

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

JMJV Living AB

559269-4318

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Förändringar i koncernens eget kapital	7
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Förändringar i moderbolagets eget kapital	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 11 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 11 juni 2024



Simon Backe

Verkställande direktör

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

JMJV Living AB  
559269-4318

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Förändringar i koncernens eget kapital	7
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Förändringar i moderbolagets eget kapital	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14

JMJV Living AB  
559269-4318

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR JMJV LIVING AB

Styrelsen och den verkställande direktören för MJJV Living AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

JMJV Living AB skall genom dotterbolag äga och förvalta hyresbostäder. Bolaget äger inga egna fastigheter. Bolaget har inte haft några anställda.

JMJV Living AB äger 100 % av aktierna i MJJV Hyresbostäder Holding 1 AB, org nr 559196-3268, som i sin tur äger tre fastighetsförvaltande dotterbolag.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har under räkenskapsåret genomfört ett namnbyte från MJJV Hyresbostäder Holding AB till MJJV Living AB.

Under 2023 har inflationen i Sverige fortsatt legat på en hög nivå. På grund av den ökade inflationen höjde Riksbanken styrräntan i Sverige från 2,5% vid början av året till 4% vid slutet av 2023.

Under året har den ekonomiska påverkan på bolaget varit begränsad då koncernens elpriser löper på längre avtal och koncernens långfristiga lån löper med en fast ränta till 2025. Den ökade osäkerheten i omvärlden och inflationen motiverar i nuläget inga operationella åtgärder.

#### Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	55 912	55 114	53 730	8 293
Förvaltningsresultat	30 563	31 145	28 579	3 772
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	463 645	511 134	589 530	389 018
Balansomslutning	1 293 548	1 346 373	1 440 474	1 199 022
Soliditet*	35,8%	38,0%	40,9%	32,4%
Belåningsgrad**	57,1%	54,3%	50,2%	60,4%
Räntetäckningsgrad***	4,73	4,56	4,28	3,85

\*Definierat som koncernens eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

\*\* Definierat som koncernens räntebärande skulder i förhållande till fastighetsvärdet.

\*\*\* Definierat som koncernens rörelseresultat exklusive övriga rörelsekostnader i förhållande till det finansiella nettot.



JMJV Living AB  
559269-4318

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Koncernen utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

#### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken är koncernen finansierad med ett lån med fast ränta till 2025.

#### Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändringar i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen är finansierad med ett lån med fast ränta vilken minskar bolagets prisrisk.

#### Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen bedömer att det inte föreligger någon väsentlig kreditrisk avseende koncernens hyresfordringar då hyran erläggs i förskott. Koncernen är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras.

#### Covenants och risktagande

Koncernens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet och belåningsgrad. I kreditavtalet med finansiären finns det fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de nyckeltalen. Koncernens egna mål stämmer väl med finansiärens krav. För 2023 uppfyller koncernen samtliga mål och krav.

#### Känslighetsanalys

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret inte påverkas då koncernens lån löper med fast ränta till 2025.

#### Skatterisk

Koncernen ska följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. Osäkerhet kring tolkningen av regelverket kan dock innebära att koncernen likväl som andra bolag inte alltid i förväg kan avgöra skatteutfallet av sitt agerande. För att undvika skatterisker anlitas skatteexpertis från välrenommerade firmor.

2024062629835



JMJV Living AB  
559269-4318

#### Fastighetsvärderingsrisk

Värdeförändringar på koncernens förvaltningsfastigheter utgör en risk. Värdeförändringar påverkas av faktorer som hur väl bolaget lyckas utveckla fastigheten samt av avtals- och kundstruktur. Omvärldsförändringar i till exempel konjunkturläge, ränteläge, lokal utbuds och efterfrågebalans, hyrestillväxt, lånefinansiering samt avkastningskrav påverkar också. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och fastighetens unika risk.

Värderingsrisken minskar för koncernen genom att ett stort antal mixade hyresgäster där merparten utgörs av bostadskontrakt inom Stockholms län.

