

# Årsredovisning

## Jefast Citygalleria AB

Org. 556731-9065

Räkenskapsår 2024-01-01 – 2024-12-31

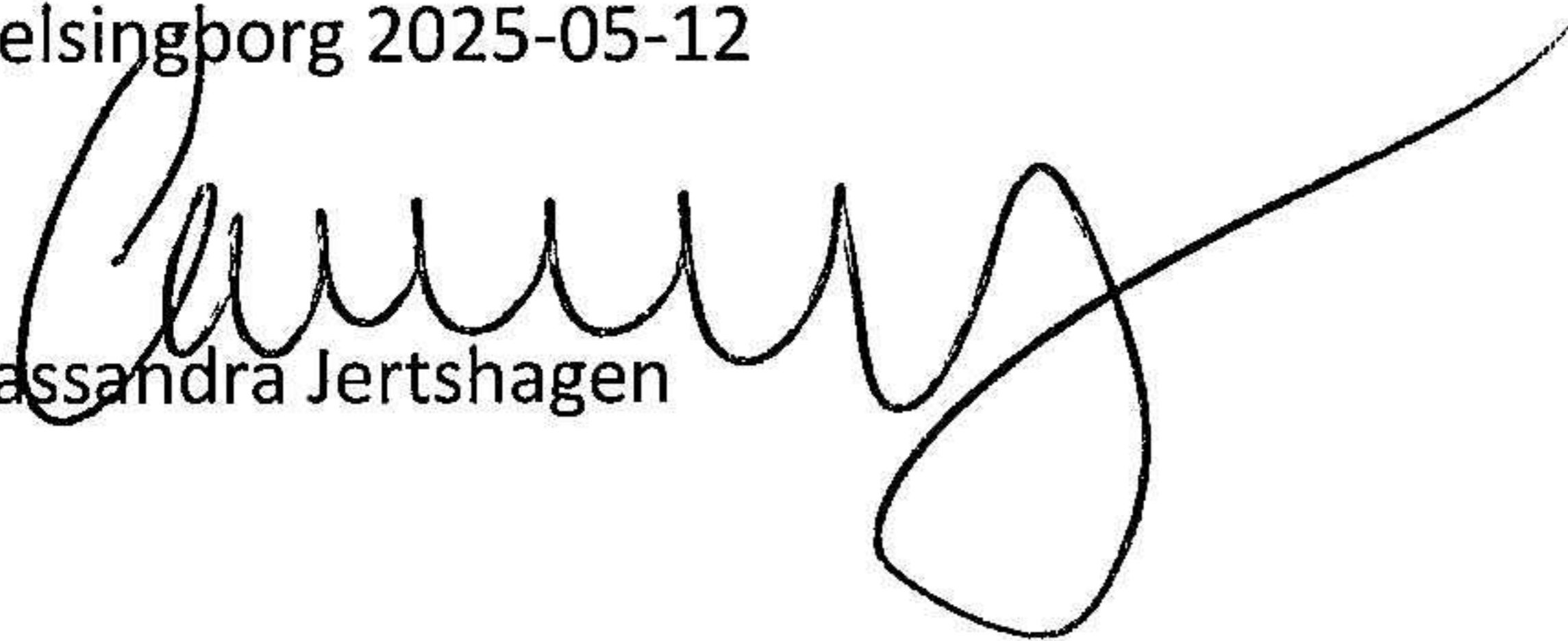
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Jefast Citygalleria AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-04-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Helsingborg 2025-05-12

Cassandra Jertshagen



**Årsredovisning**  
för  
**Jefast Citygalleria AB**  
556731-9065

Räkenskapsåret  
2024

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	14

Styrelsen och verkställande direktören för Jefast Citygalleria AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastighetskvarteret Holland 25, 26 och 27 med stadsdelscentrum SÖDER Gallerian.

Jefast Citygalleria AB innehåller det tre-delade fastighetskvarteret Holland 25, 26 och 27 vilket är ett modernt stadsdelscentrum i centrala Helsingborg. Kvarteret har ett mycket strategiskt läge med närhet till både Helsingborgs Centralstation och Oceanhamnen/H+ Stadsutvecklingsprojekt. Närhet till all typ av kommunikation är en viktig del i attraktiviteten för SÖDER Galleria det ska vara enkelt att ta sig till och från SÖDER. Inom kvarteret finns mer än 300 parkeringsplatser öppet dygnet runt för enkel, trygg och säker parkering, stads- och regionbuss samt tåg i närområdet.

