20240423054777

Årsredovisning

Jefast Borrower II AB

Org. 559109-3140

Räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Jefast Borrower II AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Helsingborg 2024-04-19

Cassandra Jertshagen

20240423054778

Årsredovisning

för

Jefast Borrower II AB

559109-3140

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	11

Penneo dokumentnyckel: JXOQI-W4DPS-0E0XE-C5YE3-QMD5Z-YWP28

20240423054 79

Styrelsen och verkställande direktören för Jefast Borrower II AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolaget bedriver, via dotterbolag, fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ytterligare köp av räntesäkringsinstrument genomfördes i bolaget under första delen av andra kvartalet.

Ägarförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Jefast AB, org 556311-1409 med säte i Helsingborg, som i sin tur är helägt dotterbolag till Jefast Holding AB (publ), org.nr. 556721-2526 med säte i Helsingborg.
Koncernredovisning upprättas av Jefast Holding AB (publ) enligt ÅRL kap 7 § 2.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Resultat efter finansiella poster	-1 826	-3 642	-8 224	-1 669	51 107
Balansomslutning	121 189	140 415	44 581	67 814	72 939
Soliditet (%)	7,6	6,7	21,2	99,8	93,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	12 014 024	-2 615 360	**9 448 664**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 615 360	2 615 360	**0**
Erhållna aktieägartillskott		600 000		**600 000**
Årets resultat			-811 531	**-811 531**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**9 998 664**	**-811 531**	**9 237 133**

Penneo dokumentnyckel: JXOQI-W4DP5-0E0XE-C5YE3-QMD5Z-YWP28

20240423054480

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 998 664
årets förlust	-811 531
	9 187 133

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	9 187 133
	9 187 133

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Penneo dokumentnyckel: JXOQI-W4DP5-0E0XE-CSYE3-QMDSZ-YWP28

20240423054S1

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		0	0
		0	**0**
Central administration och marknadsföring		-1 014 678	-501 019
Rörelseresultat		**-1 014 678**	**-501 019**
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-3 600 000	-2 600 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3 013 802	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-225 333	-540 800
Summa finansiella poster		**-811 531**	**-3 140 800**
Resultat efter finansiella poster		**-1 826 209**	**-3 641 819**
Bokslutsdispositioner	5	1 014 678	1 026 459
Resultat före skatt		**-811 531**	**-2 615 360**
Skatt på årets resultat	6	0	0
Årets resultat		**-811 531**	**-2 615 360**

Penneo dokumentnyckel: JXOOI-W4DP5-0E0XE-C5YE3-QMD5Z-YWP28

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7, 8	42 467 970	42 467 970
Fordringar hos koncernföretag	9	70 841 480	97 456 611
Summa anläggningstillgångar		**113 309 450**	**139 924 581**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 309	140 450
Summa kortfristiga fordringar		**41 309**	**140 450**
Kassa och bank		7 837 918	349 811
Summa omsättningstillgångar		**7 879 227**	**490 261**
SUMMA TILLGÅNGAR		**121 188 677**	**140 414 842**

20240423053482

Penneo dokumentnyckel: JXOOI-W4DPS-0E0XE-C5YE3-QMD5Z-YWP28

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		**50 000**	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		9 998 664	12 014 024
Årets resultat		-811 531	-2 615 360
Summa fritt eget kapital		**9 187 133**	**9 398 664**
Summa eget kapital		**9 237 133**	**9 448 664**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till koncernföretag		111 951 544	130 966 177
Summa långfristiga skulder		**111 951 544**	**130 966 177**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**121 188 677**	**140 414 842**

20240423054B3

Penneo dokumentnyckel: JXOQF-W4DPS-0EOXE-C5YE3-QMD5Z-YWP28

20240423054484

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar
Finansiella anläggningstillgångar
Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Finansiella instrument
Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Jefast Holding AB (publ), organisationsnummer 556721-2526 med säte i Helsingborg upprättar koncernredovisning.

Penneo dokumentnyckel: JXOQI-W4DPS-0E0XE-C5YE3-QMD5Z-YWP28

20240423054485

Nyckeltalsdefinitioner
Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Uppskattningar och bedömningar
Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Nedskrivningar	-3 600 000	-2 600 000
	-3 600 000	**-2 600 000**

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	3 013 802	0
	3 013 802	**0**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-225 333	-540 800
	-225 333	**-540 800**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	1 014 678	1 026 459
	1 014 678	**1 026 459**

Penneo dokumentnyckel: JXOQI-W4DPS-0E0XE-C5YE3-QMD5Z-YWP28

20240423054866

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-811 531		-2 615 360
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	167 175	20,60	538 764
Nedskrivning aktier		-741 600		-535 600
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		0		75 769
Ej avdragsgilla kostnader		0		-78 933
Ej bokförda kostnader		574 425		0
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 067 970	42 467 970
Aktieägartillskott	3 600 000	2 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**48 667 970**	**45 067 970**
Ingående nedskrivningar	-2 600 000	0
Årets nedskrivning	-3 600 000	-2 600 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**-6 200 000**	**-2 600 000**
Utgående redovisat värde	**42 467 970**	**42 467 970**

Penneo dokumentnyckel: JXOQI-W4DPS-0E0XE-C5YE3-QMD5Z-YWP28

20240423054487

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Jefast John Ericsson 10 AB	100%	100%	250	26 381 970
Jefast Oscar II 12 AB	100%	100%	250	12 312 000
Jefast Fiskaren 41 AB	100%	100%	250	3 574 000
Jefast Parkering AB	100%	100%	1 000	100 000
Jefasthuset AB	100%	100%	1 000	100 000
				42 467 970

	Org.nr	Säte
Jefast John Ericsson 10 AB	559289-5741	Helsingborg
Jefast Oscar II 12 AB	559289-5758	Helsingborg
Jefast Fiskaren 41 AB	559289-5733	Helsingborg
Jefast Parkering AB	556468-2549	Helsingborg
Jefasthuset AB	556676-5805	Helsingborg

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 456 611	1 471 129
Tillkommande fordringar	930 694	117 793 323
Avgående fordringar	-27 545 825	-21 807 841
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**70 841 480**	**97 456 611**
Utgående redovisat värde	**70 841 480**	**97 456 611**

Not 10 Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag saknar fastställd amorteringsplan.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i dotterföretag	38 893 970	38 893 970
Bankmedel	6 734 688	0
	45 628 658	**38 893 970**

Penneo dokumentnyckel: JXOQI-W4DPS-0E0XE-C5YE3-QMD5Z-YWP28

20240423054888

Not 12 Eventualförpliktelser
Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Helsingborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bo Jertshagen
Styrelseledamot

Cassandra Jertshagen
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: JXOQH-W4DPS-0E0XE-CSYE3-QMD5Z-YWP28

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20240423054S9

BO JERTSHAGEN
Styrelseledamot
Serienummer: 02cca7484e5f0940efcc9314b4cded7c0a16
IP: 213.158.xxx.xxx
2024-04-19 08:28:52 UTC

CASSANDRA JERTSHAGEN
VD
Serienummer: e699dee3fc1b8ff48a3157e2ca220ba457d6
IP: 213.158.xxx.xxx
2024-04-19 08:32:31 UTC

STEFAN SVENSSON
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: c8c319d72b3e276476e56e0cfc6fabc40309
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-19 12:43:28 UTC

Penneo dokumentnyckel: JXOQH-W4DPS-0E0XE-C5YE3-QMD5Z-YWP28

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20240423054900

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jefast Borrower II AB, org.nr 559109-3140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jefast Borrower II AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jefast Borrower II ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Jefast Borrower II 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: ZTJZG-NU6CP-YKEZE-TZU4V-XE8IM-LE3A6

Building a better working world

20240423054911

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Jefast Borrower II AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Jefast Borrower II 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 styrelseledamoten eller verkställande direktören 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den dag som framgår av den digitala signaturen

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: ZTJZG-NU6CP-YKEZE-TZU4V-XE8IM-LE3A6

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20240423054492

STEFAN SVENSSON
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: c8c319d72b3e276476e56e0cfc6fabc40309
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-19 12:43:28 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: ZTJZG-NU6CP-YKEZE-TZU4V-XE8IM-LE3A6

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

EST. 1977 Jefast

ÅRSREDOVISNING 2023

2023-01-01 till 2023-12-31
Jefast Holding AB (publ), org nr 556721-2526

Penneo dokumentnyckel: 6MF7B-K13KT-5G64W-ZDSN2-230224-BMK5

Året i kort

Jan – dec 2023

- Intäkterna uppgick till 430,9 MSEK (402,5)
- Rörelseresultatet uppgick till 11,4 MSEK (133,2)
- Nettobelåningsgraden uppgick till 50.9 % (47.4)
- Räntetäckningsgraden uppgick till 1,3 (1,9)
- Fastighetsvärdet uppgick till 3 504 MSEK (3 615)

Viktiga händelser jan - dec 2023

- Förlängning av befintligt lån i Jefast Belgien Västra AB.
- Höghuset SöDERs Höjder i fastigheten Holland 27 färdigställdes och hyresgäster började flytta in från slutet av januari.
- En plan för stängning av condos-gruppen på Hotellet i Florida påbörjades under slutet av kvartal 3 med följd att 3 condos förvärvades under kvartal 4.
- I december avgick Styrelseordförande Martin Larsson och ägaren Bo Jertshagen tillträdde som ny Styrelseordförande för Jefast Holding AB.
- Nya kommersiella hyresavtal tecknades och omförhandlades med en årlig hyresintäkt på ca 15,6 MSEK med varierande kontraktslängd.
- Frivillig likvidation av Jefast Specialfastigheter AB färdigställdes under andra kvartalet.
- Efter att under några år haft ekonomifunktionen outsourcad, valde Jefast att under kvartal 3 insourca funktionen igen.
- Helsingborgs stad utmärkte under året Jefast som Årets Företagsstjärna med motiveringen att företaget "Bidrar till den gemensamma staden genom gränslös passion för tillväxt, relationer och en hållbar framtid. Ni visar på stort engagemang för ett bättre Helsingborg genom att engagera er i bland annat styrelser, samverkansgrupper, med studenterna, i etableringsfrågor och mycket mer. Ni sätter Helsingborg, och kanske framför allt söder, på kartan och bidrar till fler etableringar i staden och ett levande söder".

- VD för Jefast, Cassandra Jertshagen, blev av Fastighetsnytt listad som en av "35 under 35" – morgondagens makthavare i fastighetsbranschen och framtidens fastighetsstjärna.

Händelser efter årets utgång

- Som en följd av påbörjad stängning av condos-gruppen på Hotellet i Florida, förvärvades ytterligare 9 condos under kvartal 1. Hela stängningsplanen förväntas vara slutförd under kvartal 2 då även de sista 2 condosen förvärvas. Hotellet Jefast Pelican Grand Beach resort LLC blir därmed ett rent hotell till 100% ägt av Jefast-gruppen.
- Lånet i Jefast Citygalleria AB refinansierades under första kvartalet med ny långivare.
- Lånen i Jefast City Fastigheter AB, Jefast Oscar II 3 AB och Fastigheten Belgien Norra 19 KB refinansierades till sin helhet med befintlig långivare samtidigt som de omdefinierades till ett långfristigt lån. Dessa har tidigare löpt på 3 månader och därmed redovisats som kortfristiga.
- Koncernen avyttrar Jefast Fiskaren 41 AB innehållande en fastighet till extern part.
- Jefast får av Helsingborgs cityförening utmärkelsen "Årets fastighetsägare 2024" med motiveringen "Målmedvetenhet, kreativitet, envishet och engagemang är några av de ord som beskriver Årets Fastighetsägare. De är ett föredöme i förvaltandet av sina egna fastigheter samtidigt som de har en förmåga att se till helheten och är med och bidrar i satsningar som gynnar hela vår stadskärna. Det gäller oavsett om det handlar om etableringar, trygghetsskapande insatser eller kulturens roll i city".
- Val av ny styrelseledamot Maria Jaconelli.

