



JÄRNGRINDEN®

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

Bästa läsare,

Förhoppningen och optimismen om ett ljusare 2024, som avslutade mitt VD-ord förra året, kan jag glädjande konstatera ha infriats. Åtminstone avseende sjunkande räntor till följd av fallande inflation vilket har vart välkommet för konjunktureren i stort, och inte minst för bygg- och fastighetsbranschen. Däremot har det inte undgått någon att sikten är dimmig vad gäller den geopolitiska oron.

För Järngrinden har 2024 varit ett händelserikt år i alla våra affärsområden. Logistikverksamheten är redan ett viktigt

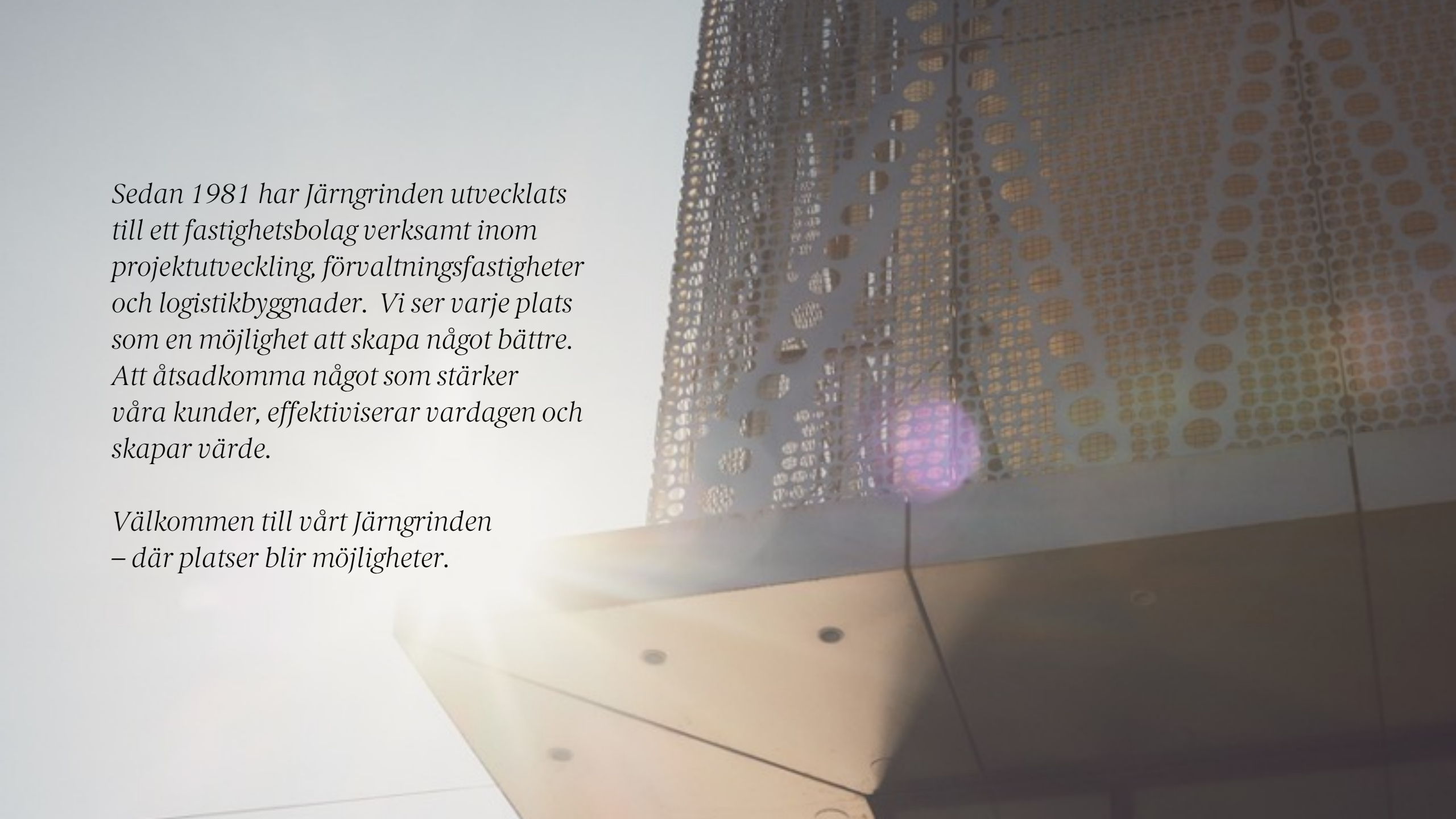
och bärande affärsområde för koncernen och vårt bestånd av förvaltningsfastigheter har planenligt fortsatt att växa till en ännu stabilare bas med hyresintäkter som nu uppgår till ca 115 mkr på årsbasis. 2024 har dessutom bjudit på en flygande säljstart i vårt nya bostadsprojekt Brf Ankaret i Varberg vilket också vittnar om ökad optimism på marknaden.