#### Framtida utveckling

Koncernen avser att fortsätta förvalta fastigheterna.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Förslag till vinstdisposition

##### Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	200 253 740
Årets resultat	25 118 727
	<u>225 372 467</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas, 48 901 SEK per aktie, att utdelas med totalt	24 450 400
i ny räkning balanseras	200 922 067
	<u>225 372 467</u>

#### Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

##### Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsnormer för koncerner). Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

JMJV Living AB  
559269-4318

### **Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt**

#### *Konsolideringsbehov*

Styrelsen har företagit en bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagna utdelning utgör 11 % av bolagets eget kapital och 5 % av koncernens eget kapital. Koncernens soliditet respektive belåningsgrad uppgick till 38 % respektive 54 % för 2023. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de marknadskrav som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att möta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

#### *Likviditet*

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditet.

#### *Ställning i övrigt*

Styrelsen har övervägt övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

#### *Värdering till verkligt värde*

Inga tillgångar eller skulder i moderbolaget har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen i bolaget. I koncernen värderas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde.

2024062629837



JMJV Living AB  
559269-4318

2024062629838

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	3	55 912	55 114
Fastighetskostnader	4, 5, 27	-15 258	-13 010
<b>Driftöverskott</b>		<b>40 654</b>	<b>42 104</b>
Övriga intäkter		811	0
Central administration	4, 6, 7, 27	-2 715	-2 222
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 750</b>	<b>39 882</b>
Finansiella intäkter	8	543	6
Finansiella kostnader	9	-8 730	-8 743
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>30 563</b>	<b>31 145</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	-59 000	-101 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-28 437</b>	<b>-69 855</b>
Skatt	10	5 816	14 323
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-22 621</b>	<b>-55 532</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-22 621	-55 532
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Resultat per aktie i tkr</b>	11		
Före utspädningseffekter		-45	-111
Efter utspädningseffekter		-45	-111

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-22 621	-55 532
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>			
Summa övrigt totalresultat		-	-
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-22 621</b>	<b>-55 532</b>



JMJV Living AB  
559269-4318

2024062629839

<b>KONCERNENS</b>			
<b>BALANSRÄKNING</b>			
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 155 000	1 214 000
Tillgångar med nyttjanderätt	13	80 893	80 893
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 235 893</b>	<b>1 294 893</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	14	37	17
Skattefordran		434	434
Övriga fordringar	15	2 734	2 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 409	1 406
Likvida medel	17	53 041	46 884
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>57 655</b>	<b>51 480</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 293 548</b>	<b>1 346 373</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		226 819	226 819
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		236 776	284 265
<b>Summa eget kapital</b>		<b>463 645</b>	<b>511 134</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	81 369	87 185
Räntebärande skulder	19, 20	659 750	659 616
Leasingskulder	13	80 893	80 893
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>822 012</b>	<b>827 694</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 046	1 974
Övriga kortfristiga skulder		259	354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 586	5 217
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 891</b>	<b>7 545</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 293 548</b>	<b>1 346 373</b>



JMJV Living AB  
559269-4318

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	50	226 819	362 661	<b>589 530</b>
Utdelning			-22 864	<b>-22 864</b>
Årets resultat			-55 532	<b>-55 532</b>
Övrigt totalresultat			-	<b>0</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>226 819</b>	<b>284 265</b>	<b>511 134</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	50	226 819	284 265	<b>511 134</b>
Utdelning			-24 868	<b>-24 868</b>
Årets resultat			-22 621	<b>-22 621</b>
Övrigt totalresultat			-	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>226 819</b>	<b>236 776</b>	<b>463 645</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### *Övrigt tillskjutet kapital*

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

#### *Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.



JMJV Living AB  
559269-4318

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

#### Löpande verksamheten

Rörelseresultat	38 750	39 882
Erhållen ränta	543	6
Betald ränta	-8 384	-8 590

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**30 909**      **31 298**

#### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-114	-215
Förändring av rörelseskulder	230	-1 536

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**31 025**      **29 547**

#### Investeringsverksamheten

#### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**0**      **0**

#### Finansieringsverksamheten

22

Utbetald utdelning	-24 868	-22 864
--------------------	---------	---------

#### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-24 868**      **-22 864**

#### Årets kassaflöde

**6 157**      **6 683**

#### Likvida medel vid årets början

**46 884**      **40 201**

#### Likvida medel vid årets slut

17      **53 041**      **46 884**

2024062629841



JMJV Living AB  
559269-4318

2024062629842

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	3	1 548	1 343
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 548</b>	<b>1 343</b>
Central administration	4, 6, 7, 27	-1 681	-1 451
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-133</b>	<b>-108</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	25	24 868	22 864
Finansiella intäkter	8	449	-
Finansiella kostnader	9	-	-3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>25 184</b>	<b>22 753</b>
Skatt på årets resultat	10	-65	23
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>25 119</b>	<b>22 776</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		25 119	22 776
Övrigt totalresultat		-	0
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>25 119</b>	<b>22 776</b>