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen. Kopiering eller annan form av spridning, helt eller delvis, är förbjuden. Vid citering, vänligen uppge källan. Dokumentet är tillhandahållet av www.mfn.se
3KT-5G64W-ZDSN2-2302N-T3WWX

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	3
VD ord	4
Förvaltningsberättelse	6
Koncernens Resultaträkning	11
Koncernens rapport över totalresultat	12
Koncernens rapport över finansiell ställning	13
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	15
Koncernens rapport över kassaflöden	16
Moderbolagets Resultaträkning	17
Moderbolagets rapport över totalresultat	17
Moderbolagets balansräkning	18
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	19
Moderbolagets kassaflödesanalys	20
Översikt över noter	21
Definitioner	53
Underskrifter	55

Denna dokumentversion är inte undertecknad. Den undertecknade versionen är den som finns i bolagets arkiv. 5493K1-5G64W-ZDSN2-2302M-T3WMX

VD ORD

Ytterligare ett år läggs till handlingarna, ett år som varit intensivt för Jefast och med många stora förändringar i vår omvärld. Förändrat finansieringsläge tillsammans med ökade kostnader och med fler osäkerheter än de senaste åren är delar som påverkat vår verksamhet. Mot bakgrund av detta har vi inom Jefast haft stort fokus på att arbeta med de delar vi kan påverka för att få ett så bra år som möjligt. Jag är mycket imponerad över teamets förmåga att ställa om och hitta nya smartare sätt att fortsätta utveckla verksamheten på – både i fastighetsportföljen samt på vårt hotell i Florida.

Hotellverksamheten

Att bedriva verksamhet på två kontinenter har fortsatt visat sig positivt. Hotellverksamheten i Florida gör fortsatt ett starkt resultat och har under året erhållit många prestigefyllda priser. Vi ser en stabil efterfrågan och läget – direkt på stranden, är attraktivt och eftersöks av våra gäster. Dock påverkar inflationen verksamheten, där vi ser ökade kostnader. En grundlig kostnadsanalys kommer därför att genomföras första halvåret av 2024 för att säkerställa en fortsatt effektiv drift framåt. Vidare börjar även hotellverksamheten att arbete med gröna initiativ utifrån den amerikanska marknaden vilket vi ser kommer få större fokus framåt.

Finansiering – fastighetsportföljen

Under året har fortsatt dialog med våra långivare upprätthållits. I slutet av året förföll ett lån som refinansierades på samma villkor med samma långivare. Efter periodens utgång erhölls även finansiering av ytterligare ett lån som förfaller under Q1 2024. Detta avsåg projektfinansieringen för Holland 25, 26 och 27 i form av obligationslån som nu i stället är finansierat med en av våra seniora relationsbanker.

Projekt

Under året slutfördes bostadsprojektet "Söder's höjder" i Holland 27. Projektet levererades inom utsatt tidsram och inom beslutad projektbudget. Uthyrning pågick under hela året och det var först i slutet av december som samtliga lägenheter var kontrakterade. Uthyrningsprocessen tog längre tid än bedömt, däremot har vi säkerställt att vi hyrt ut till stabila hyresgäster i enlighet med vår uthyrningspolicy. Därav kommer vi se den fulla effekten av Holland 27 under 2024.

Vidare har vi under året slutfört ett omfattande ventilationsprojekt i fastigheten Belgien Norra 19. Detta projekt är en del av omställningen till en mer energieffektiv fastighet. Projektet har innefattat utbyte av samtliga 5 ventilationsaggregat, installation av fjärrkyla, värmeåtervinning m.m. Detta ger en bättre driftsekonomi och ett bättre inomhusklimat för våra hyresgäster.

Uthyrningar

Under året har vi lyckats ingå flertalet strategiska uthyrningar. Vi har gjort uthyrningar inom i allt från livsmedel, restaurang, vård, utbildning och kontor. Totalt sett under året har nya avtal ingåtts eller omförhandlats på drygt 10 100 kvm med ett årligt hyresvärde på drygt 15.6 msek. Flertalet av hyresgästerna tillträder under 2024 och det är därmed då som effekten av ny uthyrningarna blir tydliga.

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-KI3KT-5G64W-ZDSN2-2302N-T3WMX

Vi har fortsatt intressanta tider framför oss, och vi på Jefast kommer fortsätta att arbeta utifrån våra två fokusområden med fastigheter i Helsingborg med omnejd och hotellverksamhet i Florida. Vi har starka och kompetenta team i respektive verksamhet, och vi kommer tillsammans utveckla och jobba med vår portfölj för att hitta effektiviseringar och förbättringar.

Jag ser framemot den fortsatt utvecklingsresan för Jefast tillsammans med vårt härliga team!

Helsingborg, april 2024

Cassandra Jertshagen

Denna dokumentation är digitalt signerad av: XWMEI-N2O22-2NCZZ-WM4DS-DKE3K-5G4MW-ZDSQZ-230N-TEWWX

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Jefast Holding AB's (publ.), 556721-2526, styrelse och verkställande direktör avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Information om verksamheten

Jefast är ett svenskt privatägt fastighetsbolag som fokuserar på långsiktig utveckling och fastighetsförvaltning av fastigheter geografiskt koncentrerade i Nordvästra Skåne, Sverige. Koncernens huvudkontor och säte är beläget i centrala Helsingborg.

I USA äger koncernen bolag med ett hotell respektive en mindre fastighet i Fort Lauderdale, Florida, samt två bolag utan fastighet eller rörelse.

Den totala fastighetsportföljen är värderad till 3 504 MSEK (3 615), med sammanlagt 13 fastigheter i Sverige (13) innehållande både lägenheter och kommersiella ytor, ett hotell samt en fastighet i Fort Lauderdale, Florida, USA.

Antalet lägenheter i Sverige uppgår till 329 (324) och antalet kommersiella lokaler är 540 (539) vilket motsvarar en yta i Sverige på 75 330 kvm (75 330).

Jefast-koncernens svenska organisation uppgick till 10 (10) anställda vid årets utgång. Medelantal anställda var 9 (9). Organisationen ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning. Jefast har till största mån egen förvaltning av fastighetsbeståndet, bestående av fastighetschef, projektledare, fastighetsskötare, uthyrare och allmänsnickare. Samtlig personal i Sverige är anställda i Jefast AB. Samtlig personal i USA är anställda av Noble House, som driver hotellverksamheten åt Jefast.

Ägarförhållande

Induere AB innehar 52,6 % och Samhällsbyggnads Bolaget i Norden AB 47,4 % av bolagets aktier.
Induere AB ägs till 100% av Bo Jertshagen.
Av rösterna innehar Induere AB 91,7 % och Samhällsbyggnads Bolaget i Norden AB 8,3 %.

Affärsmodell

Jefasts mål är att upprätthålla en uthyrningsgrad om 99% bland lägenheter och vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 94.4 % (98.1). Förändringen av uthyrningsgrad mellan åren är hänförligt till nybyggnadsprojektet i Holland-kvarteret. Avseende kommersiella lokaler, är målet att ha en uthyrningsgrad som uppgår till minst 90 %. Vid utgången av året uppgick uthyrningsgraden av de kommersiella ytorna till 76.3% (83.6). Genom att ha en god spridning av löptider bland de kommersiella hyresavtalen, minimeras företagets riskexponering.

Jefast har som mål att fortsätta utveckla befintligt bestånd och över tid genomföra kompletterande förvärv på de platser vi redan finns. Detta för att fortsättningsvis erhålla hävstång i de investeringar och utveckling vi genomför i de olika fastigheterna. Genom att vara geografiskt nischade blir vi en naturlig lokal samarbetspartner till både befintliga och nya hyresgäster samt lokala underentreprenörer. Med mer än 45 års erfarenhet i fastighetsbranschen, besitter företaget gedigen kunskap vilket bidrar till en aktiv fastighetsförvaltning. Koncernens långsiktiga mål är att fokusera på den svenska marknaden. Verksamheten är och ska fortsatt vara geografiskt fokuserad till Helsingborg

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K3K1-5G64W-ZDSN2-2302M-T3WMX

med omnejd då koncernen gjort bedömningen att det finns tillräcklig potential inom både det egna beståndet samt i närområdet.

Fastighetsportfölj

Överblick fastighetsportfölj i Sverige

	31 december 2023	31 december 2022
Area m2	75 330	75 330
Ekonomisk uthyrningsgrad, kommersiellt %	76.3	83.6
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder %	94.4	98.1
Antal kommersiella ytor	540	539
Antal lägenheter	329	324
Antal fastigheter	13	13

Hyresintäkter

De totala externa hyresintäkterna i Sverige uppgick till 113,6 MSEK (101,7).

Uthyrningsgrad

För bostäder uppgick uthyrningsgraden till 94.4 % (98.1) och för de kommersiella lokalerna uppgick uthyrningsgraden till 76.3 % (83.6). Den totala uthyrningsgraden är 81.4% (86.7).

Kontraktens förfallostruktur

De kommersiella hyresavtalens struktur är väl fördelade, där de 10 största hyresgästerna genererar ca 31.6 % (36.7) av hyresintäkterna i Sverige. Utav de 10 största hyresgästerna löper inget avtal ut under år 2024.

Pelican Grand Beach Resort

Hotellet, som är beläget direkt vid stranden i Fort Lauderdale, Florida, USA, består av 156 rum varav Jefast äger 145 stycken (142), vilket innebär att 95.2 % (93.2) kontrolleras av Jefast där gemensamma ytor såsom restaurang, bar, spa m.m. ingår.



All personal är legalt anställda av det amerikanska bemanningsbolaget Noble House medan Jefast ansvarar för samtliga kostnader relaterat till de anställda.

Intäkterna för hotellet har under året ökat till 310 330 TSEK (296 277). Ökningen drivs av beläggningsgraden som ökat till 76.1% från 75.1 % år 2022, utökat antal ägda rum samt en positiv valutaeffekt. Se not 30 för jämförelsetal och nyckeltal.

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K13KT-5G64M-ZDSN2-2302M-T3WWX

Förvärv & Försäljningar

Inga fastighetsförvärv eller fastighetsförsäljningar har genomförts under 2023.
3 hotellrum förvärvades i hotellet i USA.

Värderingar

Portföljens marknadsvärde vid årets utgång uppgick till 3 504 MSEK (3 615).

Jefast genomför externa värderingar av hela fastighetsportföljen årligen, oftast vid årsskiftet. Värderingar i respektive kvartal genomförs internt. Per 31 december 2023 och 2022 genomförde Newsec alla de svenska värderingarna och hotellet i USA värderades av LW Hospitality Advisors.

Projekt och utveckling

Kvarteret Holland 25, 26 & 27

Stadsutvecklingsprojektet med det tredimensionella kvarteret Holland färdigställes under året, där Holland 25 motsvarar samtliga kommersiella lokaler, Holland 26 biograf och Holland 27 bostadsdelen med 83 hyresrätter.



SöDER-gallerian erbjuder både livsmedel, gym, caféer och restauranger samt upplevelser i form av biograf, bowling etc. Antalet besökare under 2023 uppgick till 1 871 845 (1 644 900) vilket motsvarar en ökning på ca 13,8%.
Stadsdelscentrumet har snabbt blivit en attraktiv och naturlig mötesplats, destination och genomfartsväg för de som bor och arbetar nära den södra delen i Helsingborg.

Gröna initiativ

Ventilation, fjärrkyla och fjärrvärme har bytts ut i en större fastighet som ett led i Jefasts arbete mot en hållbar och grön fastighetsförvaltning. Projektering inför liknande utbyte i ytterligare 2 fastigheter påbörjades under år 2023, där hela projektet beräknas slutföras under 2024.

Med hjälp av ett sk. IoT-system fortsätter arbetet i samtliga fastigheter med att driftsoptimera och därmed på ett miljövänligt sätt hantera inomhusklimatet.

Socialt ansvarstagande

Som en del av att vara en lokalt förankrad och engagerad fastighetsägare arbetar vi mycket i samverkan med andra fastighetsägare, Helsingborgs Stad och övriga näringsidkare. Genom vårt medlemskap i samverkansföretaget Helsingborg City AB, där även vår VD Cassandra är styrelseledamot, engagerar vi oss i flera viktiga samhällsfrågor. Genom Helsingborg City, arbetar vi bland annat med trygg och

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K13KT-5G64W-ZDSN2-2302M-T3WMX

säkerhetsfrågor, stadsmiljöutveckling, platssamverkan, Purple Flag certifieringar, etableringsarbete och många fler frågor som på olika sätt bidrar till att skapa en bättre, attraktivare och tryggare stad där vi finns och verkar genom våra fastigheter och hyresgäster. Detta ser vi som en viktig del i vårt samhällsansvar där vi gemensamt med andra aktörer skapar skillnad på de platser vi finns.