I väntan på vår årsredovisning kommer här en kortfattad bokslutskommuniké för Järngrindens verksamhetsår 2024.

Trevlig läsning!

Tobias Johannesson





Sedan 1981 har Järngrinden utvecklats till ett fastighetsbolag verksamt inom projektutveckling, förvaltningsfastigheter och logistikbyggnader. Vi ser varje plats som en möjlighet att skapa något bättre. Att åtsadkomma något som stärker våra kunder, effektiviserar vardagen och skapar värde.

Välkommen till vårt Järngrinden – där platser blir möjligheter.

Flerårsöversikt, Järngrinden AB koncern

Belopp i tkr	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning							
- fastighetsutveckling *	8 026	264 553	164 436	342 740	71 606	223 467	211 464
- ägd andel av intäkter Järngrinden Logistikbyggnader	122 180	1 010	-	-	-	-	-
- hyresintäkter helägda förvaltningsfastigheter	64 063	52 939	15 980	6 911	5 292	17 423	12 739
- ägd andel av hyresintäkter intresseföretag	27 626	27 344	20 542	23 069	23 047	21 829	20 542
Summa hyresintäkter	91 689	80 283	36 522	29 980	28 339	39 252	33 281
- övriga rörelseintäkter	1 554	1 494	774	1 330	1 308	2 783	2 292
- produktion vindkraft	381	0	461	2 721	1 334	1 145	16 000
Summa intäkter enligt årsredovisning	74 025	318 986	181 651	353 702	79 540	244 818	242 495
Summa inklusive ägd andel av intäkter intresseföretag (hyresintäkter och logistik)	223 830	347 341	202 193	376 771	102 587	266 647	263 037
Resultat efter finansiella poster							
- fastighetsutveckling inkl. omkostnader	-21 041	52 851	3 587	64 884	53 624	45 691	33 105
- logistikproduktion Järngrinden Logistikbyggnader	28 811	99	-	-	-	-	-
- förvaltningsresultat hel- och delägd fastighetsförvaltning	36 555	27 038	12 230	14 958	13 299	18 212	11 426
- värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter	22 373	-8 011	43 365	9 650	1 869	17 514	11 223
- värdeförändring delägda förvaltningsfastigheter	-1 540	-6 957	-3 473	2 183	-2 396	3 128	1 282
- produktion vindkraft **	-6 487	-11 312	-2 357	-324	-1 421	-2 644	-3 114
- värdeförändring finansiella instrument	-4 466	-896	-6 088	3 294	2 922	-22	-1 721
Summa resultat efter finansiella poster	54 204	52 813	47 265	94 645	67 897	81 879	52 201
Minoritetens andel av årets resultat	522	146	393	6 711	-12	21	0
Balansomslutning	1 708 537	1 439 204	1 511 508	1 149 281	920 461	1 080 756	839 994
Redovisat eget kapital	974 347	935 140	874 356	826 323	484 638	433 561	367 894
Antal anställda ***	16	14	14	14	12	12	12
Soliditet %	57%	65%	58%	72%	53%	40%	44%

* Intäkter Fastighetsutveckling består till övervägande del av intäkter från avslutade och överlämnade helägda projekt. Redovisad omsättning enligt IFRS inkluderar ej ägd andel av omsättning från delägda projekt. Vidare bruttoredovisas intäkter och kostnader avseende fastighetsutveckling i helägda projekt.

** Koncernens vindkraftverk har under 2022-2024 genomgått större reparations- och underhållsåtgärder med bland annat byte av huvudlager. Verket är sedan mars 2025 åter i drift.

*** Avser antalet anställda per bokslutsdagen inklusive Järngrinden Logistikbyggnader.



Januari – December 2024

Rapporterar stabilt resultat

Järngrinden redovisar ett resultat efter finansiella poster om 54,2 mkr (52,8 mkr).

Solid balansräkning

Det egna kapitalet uppgår vid årsskiftet till 974,3 mkr (935,1 mkr).

Soliditeten uppgår till 57% (65%).

Stark likviditet

Järngrinden redovisar vid årsskiftet en kassa om 79,2 mkr (191,7 mkr).

Därutöver tillkommer ägd andel av likviditet i intressebolag om 58,1 mkr samt outnyttjad checkkredit om 15,0 mkr.