JMJV Living AB  
559269-4318

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	26	222 819	222 819
Uppskjutna skattefordringar	18	374	439
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>223 193</b>	<b>223 258</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>223 193</b>	<b>223 258</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		686	388
Övriga fordringar		48	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	72	39
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>806</b>	<b>458</b>
<b>Kassa och bank</b>	17	<b>37 946</b>	<b>1 707</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 752</b>	<b>2 165</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>261 945</b>	<b>225 423</b>



JMJV Living AB  
559269-4318

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		200 253	202 345
Årets resultat		25 119	22 776
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>225 372</b>	<b>225 121</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>225 422</b>	<b>225 171</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		394	83
Skulder till koncernföretag		35 979	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	150	169
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 523</b>	<b>252</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>261 945</b>	<b>225 423</b>



JMJV Living AB  
559269-4318

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>225 209</b>	<b>225 259</b>
Utdelning			-22 864	-22 864
Årets resultat			22 776	22 776
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>225 121</b>	<b>225 171</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>225 121</b>	<b>225 171</b>
Utdelning			-24 868	-24 868
Årets resultat			25 119	25 119
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>225 372</b>	<b>225 422</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



JMJV Living AB  
559269-4318

2024062629846

**MODERBOLAGETS****KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i tkr

2023-01-01

2022-01-01

2023-12-31

2022-12-31

**Löpande verksamheten**

Rörelseresultat	-133	-108
Erhållen ränta	449	-
Betald ränta	-	-3
Övriga finansiella poster	24 868	22 864

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****25 184****22 753****Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Förändring av rörelsefordringar	-348	-453
Förändring av rörelseskulder	36 271	-179

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****61 107****22 121****Investeringsverksamheten****Kassaflöde från investeringsverksamheten****0****0****Finansieringsverksamheten**

22

Utbetald utdelning	-24 868	-22 864
--------------------	---------	---------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-24 868****-22 864****Årets kassaflöde****36 239****-743****Likvida medel vid årets början****1 707****2 450****Likvida medel vid årets slut**

17

**37 946****1 707**

JMJV Living AB  
559269-4318

2024062629847

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt om bolaget

JMJV Living AB, org nr 559269-4318, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen det datum som framgår av deras elektroniska underskrift och kommer att föreläggas årsstämman den 11 juni 2024 för fastställande.

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

#### Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Från och med den 1 januari 2023 är koncernen enligt förändringar i IAS 12 tvingade att redovisa uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordringar avseende bolagets tillgångar med nyttjanderättstillgångar och leasingskulder. Förändringen ska tillämpas retroaktivt vilket innebär att jämförelseperioden har räknats om. Då koncernens tillgångar med nyttjanderätt och leasingskulder är lika stora och den uppskjutna skatten nettoredovisas innebär det att inga förändringar har skett avseende posterna i koncernens balansräkning. Däremot har jämförelsetalen i not 18 korrigerats till följd av ändringen.



JMJV Living AB  
559269-4318

### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

### Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

### Hysesintäkter

Koncernens intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra under IFRS 16.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

### Ersättning till anställda och styrelse

Ersättning till styrelsen utgörs av styrelsearvode. Koncernens VD:s arvode ingår i kostnaden för förvaltningen för dotterbolagen vilket ingår i fastighetskostnaderna. Storleken på arvodet för räkenskapsåret framgår av not 6.

Arvoden har utgått till styrelsen under räkenskapsåret.

JMJV Living AB  
559269-4318

### Skatter

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som koncernen, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Förvärvade fastigheter inkluderas i koncernen på tillträdesdagen.

### Leasingavtal

Leasing där koncernen är leasegivare klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

Leasing där koncernen är leasetagare redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Koncernen har identifierat tomträttsavtal som sina mest väsentliga leasingavtal. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därför inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaden för tomträtt klassificeras som en finansiell kostnad.

### Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av under lånens löptid. Ej avskrivna lånekostnader netto redovisas som en minskning av den räntebärande skulden den är hänförlig till.