Finansiering

Ventilationsutbytet som slutfördes under året finansierades delvis via ett grönt lån hos befintlig långivare

Kapitalbindningstid

Under 2023 har lån som förföll under året refinansierats med befintlig långivare till lika villkor som tidigare.

Räntebindningstid

54.5 % (64.6) av låneportföljen har säkrats genom räntecap, ränteswap och lån till fast ränta. Det innebär att räntan för den del av portföljen som är räntesäkrad är oförändrad under minst ett år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ränte- och refinansieringsrisk

Koncernens största kostnadspost är räntor. Koncernen har långfristiga kreditramar med fastställda villkor genom att hela lånebeloppet i USA är tecknat till fast ränta samt i Sverige räntesäkrat via räntecap och ränteswap.
610 MSEK (243) förfaller i den svenska fastighetsportföljen under 2024.
Netto belåningsgraden uppgår till 50.9 % (47.4).

16 MSEK (224) är tecknade med ett avtal som fortlöper med 3 månaders löpande förlängning till kvartal 1 2025. Denna finansiering är redovisad, tillsammans med de lån som förfaller under 2024, som ett kortfristigt lån samt i not 21 med förfallodatum kvartal 1 2024.

Valutarisk

Koncernen har inte genomfört någon valutasäkring av den amerikanska dollarn. Detta bedöms inte vara behövligt eftersom såväl lån, intäkter och utgifter är i amerikanska dollar.

Användande av finansiella instrument

Koncernen redovisar finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultatet. Koncernen har bundit sina räntor samt säkrat en del av sina rörliga lån via räntecap och ränteswap för att minimera sin exponering för variationer i räntor.

För utförligare information om finansiell ställning och väsentliga händelser se sidan 10 och framåt i denna årsredovisning.

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K13KT-5G64W-ZDSN2-2302N-T3WWX

Flerårsöversikt

Koncernen TKR	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	430 881	402 481	294 632	206 552	301 871
Bruttovinst	232 379	218 774	162 359	102 779	155 287
Rörelseresultat	11 363	133 250	86 475	-64 617	44 110
Resultat före skatt	-109 083	58 159	295 761	-135 459	-28 552
Räntetäckningsgrad (ggr)	1.3	1.9	2.1	1.0	1.4
Fastighetsvärde (mkr)	3 504	3 615	3 161	2 403	2 605
Nettobeläningsgrad (%)	50.9	47.4	45.9	64.9	59.1
Balansomslutning	3 781 499	4 023 342	3 457 327	2 536 512	2 745 816
Soliditet (%)	39%	42%	42%	28%	35%
Antal anställda, genomsnitt	9	9	8	10	13

Moderbolaget TKR	2023	2022	2021	2020	2019
Vinst / Förlust efter finansiella poster	-4 124	-2 964	-2 463	-17 123	-16 012
Balansomslutning	527 910	722 205	640 843	635 694	455 916
Soliditet (%)	94%	78%	94%	94%	3

För definition av nyckeltalen, se sidan 52

Penneo dokumentnyckel: 6MYB7-KWMWX-3KT-5G64W-ZDSN2-2302N-T3WMX

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Överkursfond	443 324 167
Balanserad vinst	51 684 645
Årets resultat	450 281
	495 459 093
disponeras så att:	
Utdelning preferensaktier	0
Utdelning A-aktier	0
i ny räkning överföres	495 459 093
	495 459 093

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2023	2022
Nettoomsättning	4, 5, 6	430 881	402 481
Driftskostnader	4, 7	-198 503	-183 707
Bruttovinst	4	**232 379**	**218 774**
Administrationskostnader	6, 7, 8, 9, 10	-112 425	-83 120
Övriga rörelseintäkter		4 399	2 258
Övriga rörelsekostnader		-1 964	-4 699
Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter	14	-111 025	38
Rörelseresultat		**11 363**	**133 250**
Finansiella intäkter	12	3 378	2 437
Finansiella kostnader	12	-115 296	-85 597
Värdeförändring av derivat	21	-8 528	8 068
Resultat före skatt		**-109 083**	**58 159**
Skatt	13	-8 041	18 893
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**-117 124**	**77 052**
Årets resultat per aktie		-12	8

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K3KT-5G64W-ZDSN2-2302N-T3MWX

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	Not	2023	2022
Årets resultat		-117 124	77 052
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-22 391	62 320
Netto för övrigt totalresultat som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen		-22 391	62 320
Övrigt totalresultat som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen			
Omvärdering av rörelsefastigheter		1 964	175 784
Skatt	13	-498	-42 439
Netto för övrigt totalresultat som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen		1 466	133 345
Summa totalresultat för året hänförligt till moderbolagets aktieägare		**-138 049**	**272 717**

Denna dokumentation är signerad med Penneo.com. Dokumentets integritet kan kontrolleras med hjälp av de kvalificerade elektroniska signaturerna. Validera dokumentet med Adobe Reader eller Penneo Validator. Signaturerna är inbäddade i PDF-filen. Kontrollera dokumentets integritet med Penneo Validator. Dokumentnyckel: 3K1-5G64W-ZDSN2-2302M-T3WMX

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TSEK		2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	2 460 065	2 539 461
Rörelsefastigheter	15	1 044 326	1 075 021
Nyttjanderättstillgång	6	467	443
Inventarier	16	70 430	75 183
Uppskjutna skattefordringar	13	303	0
Övriga fordringar	17	2 241	2 042
Derivat	21	0	7 059
Summa anläggningstillgångar		**3 577 832**	**3 699 209**
Omsättningstillgångar			
Varulager		1 778	2 145
Hyres- och kundfordringar	17	17 457	10 832
Övriga fordringar	17	16 951	10 126
Skattefordringar		5 939	12 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	91 485	118 563
Likvida medel	19	70 057	169 851
Summa omsättningstillgångar		**203 667**	**324 133**
Summa tillgångar		**3 781 499**	**4 023 342**

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-K13KT-5G64W-ZDSN2-2302N-T3MWX

TSEK		2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		950	950
Övrigt tillskjutet kapital		443 324	443 324
Valutaomräkningsreserv		111 060	133 452
Omvärderingsreserv		353 009	351 543
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		583 194	768 567
Summa eget kapital	20	**1 491 537**	**1 697 836**
Långfristiga skulder			
Övriga räntebärande skulder	21	1 243 233	1 400 479
Leasingskuld		327	29
Uppskjuten skatteskuld	13	322 119	323 156
Derivat	21	1 476	0
Övriga skulder	22	14 659	1 656
Summa långfristiga skulder		**1 581 814**	**1 725 320**
Kortfristiga skulder			
Övriga räntebärande skulder	21	609 773	480 544
Leasingskuld		131	425
Leverantörsskulder	22	16 634	35 027
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder	22	34 009	44 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	47 601	39 842
Summa kortfristiga skulder		**708 148**	**600 186**
Summa skulder		**2 289 962**	**2 325 506**
Summa eget kapital och skulder		**3 781 499**	**4 023 342**

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-K3KT-5G64W-ZDSN2-2302N-T3WMX

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TSEK	Not	Aktie-kapital	Insats-emission	Valuta-omräknings-reserv	Omvärderings-reserv	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2022		**950**	**443 324**	**71 131**	**218 198**	**729 766**	**1 463 370**
Årets resultat						77 052	77 052
Övrigt totalresultat				62 320	133 345		195 665
Summa totalresultat för året		**0**	**0**	**62 320**	**133 345**	**77 052**	**272 717**
Utdelning						-38 250	-38 250
Eget kapital den 31 december 2022		**950**	**443 324**	**133 451**	**351 543**	**768 567**	**1 697 836**
Årets resultat						-117 724	-117 724
Övrigt totalresultat				-22 391	1 466		-20 925
Summa totalresultat för året		**0**	**0**	**-22 391**	**1 466**	**-117 724**	**-138 049**
Utdelning						-68 250	-68 250
Eget kapital den 31 december 2023		**950**	**443 324**	**111 060**	**353 009**	**583 194**	**1 491 537**

Denna dokumentversion är skyddad av lagen om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Kopiering, spridning och tillgängliggörande är förbjudet utan upphovsmannens medgivande. Dokumentet är personligt märkt och spårbart. Dokumentets unika kod: 3K0-5G64W-ZDSN2-2302M-T3WMX

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK		2023	2022
Rörelseverksamhet			
Resultat före skatt		-109 083	58 159
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Förändringar i värde av förvaltningsfastigheter		111 025	-38
Resultat avyttring av verksamhet, anläggning, och inventarier		1 716	4 376
Avskrivningar		21 635	21 969
Valutakursvinster		-12 891	5 210
Värdeförändring derivat		8 528	-8 068
Betald skatt		-6 651	3 232
		14 279	**84 840**
Justeringar för rörelsekapital:			
Förändring av rörelsefordringar		13 628	-88 845
Förändring i varulager		367	-285
Förändring av rörelseskulder		1 948	-6 759
Nettokassaflöde från rörelseverksamheten		**30 222**	**-11 049**
Investeringsverksamhet			
Förvärv/investeringar förvaltningsfastigheter		-34 455	-123 441
Förvärv/investeringar rörelsefastigheter		-30 300	-21 057
Förändringar i långfristiga fordringar		-199	-414
Nettokassaflöde från investeringsverksamhet		**-64 954**	**-144 912**
Finansieringsverksamhet:			
Upptagna skulder/lån		7 300	692 042
Insatsemission		0	0
Inlösta skulder/lån		0	-475 049
Amortering av lån		-14 219	-14 071
Utdelning		-53 250	-38 250
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten		**-60 169**	**164 671**
Minskning/ökning av likvida medel		-94 903	8 710
Likvida medel vid årets början		169 851	155 963
Omräkningsdifferenser i likvida medel		-4 892	5 178
Likvida medel vid årets utgång	19	**70 057**	**169 851**

Penneo dokumentnyckel: 6MF7B-KL3KY-5GG4W-ZDSN2-2502N-T3WWX

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK		2023	2022
Nettoförsäljning		0	0
Administrationskostnader	8, 9, 10	-2 250	-2 385
Rörelseresultat		**-2 250**	**-2 385**
Resultat från andelar i koncernföretag	11	0	-500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	531	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 406	-79
Vinst/förlust efter finansiella poster		**-4 124**	**-2 964**
Erhållna koncernbidrag		4 574	2 464
Resultat före skatt		450	-500
Skatt	13	-	-
Årets resultat		**450**	**-500**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2023	2022
Årets resultat	450	-500
Övrigt totalresultat exklusive skatt	-	-
Summa totalresultat för året	**450**	**-500**

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-KKO3K-5G64W-ZDSN2-2502N-T3WWX

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK		2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Aktier i koncernföretag	27	26 591	26 591
Fordringar koncernföretag	21,28	476 933	669 871
Summa anläggningstillgångar		503 524	696 461
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	21	9 730	238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 988	3 798
Likvida medel	21	12 668	21 707
Summa omsättningstillgångar		24 386	25 743
Summa tillgångar		**527 910**	**722 205**
Eget kapital och skulder	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		950	950
Summa bundet eget kapital		950	950
Fritt kapital			
Överkursfond		443 324	443 324
Balanserade vinstmedel		51 685	120 435
Årets resultat		450	-500
Summa fritt eget kapital		495 459	563 259
Summa eget kapital		**496 409**	**564 209**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	0
Skulder till koncernföretag		0	138 871
Övriga skulder	21	31 501	19 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	0
Summa kortfristiga skulder		31 501	157 996
Summa skulder		**31 501**	**157 996**
Summa eget kapital och skulder		**527 910**	**722 206**

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-KTBKT-5GG4W-ZDSN2-2302N-T3WWX

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TSEK	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2022	950	602 009	602 959
Årets resultat		-500	-500
Övrigt totalresultat			0
Utdelning		-38 250	-38 250
Eget kapital 31 december 2022	**950**	**563 259**	**564 209**
Årets resultat		450	450
Övrigt totalresultat			
Utdelning		-68 250	-68 250
Eget kapital 31 december 2023	**950**	**495 459**	**496 409**

Denna dokumentversion är skyddad av lagen om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Kopiering, spridning och tillgängliggörande är förbjudet utan upphovsmannens medgivande. Den som bryter mot upphovsrätten kan bli skyldig att betala ersättning och kan även åtalas. Kopiering, spridning och tillgängliggörande är förbjudet utan upphovsmannens medgivande. Den som bryter mot upphovsrätten kan bli skyldig att betala ersättning och kan även åtalas.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	Not	2023	2022
Rörelseverksamhet			
Resultat före skatt		450	-500
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöden:			
Anteciperad utdelning		0	0
Justeringar för rörelsekapital:			
Förändring av rörelsefordringar		-12 504	-1 807
Förändring av rörelseskulder		0	2 241
Nettokassaflöde från rörelseverksamheten		-12 054	-66
Investeringsverksamhet			
Utbetalningar till koncernföretag		-60 999	0
Inbetalningar från koncernföretag		117 262	59 464
Nettokassaflöde från investeringsverksamhet		56 263	59 464
Finansieringsverksamhet:			
Utdelning		-53 250	-38 250
Emission		0	0
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten		-53 250	-38 250
Minskning/ökning av likvida medel		-9 040	21 148
Likvida medel vid årets början		21 707	560
Likvida medel den 31 december	**19**	**12 668**	**21 707**

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-KT3KT-5G64W-ZD5N2-2302M-T3MWX

ÖVERSIKT ÖVER NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper	22
Not 2 Betydande redovisningsbedömningar och antaganden	26
Not 3 Nya och kommande standarder	26
Not 4 Rörelsesegment	26
Not 5 Intäkter	28
Not 6 Leasingavtal	28
Not 7 Rörelsekostnader	30
Not 8 Statliga stöd	30
Not 9 Anställda	31
Not 10 Arvoden till revisorer	32
Not 11 Resultat från andelar i koncernbolag	32
Not 12 Finansiella intäkter och kostnader	33
Not 13 Skatt	34
Not 14 Förvaltningsfastigheter	36
Not 15 Rörelsefastigheter	37
Not 16 Inventarier	38
Not 17 Hyres- och övriga fordringar	39
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40
Not 19 Likvida medel	40
Not 20 Eget kapital	41
Not 21 Finansiella instrument och Finansiell riskhantering	42
Not 22 Leverantörsskulder och övriga skulder	46
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46
Not 24 Närstående	47
Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	48
Not 26 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	48
Not 27 Andelar i koncernföretag	49
Not 28 Fordringar på Koncernföretag	50
Not 29 Alternativa nyckeltal	51
Not 30 Händelser efter rapporteringsperioden	52
Not 31 Förslag till vinstdisposition	52

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K3K1-5G64W-ZDSN2-2302N-T3WWX

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Jefast Holding AB (publ.) 556721-2526 för räkenskapsåret 2023 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören och kommer att presenteras på den årliga bolagsstämman den 28 juni 2024 för fastställelse. Koncernens huvudverksamhet är att äga och förvalta förvaltningsfastigheter och bedriva hotellverksamhet. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med huvudkontor i Helsingborg.

Grunder för redovisningen

Jefast Holding AB (publ.) och dess dotterbolags (tillsammans kallade "koncernen") koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) som antagits av EU, se även not 3. Dessutom tillämpas rekommendationen RFR 1 som kompletterande redovisningsregler för koncerner som utfärdats av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Bolaget tillämpar ÅRL.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som listas nedan i stycket Redovisningsprinciper för moderbolag. Moderbolaget tillämpar den svenska årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Undantag och tillägg orsakas av lagbestämmelser eller genom sambandet mellan redovisning och beskattning i Sverige.

Koncernredovisningen redovisas i svenska kronor, eftersom det är Jefast Holdings funktionella valuta och rapporteringsvaluta. Alla värden rundas av till närmaste tusental, där TSEK är angivet.

Tillgångar och skulder har baserats på historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter/rörelsefastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivat i form av räntecap och ränteswap.

Koncernredovisning

Dotterbolag är de bolag där moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmandeinflytande. Dotterbolagens bokslut inkluderas i koncernredovisningen från datumet då det bestämmande inflytandet inleds fram till datumet då det upphör.

Transaktioner i utländsk valuta

Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser avseende finansiella tillgångar och skulder redovisas som resultat från finansiella poster.

Intäkter

Jefasts intäkter består i huvudsak av hotellintäkter vilka redovisas enligt IFRS 15 och hyresintäkter vilka redovisas enligt IFRS 16 samt till viss del intäkter från fastighetsförsäljningar.

Hotellintäkter

Hotellintäkter omfattar intäkter för rum, spa, restauranger, gruppevenemang med mera och redovisas i den period i vilken tjänsten utnyttjas. Hotellintäkter inkluderas i posten nettoomsättning i resultaträkningen. Grundprincipen avseende intäkter från hotellverksamheten är pris/rum, vilket kan variera beroende på säsong och efterfrågan samt pris enligt avtal med enskilda kunder.

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K13KT-5G64W-ZDSN2-2302N-T3MMX

Hyres- och serviceintäkter
Samtliga hyreskontrakt kopplade till Jefasts förvaltningsfastigheter betraktas som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott, redovisas linjärt under leasingperioden och inkluderas i posten "Nettoomsättning" i resultaträkningen. I hyresintäkter ingår traditionell hyra inklusive index samt eventuella tilläggsdebiteringar för investeringar. Eventuella hyresnedsättningar redovisas som en reduktion på hyresinkomsterna linjärt över leasingperioden.

Utöver leasingintäkter för hyra har koncernen serviceintäkter i form av tilläggsdebitering avseende värme, kyla, sophantering och vatten etc. Dessa intäkter redovisas enligt IFRS 15 och ingår i posten nettoomsättning i resultaträkningen och redovisas i den perioden tjänsterna utförs och levereras till hyresgästen.
Ledningens bedömning är att koncernen agerar som huvudman för dessa tjänster.

Finansiella intäkter
Intäkter relaterade till finansiella instrument såsom derivat rapporteras under finansiella intäkter medan värdeförändringen på instrumenten rapporteras på raden värdeförändring av derivat.

Ersättning till anställda
Huvuddelen av koncernens åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer.
Ett antal av koncernens anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 272 TSEK (249). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0.00101 respektive 0.00078 % (0.00153 respektive 0.00101 %).

Finansiella kostnader
Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Marknadsvärderingar av ingångna räntederivatavtal redovisas som värdeförändring under särskild rubrik.

Den del av räntekostnaden som avser ränta av lån för och under produktion för större ny, -till eller ombyggnad aktiveras procentuellt efter hand som byggnationen framskrider.

Leasingavtal
Koncernen har valt att redovisa korttidsleasar och leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde enligt de lättnadsregler som finns och leasingavgifterna för dessa avtal kostnadsförs linjärt under leasingperioden.

Klassificering av fastigheter
Koncernens grund till beslut kring om en fastighet ska klassificeras som förvaltningsfastighet eller rörelsefastighet:

Förvaltningsfastigheter innefattar mark och byggnader (huvudsakligen kontor, bostäder, detaljhandel och kommersiella fastigheter) som huvudsakligen innehas för att erhålla hyresintäkter och värdestegring. Dessa byggnader hyrs vanligen ut till hyresgäster.
Rörelsefastigheter är fastigheter som genererar kassaflöden som inte bara är hänförliga till byggnaden, utan också till andra tillgångar som används i verksamheten vilken avser hotellverksamheten i USA.

Det är styrelsens bedömning att koncernen inte har några lagerfastigheter.

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-KN13K-5G64W-ZDSN2-2302M-T3WMX

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Värdeförändringen redovisas på raden "Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter" i resultaträkningen och beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen från föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året. Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för koncernen dvs. som är värdehöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Resultat relaterat till avyttring av bolag som inkluderar förvaltningsfastighet redovisas vid frånträdesdagen.

Rörelsefastigheter

Koncernens rörelsefastighet innehas för att tillhandahålla hotellverksamhet och tjänster direkt relaterade till hotellet samt värdestegring.
Koncernen har valt att använda omvärderingsmetoden för rörelsefastigheter. Hotellfastigheten i USA är den enda fastighet vilken klassificeras såsom rörelsefastighet. Rörelsefastigheterna värderas till omvärderat belopp på balansdagen. Värderingar utförs varje år för att säkerställa att det verkliga värdet av tillgångar inte skiljer sig från det redovisade värdet.

Inventarier

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell ackumulerad nedskrivning.

Avskrivningar

Rörelsefastigheter samt inventarier skrivs av efter deras uppskattade nyttjandeperioder, se nedan.

Avskrivning beräknas med en linjär metod utifrån den beräknade livstiden för tillgångarna enligt följande:

Rörelsefastigheter	75 år
Inventarier	5–30 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder

Koncernens finansiella tillgångar består av hyres- och kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Koncernens finansiella skulder är lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder. Tillgångar och skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen innehar även derivat som klassificeras till verkligt värde via resultatet. Räntekomponenten i instrumentet redovisas som en finansiell intäkt alternativt kostnad.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga prognoser. Bedömning är gjord att det inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för koncernens tillgångar.

De finansiella tillgångarna redovisas i rapporten över finansiell ställning netto efter avdrag för kreditriskreserv.

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K3KT-5G64W-ZDSN2-2302N-T3MMX

Bedömning av verkligt värde

Det verkliga värdet av en tillgång eller skuld bedöms genom antaganden att marknadsaktörer skulle sätta det priset på tillgången eller skulden, om man antar att båda marknadsaktörerna handlar efter sina bästa ekonomiska intressen.

Koncernen genomför vid årsskiftet externa värderingar och interna i respektive kvartal.

Teknikerna som används för att fastställa verkligt värde av fastigheter beskrivs i detalj i not 2 och not 14 medan värdering av finansiella instrument beskrivs i not 21.

För tillgångar och skulder som redovisas i boksluten till verkligt värde på återkommande basis, avgör koncernen om det skett nivåförändringar genom att på nytt göra en bedömning av kategoriseringen vid varje balansdag. Vid årsskiftet har externa värderingar använts utan korrigering.

Definition av segment

Koncernens verksamhet är uppdelad i två rörelsesegment, förvaltningsfastigheter samt hotellverksamhet. Intäkter, driftskostnader samt värdeförändringar i fastigheter rapporteras och följs regelbundet upp per segment av koncernens ledning. Det sker ingen fördelning av gemensamma kostnader eller övriga tillgångar och skulder på respektive segment.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Värderingsgrunder

Moderbolaget upprättar sitt bokslut i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Denna rekommendation innebär att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, förutom i de fall när årsredovisningslagen eller gällande skatteregler begränsar möjligheterna att använda IFRS.

Dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden där transaktionskostnaderna inkluderas i dotterbolagets redovisade värde.

Finansiella instrument

Moderbolaget redovisar finansiella instrument med tillämpning av anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på verkligt värde

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotterbolag i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar i stället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K3KT-5G64W-ZDSN2-2302N-T3MWX

Not 2 Betydande redovisningsbedömningar och antaganden

Värdering av fastigheter

Det verkliga värdet av förvaltningsfastigheter avgörs av fastighetsexperter som använder erkända värderingstekniker och principerna för IFRS 13 värdering till verkligt värde. Koncernen redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, och förändringar av det verkliga värdet redovisas i rörelseresultatet. Dessutom värderas rörelsefastigheter till omvärderade belopp med förändringar av det verkliga värdet redovisade i övrigt totalresultat. Koncernen anlitade oberoende värderingsspecialister för att bedöma det verkliga värdet den 31 december 2023 och 31 december 2022. För fastigheter användes en värderingsmetod baserad på en DCF-modell, eftersom det finns brist på jämförbara marknadsdata på grund av egenskaperna på fastigheterna. Värderingen sker med hjälp av referenser på marknadsbaserat bevis, genom att använda jämförbara priser för specifika marknadsfaktorer som egenskaper, läge och fastighetens skick.

Not 3 Nya och kommande standarder

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB.

Ändrade standarder vilka trätt i kraft 2023

Ändringar i IAS1, som trädde i kraft och tillämpas från 1 januari 2023 bedöms inte ha väsentlig påverkan på koncernens rapportering.

Not 4 Rörelsesegment

Koncernens verksamhet är uppdelad i två rörelsesegment baserat på vilka delar av affärsverksamheten som koncernens ledningsgrupp följer upp. Koncernens verksamheter är organiserade så att koncernledningen följer segmentens rörelseresultat. Tillgångar och skulder följs inte upp från ett segmentsperspektiv, koncernledningen väljer att analysera tillgångar och skulder på koncernnivå frånsett fastigheter. Intern försäljning kan ske avseende administration och förvaltningstjänster. I de fall intern försäljning sker mellan olika segment eller bolag inom segmentet, baseras priset på armlängdsprincipen. Det innebär att parterna är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse för varandras transaktioner.
Följande rörelsesegment har identifierats:

- Förvaltningsfastigheter
- Hotellverksamhet

Inom segmentet förvaltningsfastigheter bedrivs uthyrning av bostäder och lokaler i Sverige. I hotellverksamheten bedrivs uthyrning av rum, hotellnära tjänster såsom spa och restaurang.
Koncernens rörelsesegment delas upp i följande geografiska områden: Sverige och USA. De geografiska områdena är de samma som rörelsesegmenten, förvaltningsfastigheter ligger uteslutande i Sverige medan hotellverksamheten enbart bedrivs i USA.
Koncernen har ingen enskild kund som står för över 10 procent av de totala intäkterna.

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-KTBKT-5G64W-ZDSN2-2302N-T3WWX

Koncernen Året avslutades den 31 december 2023	Förvaltnings-fastigheter	Hotell-verksamhet	Summa segment	Koncern-justering	Totalt
Interna intäkter	15 642		15 642	-15 642	0
Hotellintäkter		310 330	310 330		310 330
Externa intäkter från avtal med kunder	6 956		6 956		6 957
Externa hyresintäkter	113 595		113 595		113 595
Summa omsättning	**136 193**	**310 330**	**446 523**	**-15 642**	**430 881**
Fastighetskostnader	-38 818		-38 818		-38 818
Handels och förbrukningsvaror		-49 297	-49 297		-49 297
Avskrivningar av rörelsefastigheter		-16 641	-16 641		-16 641
Personalkostnader		-93 746	-93 746		-93 746
Bruttovinst	**97 375**	**150 646**	**248 020**	**-15 642**	**232 378**
Administrativa kostnader	-44 813	-83 255	-128 068	15 642	-112 426
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-111 025		-111 025		-111 025
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	4 399	-1 964	2 435		2 435
Rörelseresultat	**-54 065**	**65 427**	**11 363**	**0**	**11 363**
Finansnetto	**-83 753**	**-36 693**	**-120 446**		**-120 446**
Skattekostnader					-8 041
Årets resultat					**-117 124**

Koncernen Året avslutades den 31 december 2022	Förvaltnings-fastigheter	Hotell-verksamhet	Summa segment	Koncern-justering	Totalt
Interna intäkter	15 469		15 469	-15 469	0
Hotellintäkter		296 277	296 277		296 277
Externa intäkter från avtal med kunder	4 498		4 498		4 498
Externa hyresintäkter	101 706		101 706		101 706
Summa omsättning	**121 673**	**296 277**	**417 950**	**-15 469**	**402 481**
Fastighetskostnader	-41 218		-41 218		-41 218
Handels och förbrukningsvaror		-48 220	-48 220		-48 220
Avskrivningar av rörelsefastigheter		-13 219	-13 219		-13 219
Personalkostnader		-81 051	-81 051		-81 051
Bruttovinst	**80 455**	**153 788**	**234 243**	**-15 469**	**218 774**
Administrativa kostnader	-50 838	-47 751	-98 589	15 469	-83 120
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	38		38		38
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	2 258	-4 699	-2 441		-2 441
Rörelseresultat	**31 913**	**101 338**	**133 251**	**0**	**133 250**
Finansnetto	**-40 137**	**-34 953**	**-75 090**		**-75 090**
Skattekostnader					18 893
Årets resultat					**77 052**

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-KXWWX-XWMEI-N2O5Z-ZNSDZ-2SQDN-T3WWX

Fastighetsvärde per segment MSEK					
Året avslutades den 31 december 2023	Förvaltnings-fastigheter	Hotell-verksamhet	Summa segment	Justeringar och elimineringar	Koncernen
Fastigheter	2 460	1 044	3 504		3 504

Fastighetsvärde per segment MSEK					
Året avslutades den 31 december 2022	Förvaltnings-fastigheter	Hotell-verksamhet	Summa segment	Justeringar och elimineringar	Koncernen
Fastigheter	2 540	1 075	3 615	-	3 615

Not 5 Intäkter

Intäkter		
TSEK	2023	2022
Hyresintäkter	113 595	101 706
Hotellintäkter	310 330	296 277
Övriga intäkter*	6 956	4 498
Summa	**430 881**	**402 481**

Intäkter från externa kunder / geografiska		
TSEK	2023	2022
Sverige	120 551	106 204
USA	310 330	296 277
Summa	**430 881**	**402 481**

* Övriga intäkter avser främst serviceintäkter i form av tilläggsdebiteringar

Se not 6 om ytterligare information om leasingintäkter.

Not 6 Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

Koncernen hyr ut lokaler inom sitt fastighetsbestånd. De kommersiella lokalerna hyrs vanligtvis ut med 3 års löptid och innehåller klausuler för att möjliggöra regelbundna höjningar av hyran enligt rådande marknadsvillkor. Vissa hyreskontrakt innehåller alternativ om att avsluta kontraktet före hyresperiodens utgång.

Framtida lägsta hyresfordringar med icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal per den 31 december 2023 är enligt följande:

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-5G64W-ZDSN2-2302N-T3MWX

TSEK	2023	2022
Inom 1 år	83 602	77 386
1-2 år	70 677	68 698
2-3 år	58 389	54 940
3-4 år	43 466	42 375
4-5 år	38 272	32 081
Mer än 5 år	130 503	131 015
Summa framtida leasingfordringar för icke uppsägningsbara leasingavtal	424 909	406 495

Koncernen
Årets hyresintäkter uppgick till 113 595 TSEK (101 706).

Koncernen som leasetagare

Koncernens leasingavtal består framför allt av hyra av lokaler och bilar. Leasingskulder som presenteras i rapporten över finansiell ställning är enligt nedan:

TSEK	2023	2022
Kortfristiga	131	424
Långfristiga	327	29
Summa	458	452

Framtida minimileasebetalningar för operationella avtal

TSEK	2023	2022
Inom 1 år	149	78
1-2 år	120	0
2-3 år	120	0
3-4 år	110	0
4-5 år	0	0
Mer än 5 år	0	0
Summa framtida leasingfordringar för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	499	78

Koncernen
Årets räntekostnader avseende leasingavtal uppgick till 5 TSEK (24).
Leasingkostnader för räkenskapsåret uppgick till 438 TSEK (793).

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-KCL3K-5G64W-ZDSN2-2302N-T3WWX

Not 7 Rörelsekostnader

Driftskostnader TSEK	2023	2022
Reparation och underhåll	7 411	6 910
Uppvärmning	9 299	15 197
Övriga utgifter	16 410	12 973
Fastighetsskatt	5 698	6 137
Handels- och förbrukningsvaror	49 297	48 220
Avskrivning av rörelsefastighet	16 641	13 219
Personalkostnader	93 746	81 051
Summa driftskostnader	**198 503**	**183 707**

Administrationskostnader TSEK	2023	2022
Personalkostnader	7 563	6 905
Årets avskrivning	4 994	8 750
Övrigt	99 869	67 420
Summa administrationskostnader	**112 425**	**83 120**

Handels- och förbrukningsvaror är huvudsakligen hänförliga till hotellverksamheten i USA. Hotelloperatören Noble House som ansvarar för den dagliga driften och bemanningen av hotellverksamheten har under året haft 147 (147) anställda för Jefasts räkning. De anställda är juridiskt anställda av Noble House, därför är de inte inkluderade i not 9 Anställda, utan redovisas på raden personalkostnader under driftskostnader i not 7.

Kostnad för hotelloperatören ingår i Driftskostnader. I posten övrigt under administrationskostnader ingår bl.a. konsultarvoden, försäkringar, marknadsföring och bankkostnader. Totalt är 82 % (57) hänförliga till hotellverksamheten.

Not 8 Statliga stöd

Under 2022 reducerades driftskostnaderna i USA med 18 643 TKR då det statliga stödet relaterat till Covid-19 pandemin efterskänktes från amerikanska myndigheter. Under år 2023 har inga reduceringar av driftskostnaderna gjorts.

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-KIBKT-5GG4W-ZDSN2-2SQZN-T3WMX

Not 9 Anställda

Koncernen

Löner och ersättningar TSEK	2023	2022
Nyckelpersoner i ledningen och direktörer		
Löner och ersättningar, styrelseledamot	138	80
Löner och ersättningar VD	880	787
Kostnader för sociala avgifter	352	300
Pensionskostnader	133	113
Summa ersättning	**1 504**	**1 280**
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	4 166	3 927
Kostnader för sociala avgifter	1 532	1 401
Pensionskostnader	361	343
Summa ersättning	**6 059**	**5 671**
TOTALT LÖNER & ERSÄTTNINGAR	**7 563**	**6 950**

Antal anställda	2023	2022
Kvinnor	5	5
Män	5	5
Summa	**10**	**10**

Vd:n har en uppsägningstid på 6 månader (6 månader) både från bolagets sida och från Vd:ns sida. Moderbolaget har inte haft några anställda under året.

Könsfördelning bland nyckelpersoner i ledande befattning	Antal personer	2023	Antal personer	2022
Andel kvinnor i styrelsen	1	50%	1	33%
Andel män i styrelsen	1	50%	2	67%
Andel kvinnor bland nyckelpersoner i ledande ställning	2	67%	2	100%
Andel män bland nyckelpersoner i ledande ställning	1	33%	0	0%

Styrelseordförande avgick 2023-12-22 och ny ordförande hade per 2023-12-31 ej utsetts.

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-XWWIX-TEIMW-5564W-ZDSN2-2302N-T3IMW-IXT

Not 10 Arvoden till revisorer

Koncern - Arvoden till revisorer

Ernst & Young AB TSEK	2023	2022
Revisionstjänster	950	1 200
Skatterådgivningstjänster	0	101
Övriga tjänster	207	853
Summa	**1 157**	**2 154**

Sharff, Wittmer, Kurtz & Diaz P.A TSEK	2023	2022
Revisionstjänster	659	798
Skatterådgivningstjänster	354	519
Övriga tjänster	177	169
Summa	**1 189**	**1 486**

Revisionskostnader finns ej i moderbolaget.

Not 11 Resultat från andelar i koncernbolag

Resultat från andelar i koncernbolag TSEK	2023	2022
Anteciperad utdelning	0	0
Nedskrivningar	0	-500
Summa	**0**	**-500**

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-KN13K-5G64W-ZDSN2-2302N-T3WWX

Not 12 Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen

Finansiella intäkter TSEK	2023	2022
Ränteintäkter hyresfordringar	22	73
Ränteintäkter bank	481	22
Övriga ränteintäkter	86	14
Ränteintäkter derivat	2 789	
Valutakursdifferenser	0	2 328
Summa finansiella intäkter	**3 378**	**2 437**

Finansiella kostnader TSEK	2023	2022
Räntekostnader kreditinstitut	-112 835	-85 013
Räntekostnader derivat	0	-541
Övriga räntekostnader	-8	-43
Valutakursdifferenser	-2 453	0
Summa finansiella kostnader	**-115 296**	**-85 597**

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader härrör från finansiella tillgångar och skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde med undantag för räntekostnader relaterade till derivat värderade till verkligt värde via resultatet.

