 449
1-30 dagar	207	422
31-60 dagar	0	208
61-90 dagar	0	0
91- dagar	390	196
	20 153	17 275

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	7 105	7 592
Förutbetalda kostnader	1 610	983
	8 715	8 575

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	28
årets vinst	809
	837
disponeras så att i ny räkning överföres	837
	837

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Fastigheter	0	5 380
Skattepliktiga temporära skillnader	415	0
	415	5 380

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld
Fastigheter	4 782
	4 782

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 tillgodöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	21 951	22 310
Övrigt	2 566	1 303
	24 517	23 613

Not 17 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

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

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

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Motpartsrisk

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

Likviditet och refinansieringsrisk

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

Riskhantering av kapital

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

Not 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

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Biljana Pehrsson
Biljana Pehrsson
Ordförande
2025-04-11

Victor Josefsson
Victor Josefsson

2025-04-08

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jernhusen Fastigheter AB för år 2024.

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 2024 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 14 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor