

Årsredovisning för
**Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling
AB**

559082-6847

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2025-03-28. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping den 28 mars 2025

Magnus Olsson
Verkställande direktör

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB, 559082-6847, med säte i Jönköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling, inklusive dotterbolaget Jönköpings Kommuns Förvaltnings AB, äger och förvaltar under 2024 ca 125 000 kvm uppvärmd yta fördelat på bland annat mässlokaler, kontor, gym och industrilokaler, ca 300 000 kvm arrenderat utomhusområde samt ca 8 000 kvm tomtyta som inte är exploaterad. Utöver detta äger bolaget sju stycken parkeringshus med ca 2 600 platser. Bolaget har 13 anställda.

Bolaget har sitt säte i Jönköping.

Verksamheten under räkenskapsåret

Några viktiga saker som bolaget arbetat med under 2024 är:

Organisation

Organisationen förändrades i samband med jobbgrening och avlastning av VD:s arbetsuppgifter. Med detta har en förvaltningskoordinator fått en ny roll som en verksamhetsutvecklare och adjungerad styrelseledamot. I samband med pensionsplanering av två anställda, planeras rekrytering av en drifttekniker under våren 2025. En energi- och hållbarhetssamordnare planeras anställas under hösten 2025 för att ersätta befintlig som avslutar sin anställning under februari.

Elmia

Invigningen av det nyrenoverade Jönköping Konsert & Kongress (JKK) skedde i november 2023. Besökare kan verkligen se förändringar på ytskikt runt de gemensamma ytorna. Kvarstående arbete på JKK är ny tross och scenljus till Hammarsköldsalen. Den yttre miljön framför JKK har förbättrats av Elmia AB och JKPG Fast.

RC och Nivika planerar för att lokalisera skolan Prolympia väster om Elmia, detaljplanarbete pågår. Det har tidigare tagits fram en masterplan för Elmias framtid av konsulter med i samarbete med JKPG Fast och Elmia. Vid eventuellt beslut kommer Elmia tappa p-platser i området. Därför beställer JKPG Fast ett ytterligare konsultarbete för att utöka detaljplanarbete gällande skolan med utbyggnad av p-hus framför nya badhuset. Kostnaden av arbetet (Geoteknik och dagvattenutredning) kommer faktureras vidare till kommunen eller annan part i framtiden.

Elmia behöver ett nytt produktionskök. Förslag på placering, utseende och storlek togs under 2023 fram gemensamt med JKPG Fast och Elmia. Investeringen beräknas till en kostnad ca 65 mkr. Nytt tilläggsavtal med Elmia skrivs innan tilldelning av anbud. Enligt tidsplan beräknas arbetet påbörjas under 2025 under förutsättning att upphandlingen inte överklagas och att projektbudgeten hålls inom ram.

Innovationsprojekt pågår i samarbete med Elmia gällande minskning av energiförbrukning. Några projekt har planerats in som en investering i budget 2025.

Science Park House

Det är en stor fastighet där kök, korridorer, vakanta lokaler etc. renoveras kontinuerligt. Under året har flera investeringar och underhållsarbeten utförts och kommer pågå under flera år.

Ombyggnationer har även skett för att skapa mer attraktiva och ändamålsenliga lokalytor med rätt flöden, vilket genererar enklare uthyrning och bibehållna hyresgäster.

Ett nytt hyresavtal från och med den 1 april 2025 för uthyrning av hus 01 på 430 kvm är signerat med Hyresgästföreningen.

Efterfrågan på lokaler finns och många lokalvisningar har skett.

Science Park Towers

Fastigheten färdigställdes och invigdes i augusti 2023. Just nu har projektet överförs till garantifas fram till senvåren 2025. Fastigheten har blivit ett nytt landmärke i Jönköping och ett viktigt bidrag till Jönköping som mötesstad och destination.

Uthyrning ligger på ca 90% och följer bolagets uthyrningsplan. Det har gått väldigt bra och det är en härlig atmosfär med nöjda kunder. Konstverk Moments in Time i Science Park Tower var nominerat till ett stort internationellt pris och kom på tredje plats.

Parkeringsverksamhet

Under 2024 förvärvade JKPG Fast ett p-hus, Harpan 2 av Jönköping Kommun. Tillträde till fastigheten skedde den 10 jan 2024. Fastigheten innehåller verksamhetslokaler i bottenplanet och p-platser på de andra planen. Förundersökning gällande verksamhetsändring från P-hus Harpan till annan verksamhet pågår och beräknas vara klar under kvartal 1 2025.

Bolaget har bra samarbete med TK och Parkering. Verksamheterna har högre närvaro på städningsrutiner och planerat underhåll. Installation av dörrar på P-hus Sesam med uppdaterad belysning i P-hus Smedjan är avslutade.

Förvaltningsbolag

Under 2024 fusionerades Momarken 42 Fastighets AB in efter förvärv av fastigheten Flahult 21:3 som vi fick tillträde till den 21 december 2023. I denna fastighet bedriver June Avfall sin verksamhet. Syftet med att äga fastigheten handlar mer om samverkan inom koncernen. Fastigheten har ca 8 000 kvm tomtyta som inte är exploaterad.

Bolaget har under 2024 tagit fram beslutsunderlag av projektering och produktion gällande utveckling av industribyn. Bolaget har fått ett positivt beslut av Jönköpings Rådhus AB samt av kommunfullmäktiga den 30 januari 2025. Nu inleds omprojektering av underlagen till en utförandeentreprenad som handlas upp under våren-sommaren 2025.

Övriga

Räntemarknaden har påverkat och påverkar fortfarande bolaget. Kapitalkostnader med höga räntor, lån som har gått ut med låga räntor och ersätts med högre har inneburit utmaningar under året.

Samverkan gällande innovationer, AI, energibesparing har skett löpande där vi är en av flera pådrivande aktörer som vill utveckla vår bransch. Tillsammans med JU, Jönköping Energi, Junehem och andra samverkanspartners fortsätter bolag utveckla våra medarbetare kunskaper och driver Jönköping Kommun framåt.

Miljöinformation

Det övergripande målet i bolagets miljöpolicy är att genom miljöhänsyn bidra till att minska oönskad miljöpåverkan. Detta görs bland annat genom tydliga energimål och processer för att minska den totala energiförbrukningen i fastigheterna. Förbättra och förenkla avfallsåtervinningsmöjligheterna både för anställda och hyresgäster, samt genom driftoptimering och ny energieffektiv teknik. I bolagets handlingsplan har konkreta miljömål tagits upp som även inarbetats i det dagliga arbetet. För att kunna redovisa verksamhetens användning av energi samt koldioxidutsläpp har bolaget under året bland annat kopplat upp fastigheterna till Webport för att kunna styra, kontrollera, och sammanställa förbrukningen. Belysningen byts successivt ut till LED med närvarostyrning i lokalerna. Ett systematiskt arbete pågår att minska energiförbrukningen i fastigheterna.

Program för hållbar utveckling -Agenda 2030 i Jönköpings kommun kommer att påverka bolagets arbete framöver i hög grad.

Nytt kommunalt arbete gällande CSR, detta är hur bolaget skall rapportera in Hållbarhetsfrågor i framtiden. Detta är EU krav gällande bolag. Ramboll är våra konsulter och hjälper oss i processen. Stort och tidskrävande arbete behövs för alla bolag och Rådhus AB.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Jönköpings Rådhus AB, org nr 556380-7162, med säte i Jönköping som är helägt av Jönköpings kommun.

Bolagets säte är Jönköping.

Ägardirektiv

Ägardirektiven för bolaget är fastställda av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun och därefter bekräftade på årsstämman.

Det kommunala ändamålet med verksamheten är att bidra till att tillgodose kommunens, kommuninvånarnas och näringslivets behov av mark och kommersiella lokaler och därigenom främja näringsliv och skapa sysselsättning och arbetstillfällen i Jönköpings kommun.

Av ägardirektiven framgår bland annat följande:

Bolagets uppdrag

Fastighetsförvaltning ska skapa långsiktiga värden för ägarna och kommuninvånarna samt främja näringsliv genom att för uthyrning nyproducera, förvärva, äga, förvalta och utveckla för kommunkoncernen.

Bolaget ska på affärsmässiga villkor tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för hyresgäster inom fastighetsbeståndet. Fastighetsförvaltningen ska präglas av ett utvecklande förhållningssätt bland annat med hjälp av ny teknik, finansiell stabilitet och långsiktighet.

- Bolaget ska på ett innovativt och hållbart sätt utveckla och förvalta sitt innevarande fastighetsbestånd
- Koncernen skall äga, utveckla, nyproducera och förvärva strategiskt viktiga kommersiella fastigheter i Jönköpings kommun.
- Bolaget ska vara en attraktiv hyresvärd och tillhandahålla attraktiva moderna och hållbara lokaler till ett marknadsanpassat pris.

Mål och riktlinjer

1. God ekonomisk hushållning

Kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning handlar om att kommunerna långsiktigt ska klara av sitt samhällsuppdrag med god kvalitet inom en sund finansiell utveckling. Styrelsen ansvarar för hur bolaget avser uppfylla nedanstående mål i det löpande strategi- och planeringsarbetet.

2. Verksamhetsmål

Koncernens övergripande verksamhetsmål är att vara en effektiv, kundorienterad och utvecklande leverantör av kommersiella lokaler och parkeringsanläggningar. Detta sker genom att vara en god, innovativ och engagerad hyresvärd med kunden i fokus. Fastighetsförvaltningen ska vara och hållbar för att behålla fastighetens värde och attraktivitet över tid.

3. Finansiella mål

Avkastningen på totalt kapital ska långsiktigt uppgå till 2,5 %. Soliditeten ska långsiktigt vara lägst 10 %. Bolaget ska förvalta sin fasta egendom så effektivt att den behåller eller ökar sitt värde. Under en investeringsperiod har bolaget rätt att understiga de finansiella målen.

4. Direktiv och program

Inom Jönköpings kommunkoncern finns ett antal olika direktiv och program som samtliga av koncernens verksamheter ska förhålla sig till. Alla bolag inom Rådhus AB ska arbeta aktivt med dessa direktiv och program, kunna redovisa och förhålla sig till dessa vid planering, framtagande av strategier och verksamhetsutövning.

Förutom de direktiv och program som är gemensamma och som återfinns i det gemensamma ägardirektivet har bolaget att förhålla sig till de direktiv och program som berör bolaget och som finns i bilaga till detta ägardirektiv.

5. Samverkan och samarbete

Samverkan inom kommunkoncernen, både bolagen emellan, men också mellan förvaltning, nämnder och bolag ska ytterligare stärkas. Bolaget förväntas bidra till samverkan och ett utökat samarbete så att både kompetens och utrustning kan tas tillvara och nyttjas mer resurseffektivt för största möjliga koncernnytta, exempelvis i fastighetsutvecklingsprojekt i samverkan inom koncernen.

Uppföljning

Uppföljning av hur bolaget arbetar med mål och riktlinjer (under Mål och riktlinjer) ska ske i den bolagsrapport som ska redovisas till Jönköpings Rådhus AB. Styrelsen och vd i bolaget ansvarar för hur bolaget avser uppfylla målen i det löpande strategi- och planeringsarbetet.

Ägarstyrning

Kommunstyrelsen har enligt 6 kap 1§ kommunallagen (KL) uppsiktsplikt över kommunal verksamhet som bedrivs i kommunala bolag och ska enligt 6 kap 1a§ KL i årliga beslut pröva om den verksamhet bolaget har bedrivit under föregående kalenderår varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Som underlag för kommunstyrelsens beslut har bolagets VD utvärderat bolagets verksamhet avseende dessa frågor, vilket sammanställts i ett dokument som tillställts styrelsen för beslut. Styrelsen har ställt sig bakom utvärderingen och anser att bolaget lever upp till de krav som framgår av kommunallagen.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Baris Belge, ordförande (s)
Marie Fransson, 1:e vice ordförande (l)
Göran Malm, 2:e vice ordförande (sd)
Harriet Blomberg Rosqvist, (s)
Håkan Karlsson, (s)
Peter Jutterström, (m)
Mats Grennborg, (kd)

Verkställande direktör

Magnus Olsson

Sammanträden

Årsstämman hölls den 11 April 2024. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisor

KPMG AB, Michael Johansson, auktoriserad revisor

Revisorssuppleant

KPMG AB, Jacob Lindahl, auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer

Björn Deichmann, lekmannarevisor (sd)
Thomas Sjöberg, lekmannarevisor (s)

Ekonomisk ställning och resultat

Belopp i Tkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	131 178	116 306	91 833	70 802	72 980
Resultat efter finansnetto	640	670	3 566	-2 887	2 724
Balansomslutning	1 392 531	1 325 867	1 146 824	893 235	682 257
Soliditet %	9,62	9,60	10,2	7,1	8,95
Avkastning på totalt kapital %	2,59	2,17	1,38	0,5	1,4

Definitioner, se sidan 13

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfona	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
2023				
Ingående balans	3 000	729	113 372	117 101
Aktieägartillskott			8 000	8 000
Fusionsresultat			722	722
Årets resultat			1 466	1 466
Vid årets utgång	3 000	729	123 560	127 289
2024				
Ingående balans	3 000	729	123 560	127 289
Aktieägartillskott			-	-
Årets resultat			6 647	6 647
Vid årets utgång	3 000	729	130 207	133 936

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 130 207 047, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	130 207 047
Summa	130 207 047

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter		124 828	106 717
Övriga intäkter	2	6 351	9 589
		<u>131 179</u>	<u>116 306</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-48 446	-46 218
Personalkostnader	5	-14 466	-12 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-36 641	-29 232
Rörelseresultat		<u>31 626</u>	<u>27 865</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 498	913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 484	-28 109
Resultat efter finansiella poster		<u>640</u>	<u>669</u>
Bokslutsdispositioner	7	9 900	3 100
Resultat före skatt		<u>10 540</u>	<u>3 769</u>
Skatt på årets resultat	8	-3 893	-2 303
Årets resultat		<u>6 647</u>	<u>1 466</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	1 126 444	1 138 179
Inventarier, verktyg och installationer	10	95 991	93 714
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	29 626	23 016
		<u>1 252 061</u>	<u>1 254 909</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	1 560	1 560
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		485	485
		<u>2 045</u>	<u>2 045</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 254 106</u>	<u>1 256 954</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 519	12 129
Fordringar hos koncernföretag	13	119 090	25 268
Aktuell skattefordran		7 053	6 718
Övriga fordringar		3 440	18 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 323	6 544
		<u>138 425</u>	<u>68 913</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>138 425</u>	<u>68 913</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 392 531</u>	<u>1 325 867</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
Reservfond		729	729
		<u>3 729</u>	<u>3 729</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		123 560	122 094
Årets resultat		6 647	1 466
		<u>130 207</u>	<u>123 560</u>
Summa eget kapital		<u>133 936</u>	<u>127 289</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	15 277	11 394
		<u>15 277</u>	<u>11 394</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	15	1 200 000	1 155 000
		<u>1 200 000</u>	<u>1 155 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	15	10 821	9 229
Övriga kortfristiga skulder		4 058	424
Förskott från kunder		74	-
Leverantörsskulder		3 945	5 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24 420	16 560
		<u>43 318</u>	<u>32 184</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16	<u>1 392 531</u>	<u>1 325 867</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter inte bedöms vara väsentlig, delas tillgången inte upp på komponenter.

Avskrivningar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader:	
Stomme/grund	50-100
Fasad	50-70
Värme/sanitet	60
Fönster	50
Byggkompletteringar/stomkompletteringar	30-50
Ventilation	40
Tak	25-40
El	20-40
Teknik	30
Hissar	25
Rör	20
Inre ytskikt/målning/vitvaror	20
Solel	20
IT-system	15

Ombyggnationer	10-15
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg	5-15
Installationer	33
Konst	Ingen avskrivning

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att ett tillgångsvärde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen. Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Intäkter

Som intäkt redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför intäkter till nominellt värde om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans.

Hysesintäkter resultatförs i den period de avser. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de lämnas. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen ut över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknas då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd över resultaträkningen bland bokslutsdispositioner.

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Jönköpings Rådhus AB, org nr 556380-7162 med säte i Jönköping som är helägt av Jönköpings kommun.