Moderbolag

Finansiella intäkter TSEK	2023	2022
Ränteintäkter koncernbolag	0	0
Övriga ränteintäkter	450	0
Summa finansiella intäkter enligt effektivräntemetoden	**450**	**0**

Finansiella kostnader TSEK	2023	2022
Räntekostnader	0	-79
Valutadifferenser	-2 406	0
Summa finansiella kostnader enligt effektivräntemetoden	**-2 406**	**-79**

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K3KT-5G64W-ZDSN2-2302M-T3MMX

Not 13 Skatt

Koncernen

Resultaträkning TSEK	2023	2022
Aktuell inkomstskatt:		
Aktuell inkomstskattekostnad	0	0
Uppskjuten skatt:		
Uppskjuten skatt till följd av		
av temporära skillnader	-8 041	18 892
Total redovisad skatt	**-8 041**	**18 892**

Övrigt totalresultat TSEK	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld relaterat		
till poster redovisade i övrigt totalresultat		
under året:		
Uppskjuten skatt på förändringar av	-498	-42 439
det verkliga värdet för rörelsefastigheter		
Total skatt i övrigt totalresultat	**-498**	**-42 439**

Avstämning av den effektiva skattesatsen för året	2023		2022	
	%	TSEK	%	TSEK
Resultat före skatt		-109 083		58 159
Genomsnittlig nominell skattesats	20.6%	22 471	20.6%	-11 981
Ej skattepliktiga intäkter		-78		-4
Ej avdragsgilla kostnader		58		111
Ej avdragsgilla räntor		-9 936		-6 751
Skatteeffekt värdeförändring förvaltningsfastigheter		-4 900		24 795
Övrigt *		-15 656		12 722
Redovisad skatt i resultatet	**7%**	**-8 041**	**32%**	**18 892**

* Övrigt inkluderar skatteeffekt på förändring av underskott där en uppskjuten skattefordran inte bokats upp. Underskottsavdrag för koncernen uppgår till 215 660 TSEK (248 565). Underskotten inkluderar både den svenska och den amerikanska verksamheten. De amerikanska underskotten har utgångsdatum från 2029 och framåt. Totala underskottet motsvarar en uppskjuten skattefordran på 52 910 TSEK (61 290) varav 0 (0) är aktiverat. 85.6 % (87.8) är hänfört till USA och 14.4 % (12.2) till den svenska verksamheten. Uppskjuten skattefordran redovisas om underskottet förväntas användas inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran har beräknats med en skattesats uppgående till 20.6 % (20.6) avseende temporära differenser i Sverige och 25.35 % (25.35) avseende temporära differenser i USA.

Penneo dokumentnyckel: 6MYTB-K3KT-5G64W-ZDSN2-2302N-T3MWX

Specifikation om uppskjuten skatt	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld	
TSEK	2023	2022	2023	2022
Förvaltningsfastigheter		-	132 602	129 746
Övriga anläggningstillgångar		-	189 518	191 896
Derivat	303	0	0	1 514
Underskottsavdrag		-	-	-
Uppskjuten skatt	**303**	**0**	**322 120**	**323 156**

Koncernen uppskjuten skatt

Avstämning av uppskjutna skatteskulder /(tillgångar)	2023	2022
Uppskjutna skatteskulder / (tillgångar) den 1 januari	323 156	272 431
Skatt på övrigt totalresultat	498	42 439
Temporära skillnader i koncernens fastigheter	1 886	4672
Valutaeffekter	-1 301	378
Underskottsavdrag	-	-
Derivat	-2 119	3 236
Uppskjutna skatteskulder / (tillgångar) den 31 december	**322 120**	**323 156**

Moderbolaget

Resultaträkning		
TSEK	2023	2022
Aktuell inkomstskatt	0	0
Total redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av den effektiva skattesatsen för året	2023		2022	
	%	TSEK	%	TSEK
Resultat före skatt		450		-500
Genomsnittlig nominell skattesats	20.6%	-93	20.6%	103
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Ej avdragsgilla kostnader		0		0
Nyttjade underskottsavdrag		93		-103
Redovisad skatt i resultatet	**0%**	**0**	**0%**	**0**

Penneo dokumentnyckel: 6MYTB-KKOY-SGG4W-ZDSN2-2S2QN-T3WWX

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

TSEK	2023	2022
Den 1 januari	2 539 461	2 405 427
Årets anskaffningar	34 625	123 441
Avyttringar	0	0
Förvärv	0	0
Valutadifferenser	-2 996	10 555
Omvärdering	-111 025	38
Summa uppförd fastighetsförvaltning den 31 december	2 460 065	2 539 461

Samtliga fastigheter i Jefasts bestånd värderas av externa oberoende värderingsinstitut med erkända kvalifikationer årligen. Värdena av förvaltningsfastigheterna har beräknats med hjälp av en marknadsanpassad kassaflödesmodell. Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Till grund för kassaflödeskalkylen har lagts följande förutsättningar och antaganden:
- Inflation 2.0 % (4.0) för 2024, och därefter 2.0 % (2.0) procent årligen
- Årlig hyresutveckling för bostäder 100 (100) procent av KPI
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktsperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 (100) procent av KPI
- Viktad direktavkastning uppgick till 4.94 % (4.44)

Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3

Värde investeringar	2023	2022
Yield, %	4.94	4.44
Värde i SEK per kvm	31 856	32 622
Drift och underhåll i SEK per kvm	340	333

Känslighetsanalys

Vid beräkning av marknadsvärdet finns det alltid viss osäkerhet p.g.a. antagandena som används i värderingsmodellen. Tabellen nedan syftar till att visa påverkan av förändrade antaganden.

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K13KY-5GG4W-ZDSN2-2302N-T3WWX

Avkastningsvärdet avser bara förvaltningsfastigheter som var tillgängliga i slutet av redovisningsperioden.

Förvaltningsfastigheter	Antagen förändring		Förändring i MSEK	
	2023	2022	2023	2022
Marknadshyresnivå	5%	5%	81	89
Marknadshyresnivå	-5%	-5%	-81	-89
Drifts- och underhållskostnader	5%	5%	-110	-113
Drifts- och underhållskostnader	-5%	-5%	117	120
Avkastning	0,5%	0,5%	-125	-162
Avkastning	-0,5%	-0,5%	15	209

33.1% (43.1) av alla förvaltningsfastigheter klassificeras som bostäder och 64.8% (54.7) som kommersiella fastigheter. 2.1% klassificeras som övrig lokal. Detta baserar sig på det totala värdet

Not 15 Rörelsefastigheter

Koncernen

TSEK	2023	2022
Den 1 januari	1 075 021	755 149
Årets nedlagda kostnader på ägda fastigheter	5 503	21 057
Avyttringar	-1 716	-4 376
Förvärv av condos	20 887	0
Valutadifferenser	-41 132	143 521
Omklassificering	0	0
Omvärdering	1 964	175 784
Överföring*	-16 200	-16 114
Summa uppförd fastighetsförvaltning den 31 december	1 044 326	1 075 021

Jefasts rörelsefastighet värderas av ett externt oberoende värderingsinstitut med erkända kvalifikationer årligen. Värdena av rörelsefastigheten har beräknats med hjälp av en marknadsanpassad diskonterad kassaflödesmodell i vilken prognostiserade framtida intäkter och kostnader (tio år eller längre) används för att bestämma värdet. Avkastningen som används i modellen kommer från försäljningar av liknande fastigheter. Variabler som har stor påverkan på att avgöra avkastningskravet är bedömningen om objektet kommer att kunna bedrivas som ett exklusivt boutiquehotell med ett anpassat bokningssystem. Vidare är även antagandet att ett erforderligt serviceutbud erbjuds och att rörelsen kommer kunna drivas av en kompetent och erfaren hotelloperatör. Värderingen är baserad på nuvarande intjäningsförmåga och ett kassaflöde som sträcker sig åtminstone tio år framåt för respektive rörelsefastighet. Vad gäller intäktssidan används beläggningsgrad och rumspriser.

Penneo dokumentnyckel: 6MF7B-K13K1-5G64W-ZDSN2-2302N-T3MWX

Inflationen förväntas ligga på tre procent för de närmsta 10 åren. Intäkterna förväntas följa inflationen. Kostnadsbedömningen baseras på tidigare årlig data.

Avskrivningar och nedskrivningar TSEK	2023	2022
Den 1 januari		
Årets avskrivning	16 641	13 219
Överföring*	-16 200	-16 114
Valutakursdifferenser	-441	2 895
Den 31 december	**0**	**0**

** Denna överföring avser den ackumulerade avskrivningen som vid omvärderingstillfället elimineradesmot det redovisade resultatet*

Som grund för utvärderingen är en uppskattning av det nuvarande värdet av kassaflödet och det nuvarande värdet i slutet av beräkningsperioden. Koncernens rörelsefastighet har värderats till 1 044 MSEK (1 075), motsvarande värde om anskaffningsvärdemetoden tillämpats uppgår till 459 MSEK (460).

Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3.

Känslighetsanalys

Vid beräkning av marknadsvärdet finns det alltid viss osäkerhet p.g.a. antagandena som används i värderingsmodellen. Tabellen nedan syftar till att visa påverkan av förändrade antaganden.

Rörelsefastigheter	Antagen förändring		Förändring i MSEK	
	2023	2022	2023	2022
Totala intäkter	5%	5%	207	204
Totala intäkter	-5%	-5%	-207	-204
Drifts- och administrationskostnader	5%	5%	-193	-170
Drifts- och administrationskostnader	-5%	-5%	193	170
Avkastning	0,5%	0,5%	-57	-130
Avkastning	-0,5%	-0,5%	19	49

Not 16 Inventarier

Koncernen

Inventarier TSEK	2023	2022
Den 1 januari	124 991	112 433
Årets anskaffningar	3 622	5 342
Avyttringar	-1 584	-5 461
Valutakursdifferenser	-4 060	12 677
Den 31 december	122 969	124 991

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-KI3KT-5G4IW-ZDSN2-2302N-T3WWX

Avskrivningar och nedskrivningar TSEK	2023	2022
Den 1 januari	49 808	43 203
Årets avskrivning	5 738	6 816
Årets försäljning/utrangering	-1 406	-5 122
Årets inköp	0	0
Valutakursdifferenser	- 1 601	4 911
Den 31 december	52 539	49 808
Bokfört nettovärde	70 430	75 183

Not 17 Hyres- och övriga fordringar

Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar TSEK	2023	2022
Kundfordringar	9 918	6 512
Hyresfordringar	7 539	4 320
Övriga fordringar	19 192	12 168
Summa	36 650	23 000

Hyres- och kundfordringar utan nedskrivningar har följande löptider TSEK	2023	2022
Ej förfallna	2 376	3 088
Förfallna < 30 dagar	3 059	1 545
Förfallna 31-90 dagar	6 936	2 302
Förfallna > 90 dagar	5 086	3 898
Summa	17 457	10 832

Kreditvärdigheten av fordringar som inte nått förfallodatum eller skrivits ned bedöms vara hög.

Fordringar utgörs i huvudsak av kund- och hyresfordringar för vilka koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster, samt framåtriktad information och annan känd information om respektive kund. Koncernens kunder har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K13KT-5G4IW-ZDSN2-2302M-T3MWX

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

TSEK	2023	2022
Förutbetald försäkring	6 956	4 051
Upplupna intäkter	0	0
Förutbetalda lånekostnader *	58 532	79 679
Återinvesteringsreserv	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	25 997	34 833
Summa	**91 485**	**118 563**

** Relaterat till belopp för reinvestering i hotellverksamheten*

Övriga förutbetalda kostnader består bland annat av förutbetald hyra och periodiserade kostnader för drift, marknadsföring och administration. Återinvesteringsreserv avser avsatta medel till hotellverksamheten för framtida renoveringar och investeringar.