JMJV Living AB  
559269-4318

### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

### Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt upplupna räntekostnader. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av två undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

JMJV Living AB  
559269-4318

### Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

### Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 12.

### Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom ett år	14 402	13 767	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	4 458	5 419	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>18 860</b>	<b>19 186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



JMJV Living AB  
559269-4318

#### Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Drifts- och underhållskostnader	-12 939	-10 563	-	-
Fastighetsskatt	-98	-98	-	-
Administrationskostnader	-2 221	-2 349	-	-
<b>Summa</b>	<b>-15 258</b>	<b>-13 010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Centraladministration	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Personalkostnader	-133	-110	-133	-110
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-2 121	-1 702	-1 521	-1 291
Övriga kostnader	-461	-410	-27	-50
<b>Summa</b>	<b>-2 715</b>	<b>-2 222</b>	<b>-1 681</b>	<b>-1 451</b>

#### Not 5 Avtalade framtida tomträttsavgälder

Tomträttsavgälder redovisas som nyttjanderättstillgångar. Framtida avtalade tomträttsavgälder förfaller till betalning enligt nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade tomträttsavgälder inom ett år	1 560	1 560	-	-
Avtalade tomträttsavgälder mellan ett och fem år	2 968	4 529	-	-
Avtalade tomträttsavgälder senare än fem år	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 528</b>	<b>6 089</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelsearvode	-114	-100	-114	-100
Sociala avgifter	-19	-10	-19	-10
Övriga anställda	-	-	0	-
<b>Summa</b>	<b>-133</b>	<b>-110</b>	<b>-133</b>	<b>-110</b>

Koncernen har inte haft några anställda innevarande eller föregående år.

Arvode till verkställande direktören ingår i det förvaltningsarvode som koncernen betalar.

#### Könsfördelning i styrelsen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Män	3	3	3	3
Kvinnor	0	0	0	0

JMJV Living AB  
559269-4318

**Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
PricewaterhouseCoopers AB				
revisionsuppdrag	405	400	405	400
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	26	-	26	-
	<b>431</b>	<b>400</b>	<b>431</b>	<b>400</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 8 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	543	6	449	-
<b>Summa</b>	<b>543</b>	<b>6</b>	<b>449</b>	<b>0</b>

**Not 9 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader, övriga	-6 996	-7 015	-	-
Periodisering av lånekostnader	-134	-134	-	-
Övriga finansiella kostnader	-1 600	-1 594	-	-3
<b>Summa</b>	<b>-8 730</b>	<b>-8 743</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>



JMJV Living AB  
559269-4318

Not 10 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	4 931	13 583	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	885	740	-65	23
- avseende hyres- och kundfordringar	-	-	-	-
- avseende finansiella derivat	-	-	-	-
- avseende direktförda obeskattade reserver	-	-	-	-
- avseende obeskattade reserver	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 816</b>	<b>14 323</b>	<b>-65</b>	<b>23</b>

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-28 437	-69 855	25 184	22 753
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	5 858	14 390	-5 188	-4 687
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-70	-70	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	28	-	5 123	4 710
Skatteeffekt ej tidigare redovisade underskottsavdrag	-	3	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>5 816</b>	<b>14 323</b>	<b>-65</b>	<b>23</b>

Not 11 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2023	2022
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-22 621	-55 532
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	500	500
Antal utestående aktier på balansdagen	500	500
Resultat per aktie före utspädningseffekter i kr	-45 242	-111 064
Resultat per aktie efter utspädningseffekter i kr	-45 242	-111 064

JMJV Living AB  
559269-4318

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 214 000	1 315 000
Värdeförändringar	-59 000	-101 000
<b>Summa</b>	<b>1 155 000</b>	<b>1 214 000</b>

### Värdering av fastighetsinnehav

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastighetens avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. För värdering 2023 har extern värdering av koncernens fastigheter genomförts av Svefa.

Sammanfattning värderingsantaganden	2023-12-31	2022-12-31
Kalkylperiod	11-26 år	11 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	3,40% - 3,85%	3,15% - 3,5%
Kalkyl-/ diskonteringsränta	5,47% - 5,93%	5,22% - 7,64%
Långsiktig vakans	0,0% -0,5%	0% -1%
Inflation	2,0%	2% - 4%

### Värderingsmodell

Hysesinbetalningar (+)

Driftsutbetalningar (-)

**Driftsöverskott ( $\Sigma$ )**

Investeringar (-)

**Fastighetens kassaflöde ( $\Sigma$ )**

### Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastigheternas kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/ diskonteringsräntan.