Av bolaget totala kostnader och intäkter mätt i kronor avser 52% (54%) av kostnaderna och 68% (69%) av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Nyckeltalsdefinitioner

Intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital (%)

Rörelseresultat med finansiella intäkter i förhållande till totalt kapital i procent av balansomslutningen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Bidrag för personal (inkl. sjuklöner)	215	212
Elstöd	-	1 479
Övriga intäkter	6 136	7 898
Summa	6 351	9 589

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024	2023
<i>Revisorer</i>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	75	45
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	100	267
	175	312

Not 4 Leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2024	2023
Förfallotidpunkt		
Inom ett år	221	227
Senare än ett men inom fem år	212	361
Summa	433	588

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024	2023
Kvinnor	2	2
Män	11	11
Totalt	13	13

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar:	8 473	7 953
Sociala kostnader, inkl. pensionskostnader	5 387	4 539
Summa	13 860	12 492

Av företagets pensionskostnader avser 413 tkr företagets VD och styrelse. Bolaget har 13 anställda.

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2024	2023
Andel kvinnor i styrelsen	29%	29%
Andel män i styrelsen	71%	71%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75%	100%

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	29 766	24 813
Markanläggningar	475	743
Inventarier, verktyg och installationer	6 400	3 676
Summa avskrivningar	36 641	29 232

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	9 900	3 100
Summa	9 900	3 100

Not 8 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skattekostnad 20,6 %	-10	-345
Uppskjuten skatt	-3 883	-1 853
Justering av föregående års skatt	-	-105
	-3 893	-2 303

Avstämning av effektiv skatt

	2024	2023
Resultat före Skatt	10 540	3 770
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-2 171	-777
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 757	-2 499
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	35	26
Justering av uppskjuten skatteskuld	-	1 052
Skattekostnad hänförlig till tidigare år	-	-105
Redovisad effektiv skatt	-3 893	-2 303

Not 9 Byggnader och mark

	2024	2023
<i>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>1 388 492</i>	<i>749 791</i>
Årets anskaffning	13 879	574 326
Anskaffning via förvärv	4 628	-
Anskaffning via fusion	-	64 282
Omklassificeringar	-	93
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 406 999	1 388 492
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-250 313</i>	<i>-219 128</i>
Årets avskrivning	-30 242	-25 556
Akkumulerade avskrivningar via fusion	-	-603
Nedskrivningar via fusion	-	-5 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-280 555	-250 313
Redovisat värde vid årets slut	1 126 444	1 138 179
Verkligt värde	1 646 660	1 569 269

Verkligt värde är framräknat genom en intern marknadsvärdering av företagets fastigheter. Värderingen bygger på en ettårig avkastningskalkyl och är baserad på faktiska hyresintäkter och schabloniserade kostnader avseende drift- och underhåll. Varje fastighet har därefter värderats individuellt efter ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
<i>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	148 005	88 875
Årets anskaffning	8 676	59 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	156 681	148 005
<i>Ingående avskrivningar</i>	-54 291	-50 615
Årets avskrivning	-6 399	-3 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	-60 690	-54 291
Redovisat värde vid årets slut	95 991	93 714

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	23 016	519 089
Inköp under året	29 165	137 383
Aktiverat under året	-22 555	-633 456
Redovisat värde vid årets slut	29 626	23 016

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024	2023
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	1 560	2 827
Avyttring via fusion	-	-1 267
Redovisat värde vid årets slut	1 560	1 560

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Jönköpings kommuns Förvaltnings AB	6 655	100	1 560
Summa			1 560

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2024	2023
Koncernbidrag från Jönköpings kommuns Förvaltnings AB	2 250	3 100
Koncernbidrag från Jönköpings Rådhus AB	7 650	-
Aktieägartillskott från Jönköpings Rådhus AB	-	8 000
Koncernkonto	109 190	14 168
Redovisat värde vid årets slut	119 090	25 268

Not 14 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Ingående saldo</i>	1 834	13 228	11 394
Tillkommande via fusion	-	-	-
Tillkommande via Nedskrivningar	-	-	-
Skattemässigt underskottsavdrag	-	-	-
Uppskjuten skattefordran/skuld	-861	3 022	3 883
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	973	16 250	15 277

2023-12-31			
<i>Ingående saldo</i>	1 703	11 368	9 665
Tillkommande via fusion	124	-	-124
Tillkommande via Nedskrivningar	1 035	-	-1 035
Skattemässigt underskottsavdrag	16	-	-16
Uppskjuten skattefordran/skuld	-1 044	1 860	2 904
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	1 834	13 228	11 394

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avskrivning byggnader	973	16 250	15 277
Övriga temporära skillnader	-	-	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	973	16 250	15 277