Fastigheten Holland 25 innehåller en livsmedelsbutik, restauranger, caféer, frisörsalong, skönhetssalonger, butik, gymanläggning, kontor och parkeringsgarage.

Under året har ett flertal popup-butiker haft verksamhet i Gallerian som både uppskattats av övriga verksamheter och besökare samt drivit trafik.

Under året signerades ett avtal med Systembolaget för inflyttning tidig sommar 2024. Avtal har även signerats med en spelbutik/ATG-ombud för inflyttning under första halvåret 2024.

Fastigheten Holland 26 innehåller en moderna biograf med 7 salonger, lounge och butik.

Byggnationen av Fastigheten Holland 27 slutfördes i årsskiftet 2022/2023 och de första hyresgästerna flyttade in i januari 2023. Byggnaden är 20 våningar hög, varav våning 6-20 består av 83 hyreslägenheter. Våning 1-5 tillhör Holland 25 och består av kommersiella lokaler.

### Väsentliga händelse under räkenskapsåret och efter dess utgång

Under det första kvartalet 2024 refinansierades lånet med ny långgivare.

Systembolaget öppnade under försommaren sin 5:e butik i Helsingborg. Antal besökare nådde under året en milstolpe då antalet passerade 2 miljoner. Under året hade Gallerian 2 035 201 besökare vilket är en ökning med 8,7% mot föregående år då Gallerian hade 1 871 845 besökare.

Refinansiering med befintlig långgivare pågår 2025.

Nya kommersiella hyresavtal tecknas för inflyttning under tredje kvartalet 2024 samt första kvartalet 2025.

### Finansiering

Koncernen har under åtskilliga år haft lån hos bolagets befintliga långgivare, dessa lån löper med kortare löptid och förlängs löpande. Lånet på Jefast Citygalleria AB har en kortare löptid än ett år. Styrelsen bedömer att detta lån förlängs på befintliga villkor med befintlig långgivare, vilket det löpande har gjorts under den tid som bolaget haft engagemang hos denna bank.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Jefast AB, org.nr. 556311-1409 med säte i Helsingborg, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Jefast Holding AB (publ), org.nr. 556721-2526 med säte i Helsingborg. Koncernredovisning upprättas av Jefast Holding AB (publ).

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	44 149	37 852	26 161	25 659	21 886
Driftnetto	30 782	26 582	13 694	15 936	13 367
Resultat efter finansiella poster	-141 407	-23 663	39 854	-18 832	-139 130
Balansomslutning	726 822	857 756	870 789	872 581	765 601
Soliditet (%)	0,8	9,3	9,5	0,8	1,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	3 982 276	79 503 636	-3 813 779	<b>79 772 133</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-3 813 779	3 813 779	<b>0</b>
Årets avskrivning på uppskrivning		-91 516	91 516		<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott			60 000 000		<b>60 000 000</b>
Årets resultat				-134 247 850	<b>-134 247 850</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>3 890 760</b>	<b>135 781 373</b>	<b>-134 247 850</b>	<b>5 524 283</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	135 781 373
årets förlust	-134 247 850
	<b>1 533 523</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 533 523
	<b>1 533 523</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Nettoomsättning	2	44 148 588	37 851 867
Fastighetskostnader	3	-13 366 850	-11 269 722
<b>Driftnetto</b>		<b>30 781 738</b>	<b>26 582 145</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-25 715 274	-22 838 944
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5 066 464</b>	<b>3 743 200</b>
Central administration och marknadsföring	5	-4 941 341	-7 718 675
Övriga rörelseintäkter	6	0	10 002
Ned- och uppskrivning materiella anläggningstillgångar	4	-110 000 000	-5 000 000
Övriga rörelsekostnader		0	-1 844
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7, 8</b>	<b>-109 874 877</b>	<b>-8 967 317</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 539	18 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-31 571 507	-14 713 838
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-31 531 968</b>	<b>-14 695 423</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-141 406 845</b>	<b>-23 662 739</b>
Bokslutsdispositioner	10	8 426 898	23 427 832
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-132 979 947</b>	<b>-234 907</b>
Skatt på årets resultat	11	-1 267 903	-3 578 872
<b>Årets resultat</b>		<b>-134 247 850</b>	<b>-3 813 779</b>