- Fastigheternas restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.

- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.

### Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

### Hysesinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastigheternas hyresinbetalningar.



JMJV Living AB  
559269-4318

2024062629856

### Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastigheternas normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budget och utfall under de år som bolaget har ägt fastigheterna samt erfarenheter från jämförbara objekt. Fastigheternas underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhållsbehov.

### Investeringsbehov

Fastigheternas investeringsbehov bedöms utifrån fastigheternas skick. Vid stora vakanser i fastigheterna ökar oftast behovet av investeringar.

### Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från fastigheternas unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor.

### Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för fastigheterna. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt fastigheternas unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

### Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheterna vid en given tidpunkt. Värderingarna är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastigheternas marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5-10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/- 57 750 tkr.

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr
Direktavkastning	1,0%	-/+ 271 850
Hysesintäkt	10,0%	+/- 163 517
Direktavkastning för bedömning av restvärde	1,0%	-/+ 187 948

JMJV Living AB  
559269-4318

### Not 13 Tillgångar och skulder med nyttjanderätt

#### Nyttjanderättstillgångar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	80 893	80 893
Årets förändring	0	0
<b>Summa</b>	<b>80 893</b>	<b>80 893</b>

Nyttjanderätterna har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 1,93 procent.

#### Skulder avseende nyttjanderätter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	80 893	80 893
<b>Summa</b>	<b>80 893</b>	<b>80 893</b>

### Not 14 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	847	590	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-810	-573	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avsättning för osäkra kundfordringar</b>				
Avsättning vid årets början	-573	-250	-	-
Årets förändring/reservering	-237	-323	-	-
<b>Avsättning vid årets slut</b>	<b>-810</b>	<b>-573</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>				
Ej förfallna kundfordringar	37	14	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	3	-	-
<b>Summa ej nedskrivna kundfordringar</b>	<b>37</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	810	573	0	0
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>847</b>	<b>590</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Koncernen har redovisat förluster på 272 (343) tkr för nedskrivning av kund- och hyresfordringar.

### Not 15 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Moms	0	0	46	26
Övriga poster	2 734	2 739	2	5
<b>Summa</b>	<b>2 734</b>	<b>2 739</b>	<b>48</b>	<b>31</b>

JMJV Living AB  
559269-4318

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	243	248	-	-
Förutbetalda räntekostnader	293	390	-	-
Övriga poster	873	768	72	39
<b>Summa</b>	<b>1 409</b>	<b>1 406</b>	<b>72</b>	<b>39</b>

**Not 17 Likvida medel**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	53 041	46 884	37 946	1 707
<b>Summa</b>	<b>53 041</b>	<b>46 884</b>	<b>37 946</b>	<b>1 707</b>

**Not 18 Uppskjuten skatteskuld**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-3 278	-2 393	-374	-439
- avseende tillgångar med nyttjanderätt*	-16 664	-16 664	-16 664	-16 664
- avseende leasingskulder*	16 664	16 664	16 664	16 664
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	84 647	89 578	-	-
<b>Summa</b>	<b>81 369</b>	<b>87 185</b>	<b>-374</b>	<b>-439</b>

\* jämförelsesiffrorna har räknats om jämfört med föregående års årsredovisning. För mer information, se del i not 1 om förändrade redovisningsprinciper.

**Not 19 Räntebärande skulder**

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder till kreditinstitut som förfaller mer än fem år efter balansdagen	659 750	659 616
<b>Summa</b>	<b>659 750</b>	<b>659 616</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lån från kreditinstitut	660 000	660 000
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av låneskuld	-250	-384
<b>Summa</b>	<b>659 750</b>	<b>659 616</b>

JMJV Living AB  
559269-4318

## Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Koncernen utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken är koncernen finansierad med ett lån med fast ränta till 2025.

### Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändringar i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen är finansierad med ett lån med fast ränta vilken minskar bolagets prisrisk.

### Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen bedömer att det inte föreligger någon väsentlig kreditrisk avseende koncernens hyresfordringar då hyran erläggs i förskott. Koncernen är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras.

### Covenants och risktagande

Koncernens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet och belåningsgrad. I kreditavtalet med finansiären finns det fastlagda gränsvärden, s k covenants, för just de nyckeltalen. Koncernens egna mål stämmer väl med finansiärens krav. För 2023 uppfyller koncernen samtliga mål och krav.