Förvaltningsfastigheter

Järngrinden redovisar ett förvaltningsresultat om 36,6 mkr (27,0 mkr) i hel- och delägda förvaltningsfastigheter. Externa marknadsvärderingar av fastigheterna har resulterat i orealiserade värdeförändringar över resultatet om 20,8 mkr (-15,0 mkr), motsvarande en värdejustering om 1,4%.

Vid årsskiftet uppgick Järngrindens ägda andel av fastighetsvärdet på sitt hel- och delägda fastighetsbestånd av förvaltningsfastigheter till drygt 1 400 mkr vilka genererar årliga hyresintäkter om cirka 115 mkr. Därtill innehas projektfastigheter till ett värde om närmare 250 mkr.

Projektutveckling bostäder och kommersiellt

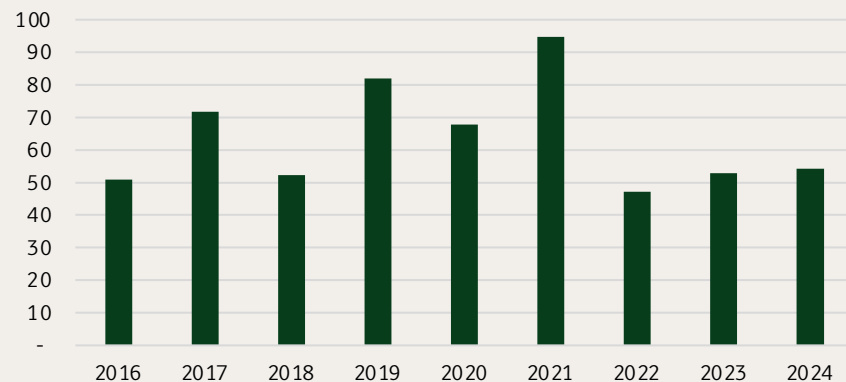
Det produktionsstartades inga bostadsprojekt under 2024. Under inledningen av 2025 har 45 bostäder i ett bostadsrättsprojekt i Varberg produktionsstartats, där 43 av 45 lägenheter är sålda i skrivande stund.

Sammantaget innehåller projektportföljen cirka 2 000 bostadsbyggrätter i kommande projekt i olika skeden där Järngrinden äger mark. Parallellt med bostadsutvecklingen utvärderas fastighetsbeståndet proaktivt för utvecklingsmöjligheter av kommersiella ytor.

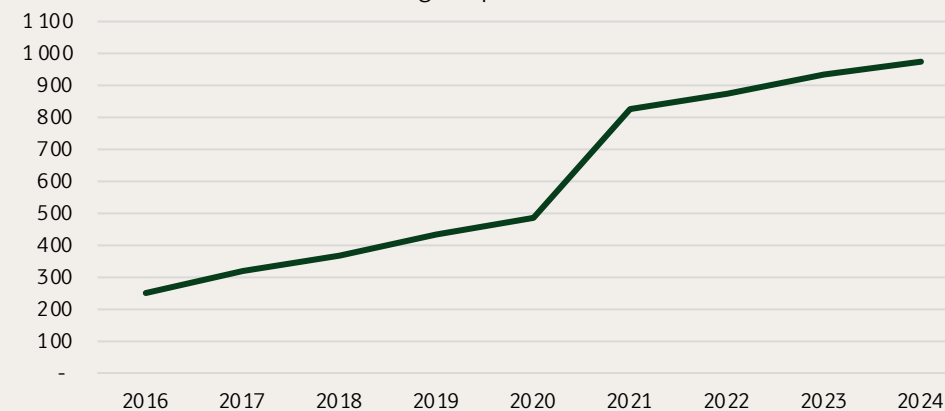
Logistikbyggnader

Järngrinden har under året låtit uppföra en logistikanläggning i Varberg där Järngrinden har varit entreprenör samt delägare i utvecklingsbolaget. Nätapoteket Apotea är hyresgäst. Produktionen av logistikbyggnadens dryga 30 000 kvm inleddes i januari och slutbesiktigades i december. Under året har avtal om försäljning ingåtts och köparen, Swiss Life, tillträdde planenligt i januari 2025.

Resultat efter finansiella poster



Eget kapital



An aerial photograph of a suburban area. In the background, a large lake is visible, surrounded by green hills and forests. The middle ground shows a mix of residential houses with red-tiled roofs and larger industrial or commercial buildings with flat roofs. A railway line runs through the center of the image. The foreground is dominated by a large industrial complex with several large buildings and parking lots. The sky is overcast, and the overall tone is somewhat muted.

Vi gör platser till möjligheter.



JÄRNGRINDEN