## Balansräkning

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	12	689 463 057	810 299 078
Inventarier, verktyg och installationer	13	153 000	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	150 209	507 728
		<b>689 766 266</b>	<b>810 806 806</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	15	24 293 364	25 561 267
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>714 059 630</b>	<b>836 368 073</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		6 002 860	5 885 202
Övriga fordringar		2 215 425	7 275 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	295 256	461 173
		<b>8 513 541</b>	<b>13 621 677</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 248 531</b>	<b>7 766 640</b>
		<b>12 762 072</b>	<b>21 388 317</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**726 821 702                      857 756 390**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

17

3 890 760

3 982 276

**3 990 760**

**4 082 276**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst/ansamlad förlust

135 781 373

79 503 636

Årets resultat

-134 247 850

-3 813 779

**1 533 523**

**75 689 857**

#### Summa eget kapital

**5 524 283**

**79 772 133**

#### Långfristiga skulder

18

Skulder till koncernföretag

350 530 761

380 140 932

Övriga skulder

454 205

485 455

#### Summa långfristiga skulder

**350 984 966**

**380 626 387**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

359 525 000

387 000 000

Leverantörsskulder

4 218 410

2 425 823

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

6 569 043

7 932 047

#### Summa kortfristiga skulder

**370 312 453**

**397 357 871**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**726 821 702**

**857 756 390**

## 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.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 - 100 år
Byggnadsinventarier	10 - 50 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

## **Finansiella instrument**

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***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.

## **Leasingavtal**

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

## **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.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran i bolaget avser temporära skillnader i skattemässigt värde för byggnader.

## **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Driftnetton

Hysesintäkter minskat med fastighetskostnader.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till byggnad och mark.

### Not 2 Leasing, leasinggivaren

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	31 314 725	33 532 161
Senare än ett år men inom fem år	99 958 676	97 999 863
Senare än fem år	109 492 875	101 212 499
	<b>240 766 276</b>	<b>232 744 523</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och reparation	-5 699 722	-5 036 200
Uppvärmning	-1 730 889	-1 218 831
Övriga kostnader	-4 316 239	-3 652 958
Fastighetsskatt	-1 620 000	-1 361 733
	<b>-13 366 850</b>	<b>-11 269 722</b>

**Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024	2023
Byggnader	-25 688 274	-22 838 944
Inventarier	-27 000	0
Nedskrivning	-110 000 000	-5 000 000
	<b>-135 715 274</b>	<b>-27 838 944</b>

**Not 5 Central administration och marknadsföring**

Avser kostnader för koncernledning samt övriga koncerngemensamma kostnader såsom ekonomi, marknadsföring, övrig administration mm.

**Not 6 Övriga rörelseintäkter**

	2024	2023
Statliga bidrag	0	10 002
	<b>0</b>	<b>10 002</b>

**Not 7 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Årets inköp från koncernföretag uppgår till 3 090 492 kr (4 370 915 kr).

Årets försäljning till koncernföretag uppgår till 988 776 kr (942 012 kr).

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader koncern	-12 109 595	0
Övriga räntekostnader	-19 461 912	-14 713 838
	<b>-31 571 507</b>	<b>-14 713 838</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Erhålla koncernbidrag	8 426 898	23 427 832
	<b>8 426 898</b>	<b>23 427 832</b>

## Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 267 903	-3 578 872
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 267 903</b>	<b>-3 578 872</b>

## Avstämning av aktuell effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-132 979 947		-234 907
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	27 393 869	20,60	48 391
Ej skattepliktiga intäkter		6 766		0
Skillnad mellan skatemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar		-345 849		1 460 296
Årets underskott		-6 712		-63 984
Ej avdragsgilla kostnader		-27 048 074		-1 447 608
Andra bokförda intäkter		0		2 905
<b>Redovisad aktuell effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

## Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	980 874 978	556 905 479
Inköp	14 471 768	17 132 607
Omklassificeringar från pågående arbete	380 485	406 836 892
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>995 727 231</b>	<b>980 874 978</b>
Ingående avskrivningar	-74 151 708	-51 428 189
Årets avskrivningar	-25 573 014	-22 723 519
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-99 724 722</b>	<b>-74 151 708</b>
Ingående uppskrivningar	5 100 247	5 215 507
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-115 260	-115 260
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>4 984 987</b>	<b>5 100 247</b>
Ingående nedskrivningar	-101 524 439	0
Omklassificeringar	0	-96 524 439
Årets nedskrivningar	-110 000 000	-5 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-211 524 439</b>	<b>-101 524 439</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>689 463 057</b>	<b>810 299 078</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	693 600 000	813 500 000

Verkligt värde har fastställts av en oberoende kvalificerad värderingsman. Värderingen är baserad på marknadsanalys samt kassaflödes- och avkastningsberäkning.