### Känslighetsanalys

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret inte påverkas då koncernens lån löper med fast ränta till 2025.

## Finansiella instrument per kategori

Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2023	
		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Kundfordringar	-	37	-
Likvida medel	53 041	-	-
<b>Summa</b>	<b>53 041</b>	<b>37</b>	<b>0</b>

JMJV Living AB  
559269-4318

<b>Finansiella skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	659 750
Leverantörsskulder	-	-	2 046
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>661 796</b>

2022

Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Kundfordringar	-	17	-
Likvida medel	46 884	-	-
<b>Summa</b>	<b>46 884</b>	<b>17</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	659 616
Leverantörsskulder	-	-	1 974
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>661 590</b>

Det föreligger inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden avseende koncernens finansiella instrument.

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	4 404	4 331	-	-
Övriga poster	1 182	886	150	169
<b>Summa</b>	<b>5 586</b>	<b>5 217</b>	<b>150</b>	<b>169</b>

#### Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>				
Ingående redovisat värde	659 616	659 482	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Periodisering av aktiverade lånekostnader	134	134	-	-
<b>Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder</b>	<b>659 750</b>	<b>659 616</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

JMJV Living AB  
559269-4318

#### Not 23 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	660 000	660 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>660 000</b>	<b>660 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 24 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	660 000	660 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>660 000</b>	<b>660 000</b>

#### Not 25 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	24 868	22 864
<b>Summa</b>	<b>24 868</b>	<b>22 864</b>

#### Not 26 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	222 819	222 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 819	222 819
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>222 819</b>	<b>222 819</b>

  

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
JMJV Hyresbostäder Holding 1 AB	559196-3268	Stockholm	100,0%	222 819
				<b>222 819</b>

\* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

#### Not 27 Transaktioner med närstående

Bolaget ägs till 20% av JM-koncernen. Bolaget köper in förvaltningstjänster från JM-koncernen till marknadsmässiga priser.

	2023	2022
Köpta tjänster från JM-koncernen	-4 302 *	-3 954 *

\* Avser koncernens bolags inköpta tjänster exklusive moms för förvaltning och uthyrning från JM-koncernen.

JMJV Living AB  
559269-4318

### Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

### Not 29 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	200 253 740
Årets resultat	25 118 727
	<b>225 372 467</b>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas, 48 901 SEK per aktie, att utdelas med totalt  
i ny räkning balanseras

24 450 400
200 922 067
<b>225 372 467</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Johansson  
Styrelseordförande

Hans Rydstad  
Styrelseledamot

Arne Lidén  
Styrelseledamot

Simon Backe  
Verkställande direktör

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

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516614804

## Dokument

260 ÅR 2023 JMJV Living AB (2024-04-29)  
Huvuddokument  
30 sidor  
Startades 2024-05-02 11:40:40 CEST (+0200) av Robert  
Cederberg (RC)  
Färdigställt 2024-05-03 10:31:59 CEST (+0200)

## Initierare

Robert Cederberg (RC)  
robert.cederberg@amblin.se

## Signerare

Per Johansson (PJ)  
Personnummer 196407156618  
per.johansson@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Gunnar Johansson"  
Signerade 2024-05-02 21:29:32 CEST (+0200)

Hans Rydstad (HR)  
Personnummer 195205011199  
hans.rydstad@carnegie.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS RYDSTAD"  
Signerade 2024-05-02 15:16:52 CEST (+0200)

Simon Backe (SB)  
Personnummer 7310212910  
simon.backe@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SIMON BACKE"  
Signerade 2024-05-02 12:42:04 CEST (+0200)

Fredrik Kroon (FK)  
Personnummer 198504020119  
Fredrik.kroon@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent  
Fredrik Kroon"  
Signerade 2024-05-03 10:31:59 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516614804

Arne Lidén (AL)  
Personnummer 5506070217  
aliden1955@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arne  
Axel Lidén"  
Signerade 2024-05-02 13:10:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i JMJV Living AB, org.nr 559269-4318

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för JMJV Living AB för år 2023.

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), 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 och 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.

### 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, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 och koncernens 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JMJV Living AB för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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. Den 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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



Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

2024062629867

# Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-03 08:31:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Datum

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024062629868