Not 19 Likvida medel

Koncernen

TSEK	2023	2022
Kassa och Bank		
SEK	43 788	73 716
USD*	26 269	96 135
Likvida medel den 31 december	**70 057**	**169 851**

Beviljad checkkredit uppgår till 3.0 MSEK varav nyttjad checkkredit uppgår till 0 MSEK (0)

**Omräknat till SEK enligt balansdagens kurs*

Penneo dokumentnyckel: 6MYTB-KKT3K-5G64W-ZDSN2-2S2QN-T3WWX

Not 20 Aktiekapital

Aktiekapital	2023		2022	
	Nominellt värde	Antal aktier	Nominellt värde	Antal aktier
	TSEK	i tusental	TSEK	i tusental
Aktiekapital den 1 januari (emitterade och fullt betalda)	950	9,5	950	9,5
Aktiekapital den 31 december (emitterade och fullt betalda)	950	9,5	950	9,5

Aktiekapital och antal aktier	Antal aktier		Kvotvärde SEK	
	2023	2022	2023	2022
A-aktier	4 625	4 625	462 500	462 500
B-aktier	255	255	25 500	25 500
C-aktier	120	120	12 000	12 000
Preferensaktie	4 500	4 500	450 000	450 000
Summa	**9 500**	**9 500**	**950 000**	**950 000**

Utdelning på preferensaktier har företrädesrätt framför stamaktier. Beslut om utdelning på preferensaktie sker vid bolagsstämma och är högst 8 500 kr per år och aktie. Preferensaktier medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Om det efter utdelning till preferensaktier återstår medel att dela ut, har stamaktier av serie B företrädesrätt på upp till 15 165 TSEK efter vilka C-aktierna har en utdelningsrätt från 15 165 TSEK. Efter detta får A-aktierna utdelning.
Stamaktie av serie A, B och C medför en (1) röst. Preferensaktie medför en tiondels (1/10) röst.

De olika komponenterna av eget kapital är enligt nedan:
Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier
Valutaomräkningsreserv innehåller valutakursdifferenser hänförliga till omräkning av finansiella rapporter för koncernens utländska verksamheter.
Omvärderingsreserv innehåller vinster och förluster vid omvärdering av rörelsefastigheter
Balanserade vinstmedel innehåller alla balanserade vinster för tidigare räkenskapsår.

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-KTBKT-5GG4W-ZD5N2-2302M-T3MWX

Not 21 Finansiella instrument och Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Koncernens huvudsakliga finansiella skulder, förutom derivat, består av upplåning, leverantörsskulder samt övriga skulder. Huvudsyftet med dessa finansiella skulder är att finansiera koncernens verksamhet och garantera dess fortsatta drift. Koncernen har långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar samt likvida medel. Koncernen är utsatt för marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernens ledande befattningshavare övervakar hanteringen av dessa risker.

Marknadsrisk

Ekonomisk nedgång och osäkerhet kring den internationella finansmarknaden har en negativ inverkan på den globala ekonomin. Koncernen exponeras för marknadsrisker, särskilt avseende ränte-, kredit, likviditet- och finansieringsrisk.

Valutarisk

Koncernen är utsatt för risk för förändrade valutakurser, vilket främst avser nettoinvesteringar i dotterbolag i USA. Dock bedöms risken ej väsentlig då finansiering av verksamheten sker lokalt i amerikanska dollar.

Ränterisk

Med ränterisk avses exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. En av koncernens största kostnader är ränta och utvecklingen på räntemarknaden kan således komma att få en negativ påverkan på Jefasts verksamhet och resultat. Koncernen har begränsat denna risk genom att jobba med långfristiga ränteavtal med fasta villkor och fast ränta genom derivat. Derivaten redovisas i rapporten över finansiell ställning per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS 13

Kreditrisk

Kreditrisk innebär att Jefasts motpart inte kan leva upp till sina finansiella förpliktelser gentemot Jefast. Den finansiella situationen för hyresgäster och andra motparter kan förändras och det skulle förändra deras förmåga att betala de överenskomna åtagandena till Jefast. Detta skulle ha en negativ påverkan på Jefasts verksamhet, rapporten över finansiell ställning och resultat. Jefast begränsar motpartsrisken genom att genomföra sedvanliga kreditprövningar och andra relevanta bakgrundskontroller innan en ny hyresgäst accepteras och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. De tio största kommersiella hyresgästerna står för 31.6% (36.9) av hyresintäkterna

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, övriga fordringar samt upplupna intäkter. Jefast tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditets- och finansieringsrisk avses risken att inte kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet eller svårighet att uppta nya lån. Likviditetsrisken hanteras genom regelbundna likviditetsprognoser samt tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel. Jefast kan bli skyldiga att återfinansiera några eller alla sina utestående skulder om lånevillkoren

Penneo dokumentnyckel: 6MF7B-KI3KT-5G64W-ZDSN2-2302N-T3MWX

ej uppfylls. Jefasts förmåga att framgångsrikt återuppta nya lån eller återfinansiera skulderna beror på villkoren på bankmarknaden, kapitalmarknaden och Jefasts egen ekonomiska ställning vid denna tidpunkt. Risken för att framtida återfinansiering inte kommer att vara möjlig eller ske enligt önskvärda villkor är alltid en risk som kan få negativa konsekvenser för Jefasts affärsverksamhet, rapporten över finansiell ställning och resultat. Jefast arbetar kontinuerligt med refinansiering och har i dag goda relationer med flera svenska finansiärer.

Principer och rutiner för kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.
Ledningen bedömer koncernens kapitalbehov i syfte att upprätthålla en effektiv övergripande finansieringsstruktur och samtidigt undvika alltför stora hävstångseffekter. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen justera beloppet för utdelning till aktieägarna, betala tillbaka kapital till långivare,
eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Kapitalhanteringen sker utifrån att uppfylla villkoren i befintliga avtal, särskilt fokus är att uppfylla kovenantåtagande i form av räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Koncernen

TSEK	2023	2022
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Derivat	0	7 059
Övriga fordringar	16 923	10 126
Hyres- och kundfordringar	17 457	10 832
Likvida medel	70 057	169 851
Summa finansiella tillgångar	**104 437**	**197 869**

TSEK	2023	2022
Finansiella skulder		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Derivat	1 469	0
Räntebärande skulder	1 853 005	1 881 023
Leverantörsskulder	16 634	35 027
Övriga skulder	42 271	29 864
Upplupna kostnader	32 649	27 948
Summa finansiella skulder	**1 944 559**	**1 973 863**

Redovisat värde, för skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, bedöms vara en rimlig approximation av verkligt värde. Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-KI3KT-5G4IW-ZDSN2-2302N-T3MMX

31 december 2023	Nivå 1 TSEK	Nivå 2 TSEK	Nivå 3 TSEK	Summa TSEK
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	0	1 469	0	1 469

31 december 2023	Nivå 1 TSEK	Nivå 2 TSEK	Nivå 3 TSEK	Summa TSEK
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	0	0	0	0

31 december 2022	Nivå 1 TSEK	Nivå 2 TSEK	Nivå 3 TSEK	Summa TSEK
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	0	0	0	0

31 december 2022	Nivå 1 TSEK	Nivå 2 TSEK	Nivå 3 TSEK	Summa TSEK
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	0	7 059	0	7 059

Moderbolaget

TSEK	2023	2022
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Fordringar koncernföretag	476 933	669 871
Övriga fordringar	9 730	238
Likvida medel	12 668	21 707
Summa finansiella tillgångar	**499 831**	**691 816**

TSEK	2023	2022
Finansiella skulder		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder koncernföretag	0	138 871
Övriga skulder	31 501	19 125
Summa finansiella skulder	**31 501**	**157 996**

Redovisat värde bedöms vara en rimlig approximation av verkligt värde. Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Moderbolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kundfordringar, övriga fordringar, kassa och bank, leverantörsskulder samt övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K13KT-5G4W-ZDSN2-2SOZN-T3WWX

Följande metoder och antaganden användes för att bedöma deras verkliga värden:
Koncernen använder räntecap och ränteswap som säkring mot ränterisk relaterad till räntebärande skulder som koncernen är utsatt för. Räntesäkringarna redovisas som derivat och värderas till verkligt värde i enlighet med Nivå 2 i IFRS 13. Förändringar av värdet på derivat redovisas som vinst eller förlust på egen rad i resultaträkningen. Värdet av räntesäkringsinstrumenten redovisas som det nuvarande värdet av uppskattade flödena under den återstående löptiden.

Verkliga värden av koncernens räntebärande skulder bestäms genom DCF-metoden som använder en diskonteringsränta som speglar Jefast Holding AB (publ.) kreditränta inklusive dess egen risk för utebliven fullgörelse per den 31 december 2023.

Koncernens avtalade och ej diskonterade räntebetalningar och amorteringar av finansiella skulder visas i tabellen nedan. Belopp i utländska valutor har omräknats till SEK vid balansdagen. Finansiella instrument med rörliga räntesatser har beräknats genom att använda räntesatsen på balansdagen. Skulder har inkluderats i perioden när amortering kan krävas som tidigast.

Tabellen nedan visar framtida likviditetsflöden beräknade per 2023-12-31:

Koncernen

2023 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Räntebärande skulder	664 920	725 713	166 719	635 952	2 193 305
Övriga skulder	42 271	0	0	0	42 271
Upplupna kostnader	32 649	0	0	0	32 686
Derivat	1 469	0	0	0	1 469
Leasingskuld	149	120	230	0	499
Leverantörsskulder och andra finansiella skulder	16 634	0	0	0	16 634
Summa finansiella skulder	**758 129**	**725 833**	**166 949**	**635 952**	**2 286 864**

Tabellen nedan visar framtida likviditetsflöden beräknade per 2022-12-31:

2022 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Räntebärande skulder	570 329*	442 260	479 138	717 903	2 209 631
Övriga skulder	29 864	0	0	0	29 864
Upplupna kostnader	27 948	0	0	0	27 948
Leasingskuld	426	28	0	0	454
Leverantörsskulder och andra finansiella skulder	35 027	0	0	0	35 027
Summa finansiella skulder	**663 595**	**442 288**	**479 138**	**717 903**	**2 302 924**

*16 MSEK är tecknade med ett avtal som fortlöper med 3 månaders löpande förlängning till kvartal 1 2025. Denna finansiering är redovisad som ett kortfristigt lån.

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-K13KT-5G64W-ZDSN2-2302M-T3WMX

Moderbolaget

2023 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Övriga skulder	31 501				31 501
Summa finansiella skulder	**31 501**	**0**	**0**	**0**	**31 501**

2022 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Övriga skulder	19 125				19 125
Summa finansiella skulder	**19 125**	**0**	**0**	**0**	**19 125**

Not 22 Leverantörsskulder och övriga skulder

Koncernen

TSEK	2023	2022
Leverantörsskulder	16 634	35 027
Övriga skulder	48 668	46 004
Summa	**65 302**	**81 031**

Övriga skulder består huvudsakligen av fastighetsskatt, förskottsbetalningar samt skuld till aktieägare.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncern

TSEK	2023	2022
Upplupna personalkostnader	873	6 470
Upplupen ränta	16 022	10 389
Förutbetalda hyresintäkter	14 952	11 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 754	11 083
Summa	**47 601**	**39 842**

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K13KT-SGG4W-ZDSN2-2302N-T3WWX

Not 24 Närstående

Enhet	Relation	Andel av aktier
Induere AB*	Aktieägare	52,63%
Samhällsbyggnads Bolaget i Norden AB	Preferensaktieägare	47,37%
		100,00%

** Ägs till 100% av Bo Jertshagen*

Koncernen

Väsentliga transaktioner med närstående och saldo						
	Jefast Förvaltning		Induere AB		Samhällsbyggnads-bolaget i Norden AB	
TSEK	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Intäkt avseende förvaltningstjänster	123	122	0	164		
Hyra	233	229	-	-		
Fordringar till närstående	-	-	0	238		
Skulder till närstående	-	-	12 376	0	19 125	19 125

Moderbolag

Väsentliga transaktioner med närstående och saldo						
	Jefast Förvaltning		Induere AB		Samhällsbyggnads-bolaget i Norden AB	
TSEK	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Fordringar på närstående	-	-	0	238		
Skulder till närstående	-	-	12 376	0	19 125	19 125

Moderbolaget i koncernen Jefast Holding AB har en skuld (fordran fg år) till närstående bolagen enligt ovan. Förvaltningstjänster faktureras ut från Jefast Holding AB's dotterbolag Jefast AB avseende administrativa tjänster till närstående bolag. Ett av koncernens bolag hyr lokaler från närstående bolag enligt ovan. Samtliga transaktioner sker i enlighet med marknadsmässiga villkor i enlighet med armlängdsprincipen.