2025051313750

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	180 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>180 000</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-27 000	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 000</b>	<b>0</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	507 728	410 302 611
Inköp	22 966	507 728
Omklassificeringar	-380 485	-410 302 611
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>150 209</b>	<b>507 728</b>
Ingående nedskrivningar	0	-96 524 439
Omklassificeringar	0	96 524 439
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>150 209</b>	<b>507 728</b>

### Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	24 293 364	24 293 364
	<b>24 293 364</b>	<b>24 293 364</b>

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	25 561 267	25 561 267
	<b>25 561 267</b>	<b>25 561 267</b>

Uppskjuten skatt har beräknats med en skattesats uppgående till 20,6% (20,6%) på temporära differenser.

#### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	25 561 267	-1 267 903	24 293 364
	<b>25 561 267</b>	<b>-1 267 903</b>	<b>24 293 364</b>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	99 065	88 213
Förutbetalda leasingkostnader	72 167	154 518
Övriga förutbetalda kostnader	124 024	218 442
	<b>295 256</b>	<b>461 173</b>

### Not 17 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	3 982 276	4 097 540
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-91 516	-115 264
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 890 760</b>	<b>3 982 276</b>

### Not 18 Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag saknar fastställd amorteringsplan.

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupenräntekostnad	-89 921	-3 513 100
Förutbetalda hyror	-6 154 064	-3 590 161
Övriga upplupna kostnader	-325 058	-828 786
	<b>-6 569 043</b>	<b>-7 932 047</b>

**Not 20 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Jefast Holding AB med organisationsnummer 556721-2526 med säte i Helsingborg.

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	376 000 000	376 000 000
	<b>376 000 000</b>	<b>376 000 000</b>

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Styrelsen bedömer att det inte finns några eventualförpliktelser.

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Refinansiering med befintlig långgivare pågår och styrelsen bedömer att finansiering kommer att erhållas med likvärdiga villkor.

Nytt kommersiellt hyresavtal tecknas för inflyttning under första kvartalet.

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

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."

## BO JERTSHAGEN

Styrelseledamot

Serienummer: 02cca7484e5f09[...]ded7c0a1655c0

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-30 12:28:58 UTC



## CASSANDRA JERTSHAGEN

VD

Serienummer: e699dee3fc1b8f[...]20ba457d6c3d4

IP: 37.208.xxx.xxx

2025-04-30 12:40:44 UTC



## STEFAN SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fab40309a715

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-30 14:21:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

2025051313753

Penneo dokumentnyckel: JUF76-KY7C7-KE3GT-JEOBV-27V15-MINTER



**Shape the future  
with confidence**

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jefast Citygalleria AB, org.nr 556731-9065

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jefast Citygalleria AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jefast Citygalleria ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Jefast Citygalleria AB enligt god revisorsbedömning 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 revisionsbedömning 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.



**Shape the future  
with confidence**

## 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 Citygalleria AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Jefast Citygalleria AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

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."

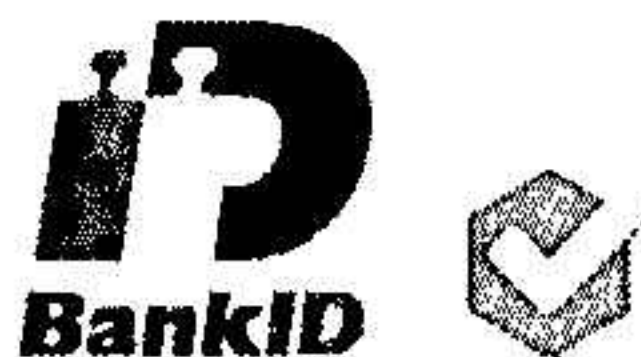
**STEFAN SVENSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fab40309a715

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-30 14:21:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

2025051313756

Penneo dokumentnyckel: 0KPGU-MGI88-J0XV2-WQNUJB-Y9B7U-N6G21