2023-12-31			
Temporära skillnader avskrivning byggnader	658	13 228	12 570
Övriga temporära skillnader	1 176	-	-1 176
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	1 834	13 228	11 394

Not 15 Skuld till koncernföretag

Långfristiga skulder

	2024	2023
Lån Jönköpings Rådhus AB		
Förfallotid efter balansdagen:		
Inom 1 år	225 000	205 000
Mellan 1-5 år	845 000	720 000
Över 5 år	130 000	230 000
Redovisat värde vid årets slut	1 200 000	1 155 000

Kortfristiga skulder

	2024	2023
Förutbetalda hyror	9 549	9 229
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 272	-
Redovisat värde vid årets slut	10 821	9 229

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024	2023
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Gällande ett nytt produktionskök för Elmia, enligt tidsplan beräknas arbetet påbörjas under 2025 under förutsättning att upphandlingen inte överklagas och att projektbudgeten hålls inom ram.

I samarbete med Elmia, pågår innovationsprojekt gällande minskning av energiförbrukning. Några projekt planerats in som en investering i budget 2025.

Utveckling av evenemangsområdet Elmia sker i samråd mellan parterna i området. Med hjälp av konsult, togs JKPG Fast och Elmia fram en masterplan. Detaljplanarbete pågår fortfarande. Ytterligare av konsultarbete som handlar om geoteknik och dagvattenutredning behöver tas fram efter en bestämd placering av skola.

På Industribyn Ljungarum finns det utvecklingspotential att utveckla fastigheterna. Bolaget har fått många förfrågningar på lokaler men ingen vakans. Gällande utveckling av industribyn, har bolaget fått ett positiv beslut av Jönköpings Rådhus AB. Nybyggnadsprojektet var beslutat av kommunfullmäktige den 30 januari 2025, vilket gör att bolaget sätter igång processen för att färdigställa handlingar inför ny upphandling.

På fastighet: Flahult 21:3, har hyresgästen, June Avfall beställt förberedelse för elbilsladdning och flera p-platser.

Underskrifter

Jönköping den

Baris Belge
Styrelseordförande

Marie Fransson

Göran Malm

Harriet Blomberg Rosqvist

Håkan Karlsson

Peter Jutterström

Mats Grennberg

Magnus Olsson
Verkställande direktör

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

KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad revisor

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: MAGNUS OLSSON

Date: 2025-03-07 09:12:13

BankID refno: 01956fa9-581b-7afa-b2f5-f83689fd5e6f



VD: Magnus Olsson

Signed by: Baris Belge

Date: 2025-03-07 08:23:30

BankID refno: 01956f7c-c21d-720c-baf6-7e634e9ef797



Ordförande (Ledamot): Baris Belge

Signed by: MARIE FRANSSON

Date: 2025-03-07 09:13:45

BankID refno: 01956faa-acbb-7ba0-a516-6b571f86c252



1:e vice ordförande (Ledamot): Marie Fransson

Signed by: GÖRAN MALM

Date: 2025-03-07 09:13:03

BankID refno: 01956faa-0b15-71ee-8bd0-f0dc35f31e0e



2:e vice ordförande (Ledamot): Göran Malm

Signed by: HARRIET BLOMBERG ROSQVIST

Date: 2025-03-07 09:12:14

BankID refno: 01956fa9-52f3-74ed-98d4-c6270df40894



Ledamot: Harriet Rosquist

Signed by: HÅKAN UNO KARLSSON

Date: 2025-03-07 09:13:03

BankID refno: 01956faa-0ed1-7cb8-819c-1ea4947206e1



Ledamot: Håkan Karlsson

Signed by: PETER JUTTERSTRÖM

Date: 2025-03-07 08:21:29

BankID refno: 01956f7a-cd18-73b8-96c3-0aad1043267f



Ledamot: Peter Jutterström

Signed by: MATS ERIK MARTIN GRENNBORG

Date: 2025-03-07 09:12:59

BankID refno: 01956faa-01ed-7b63-98a0-d567f9e3df42



Ledamot: Mats Grennborg

Signed by: MICHAEL JOHANSSON

Date: 2025-03-07 11:53:48

BankID refno: 0195703d-2ef5-740c-adab-97468e8dde2b



Auktoriserad Revisor: Michael Johansson