Penneo dokumentnyckel: 6MIV7-B-KI3KT-XWWEI-N2OSZ-ZDSN2-2SQDN-T3WWX

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen

TSEK	2023	2022
Fastighetsinteckningar	1 940 503	1 964 244
Bankmedel	6 734	20 238
Andelar i koncernföretag	497 317	552 632
	2 444 554	**2 537 114**

Moderbolag

TSEK	2023	2022
Eventualförpliktelser ställda till fördel för dotterbolag (borgensåtagande)	465 773	466 735
	465 773	**466 735**

Not 26 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten TSEK	2023	2022
Ingående balans för lång och kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	1 893 089	1 628 093
Kassaflödespåverkande förändringar		
Upptagna lån	7 300	692 042
Övriga kortfristiga lån	19 125	19 125
Amortering av lån	-33 344	-14 071
Inlösen av lån	0	-508 297
Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Valutaomräkningseffekt	-21 394	83 25
Derivat	8 528	- 7059
Utgående balans för lång och kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**1 873 304**	**1 893 089**

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-KBKO-5G64W-ZDSN2-2302N-T3MMX

Not 27 Andelar i koncernföretag

Moderbolag

TSEK	2023	2022
Anskaffningsvärde per den 1 januari	26 591	26 591
Nyanskaffningar	0	0
Anskaffningsvärde per den 31 december	26 591	26 591

Företag	Organisations-nummer	Ort	Resultat	Eget Kapital	Andel aktier	Bokfört nettovärde 2023	Bokfört nettovärde 2022
Jefast USA AB	556847-9835	Helsingborg	109 357	144 729	100 %	988	988
Jefast Hotel LLC	75-3269387	USA			100 %		
Properties in Fort Lauderdale LLC	46-5554841	USA			100 %		
Jefast Manager LLC	45-4908005	USA			100 %		
Jefast Pelican Grand I LLC	35-2344083	USA			99 %*		
Jefast AB	556311-1409	Helsingborg	-9 130	61 067	100 %	25 603	25 603
Jefast Oscar II 3 AB	556713-8416	Helsingborg			100 %		
Jefast Belgien Västra AB	559052-2065	Helsingborg			100%		
Jefast Aviation AB	556464-9266	Helsingborg			100 %		
Jefast Citygalleria AB	556731-9065	Helsingborg			100 %		
Jefast Cityfastigheter AB	556650-5169	Helsingborg			100 %		
Jefast Borrower AB	559056-4984	Helsingborg			100 %		
Fastigheten Belgien Norra 19 KB	969646-3752	Helsingborg			99 %**		
Jefast Borrower II AB	559109-3140	Helsingborg			100 %		
Jefast John Ericsson 10 AB	559289-5741	Helsingborg			100 %		
Jefast Oscar II 12 AB	559289-5758	Helsingborg			100 %		
Jefast Fiskaren 41 AB	559289-5733	Helsingborg			100 %		
Jefast Parkering AB	556468-2549	Helsingborg			100 %		
Jefasthuset AB	556676-5805	Helsingborg			100 %		

* 1 % ägs av Jefast Manager LLC

** 1% ägs av Jefast AB

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-KL3KY-5GG4W-ZDSN2-2502N-T3WWX

Not 28 Fordringar på Koncernföretag

Moderbolag

TSEK	2023	2022
Fordringar på koncernföretag per den 1 januari	669 871	608 088
Tillkommande fordringar	71 856	106 408
Avgående fordringar	-264 792	-44 625
Fordringar på koncernföretag per den 31 december	476 933	669 871

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker därför på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderföretagets fordringar på dess dotterföretag är efterställda externa långivares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet.

Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Denna dokumentnyckel: 6MVJ7B-KT3KT-5G64W-ZDSN2-2S02N-T3MWX

Not 29 Alternativa nyckeltal

För definitioner se sida 57.

Koncernen

TSEK	2023	2022
Utgående eget kapital vid periodens slut	1 491 538	1 697 836
Balansomslutning	3 781 499	4 023 342
Soliditet %	**39,4%**	**42,2%**
Likvida medel	70 057	169 851
Långfristiga räntebärande skulder	1 243 233	1 400 479
Leasingskuld	458	452
Kortfristiga räntebärande skulder	609 773	480 544
Räntebärande nettoskuld	**1 783 406**	**1 711 624**
Räntebärande nettoskuld	1 783 406	1 711 624
Fastighetsvärde vid periodens slut	3 504 392	3 614 482
Netto belåningsgrad %	**50,9%**	**47,4%**
Rörelseresultat*	122 388	133 250
Avskrivningar	21 635	21 969
Finansnetto exkl värdeförändring av räntederivat	-111 918	-83 159
Räntetäckningsgrad	**1,3**	**1,9**
Antal fastigheter	13	13
Antal ägda hotellrum	145	142
Totala hyresintäkter under räkenskapsåret	113 595	101 706
Totalt hyresvärde under räkenskapsåret	140 759	127 259
Ekonomisk uthyrningsgrad under året %	**80,7%**	**79,9%**
Antal sålda rumsnätter hotell	41 229	40 016
Antal tillgängliga rumsnätter hotell	54 168	53 290
Genomsnittlig beläggning %	**76,1%**	**75,1%**
Rumsintäkter (USD)	16 128 752	16 552 632
Antal sålda rumsnätter	41 229	40 016
Genomsnittlig intäkt per rum/natt (ADR) (USD)	**391.2**	**413,7**
Rumsintäkter (USD)	16 128 752	16 552 632
Tillgängliga rumsnätter	54 168	53 290
RevPAR (USD)	**297.8**	**310,6**

* Exkluderat värdeförändring i IFRS

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-K13KT-5564W-ZDSN2-2302N-T3MWX

Not 30 Händelser efter rapporteringsperioden

USA

Som en följd av påbörjad stängning av condos-gruppen på Hotellet i Florida, förvärvades ytterligare 9 condos under kvartal 1. Hela stängningsplanen förväntas vara slutförd under kvartal 2 då även de sista 2 condosen förvärvas. Hotellet Jefast Pelican Grand Beach resort LLC blir därmed ett rent hotell till 100% ägt av Jefast-gruppen.

Finansiering

Lånet i Jefast Citygalleria AB refinansierades under första kvartalet med ny långivare.
Lånen i Jefast City Fastigheter AB, Jefast Oscar II 3 AB och Fastigheten Belgien Norra 19 KB refinansierades till sin helhet med befintlig långivare samtidigt som de omdefinierades till ett långfristigt lån. Dessa har tidigare löpt på 3 månader och därmed redovisats som kortfristiga.

Koncernen har avyttrat Jefast Fiskaren 41 AB innehållande en fastighet till extern part.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Överkursfond	443 324 167
Balanserad vinst	51 684 645
Årets resultat	450 282
	495 459 094
disponeras så att:	
Utdelning preferensaktier	0
Utdelning A-aktier	0
i ny räkning överföres	495 459 094
	495 459 094

Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utbetalas.

Penneo dokumentnyckel: 6MY7B-KWMX3-KT3KT-5G64W-ZDSN2-2302M-T3WMX

DEFINITIONER

Definitioner - IFRS mått

Resultat per aktie
Periodens resultat som hänför sig till moderbolagets ägare dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Rörelseresultat (EBIT)
Resultat före skatt och finansiella intäkter och kostnader.

Definitioner - Alternativa finansiella nyckeltal

Jefast Holding AB (publ) presenterar vissa finansiella nyckeltal i denna rapport som inte är i enlighet med IFRS. Jefast anser att dessa nyckeltal ger viktig kompletterande information för investerare och företagsledningen, därför att de kan möjliggöra en bedömning av trender och företagets resultat. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är de inte alltid jämförbara med andra bolags nyckeltal. Dessa finansiella nyckeltal ska därför inte ses som en ersättning för nyckeltalen som definieras enligt IFRS.

Soliditet
Eget kapital i procent av de totala tillgångarna i slutet av perioden.

Netto belåningsgrad
Räntebärande nettoskuld (räntebärande skulder minskat med likvida medel) som en andel av det sammanlagda värdet av alla fastigheter i slutet av perioden.

Definitioner – Alternativa nyckeltal

Antal fastigheter
Totalt antal fastigheter ägda av Jefast och dess dotterbolag i slutet av perioden.

Totalt hyresvärde
Totalt hyresvärde motsvarar en uthyrningsgrad om 100%.

Antal ägda rum
Totalt antal rum/enheter ägda av Jefast Pelican Grand i slutet av perioden.

Räntetäckningsgrad
Rörelseresultat plus avskrivningar / företagets finansnetto exklusive värdeförändring på räntederivat.

Eget kapital dividerat med totala tillgångar
Totalt eget kapital dividerat med balansomslutning

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i procent av hyresvärdet.

Genomsnittlig beläggning
Uthyrda rumsnätter delat med tillgängliga rum multiplicerat med 100. Beläggning visas alltid i procent av antalet tillgängliga rum.

Genomsnittlig intäkt
ADR (*Eng: Average Daily Rate, Sv: genomsnittlig daglig intäkt)* - Rumsintäkter dividerat med antal sålda rum visas som den genomsnittliga hyran för ett enkelrum.

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-KKO-5G64W-ZDSN2-2302N-T3WMX

RevPAR

RevPAR *(Eng: Revenue Per Available Room Sv: Intäkt per tillgängligt rum)* – Rumsintäkt dividerat med antal tillgängliga rum.

Denna dokument är skyddad av upphovsrättslagen. Kopiering eller annan form av spridning, helt eller delvis, är förbjuden. Mot överträdelse kan åtal och skadeståndsansvar komma att utkrävas. Tillhandahållen av Mittuniversitetet (miun.se) 2022-12-05 23:20:54 IP: 193.10.118.3

UNDERSKRIFTER

Koncernens resultaträkning och koncerns redovisning av finansiell position, tillsammans med moderbolagets resultat- och balansräkning kräver godkännande från den årliga bolagsstämman den 28 juni 2024.

Företagsledningen och den verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen har genomförts i enlighet med god redovisningssed och att koncernredovisningen har genomförts i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkänts av EU.
Årsredovisningen och koncernredovisningen ger en sann och rättvis bild av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning och resultat.

Direktörens rapport för moderbolaget och koncernen ger en sann och rättvis bild av moderbolaget och koncernens utveckling av verksamheten, ekonomiska ställning och resultat. Rapporten beskriver också de väsentliga riskerna och osäkerheterna kring moderbolaget och andra företag inom koncernen.

Helsingborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Bo Jertshagen
Ordförande

Cassandra Jertshagen
Styrelseledamot & Verkställande Direktör

Maria Jaconelli
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse avlämnades den dag som framgår av elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Stefan Svensson,
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 6MV7B-K13KT-SGG4W-ZDSN2-2302N-T3WWX

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CASSANDRA JERTSHAGEN
Styrelseledamot & Verkställande Direktör
Serienummer: e699dee3fc1b8ff48a3157e2ca220ba457d6[illegible]
IP: 213.158.xxx.xxx
2024-04-19 10:22:35 UTC

BO JERTSHAGEN
Styrelseordförande
Serienummer: 02cca7484e5f0940efcc9314b4cded7c0a1[illegible]
IP: 213.158.xxx.xxx
2024-04-19 10:23:28 UTC

MARIA JACONELLI
Styrelseledamot
Serienummer: 975c5d794935b61a8a15dd1271148ea3c2[illegible]
IP: 94.254.xxx.xxx
2024-04-19 11:54:04 UTC

STEFAN SVENSSON
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: c8c319d72b3e276476e56e0cfc6fabc40309[illegible]
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-19 12:52:53 UTC

Penneo dokumentnyckel: XWWSJ-NJZOZ-7N5OZ-M4KPS-2302N-T3WMX

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jefast Holding AB (publ), org.nr 556721-2526

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jefast Holding AB (publ) för år 2023-01-01 – 2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-55 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-5. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Penneo dokumentnyckel: CFLOY-DDHZA-GIVA5E-O8KBN-SQOWV-V4NT7

Building a better working world

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Jefast Holding AB (publ) för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den dag som framgår av den digitala signaturen

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Denna dokumentnyckel: CTL0Y-DDHZA-GVA5E-QBKBN-SQOVN-V4NT7

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STEFAN SVENSSON
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: c8c319d72b3e276476e56e0cfc6fabc40309
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-19 12:52:53 UTC

Penneo dokumentnyckel: CFLQY-DDHZA-GVASE-QEIKB-SQOVN-V4NI7

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**