

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Jana Fastigheter AB**  
556123-6596

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Jana Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 17 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Halmstad den 17 juni 2024



Henrik Andersson

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Jana Fastigheter AB**

556123-6596

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Jana Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Jana Fastigheter AB äger och förvaltar fastigheter med bostäder och kommersiella lokaler i Halmstad.

### Koncernförhållanden

Koncernen består av moderbolaget samt dotterbolagen Brokorp 7 AB (559071-1643), Gigantab AB (559150-0284), Jana Park AB (556677-6471), Frilsö AB (556343-3589), Hencia AB (559233-3222), Hencia Holding AB (559346-5411) samt Hencia Bygg AB (559346-5429).

Frilsö AB har dotterbolagen Fastighetsbolaget Sjömanshuset 1 i Halmstad KB (969676-8713), Fastighetsbolaget Nyhemsgjutaren KB (969676-6865), Fastighetsbolaget Giganten Nr 5 KB (916836-6624) samt Frilsö KB (969634-7476). I kommanditbolagen är Frilsö AB komplementär och Jan-Åke Andersson är kommanditdelägare.

Hencia Holding AB har dotterbolaget Hencia Gnistan 2 AB (559356-0765) och Hencia Oskarström 5:96 AB (556064-2224).

Företaget har sitt säte i Halmstad.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har den omfattande renoveringen samt ombyggnaden av fastigheten Konen 2 fortsatt.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Cecilia Arvidsson	3 150	3 150
Henrik Andersson	3 150	3 150
Jan-Åke Andersson	700	700

WTK

### Flerårsöversikt (kkkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	89 324	91 205	79 407	79 507	74 845
Resultat efter finansiella poster	6 345	5 012	5 014	5 115	7 685
Soliditet (%)	5	5	5	4	4
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	39 489	40 820	38 035	38 079	35 660
Resultat efter finansiella poster	-956	-2 783	1 221	-717	-3 104
Soliditet (%)	17	16	17	15	13

### Förändringar i eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	700 000	36 416 463	37 116 463
Utdelning extra stämma		-2 000 000	-2 000 000
Årets resultat		3 483 033	3 483 033
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>700 000</b>	<b>37 899 496</b>	<b>38 599 496</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	700 000	15 208 165	140 000	35 403 159	7 771 254	59 222 578
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				7 771 254	-7 771 254	0
Överföring till fritt kapital		-359 366		359 366		0
Utdelning extra stämma				-2 000 000		-2 000 000
Årets resultat					7 849 605	7 849 605
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>700 000</b>	<b>14 848 799</b>	<b>140 000</b>	<b>41 533 779</b>	<b>7 849 605</b>	<b>65 072 183</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	41 533 779
årets vinst	7 849 605
	<b>49 383 384</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (285,70 kronor per aktie)	2 000 000
i ny räkning överföres	47 383 384
	<b>49 383 384</b>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

*WJK*

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Nettoomsättning		89 323 503	91 205 470
Övriga rörelseintäkter		2 475 179	142 190
		<b>91 798 682</b>	<b>91 347 660</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader fastighetsförvaltning		-32 856 955	-38 512 843
Övriga externa kostnader		-4 265 278	-6 847 466
Personalkostnader	2	-5 884 153	-7 041 126
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 466 546	-20 237 805
Övriga rörelsekostnader		0	-105 379
		<b>-63 472 932</b>	<b>-72 744 619</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>28 325 750</b>	<b>18 603 041</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	7 560	7 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	66 639	3 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-22 055 436	-13 601 341
		<b>-21 981 237</b>	<b>-13 590 859</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 344 513</b>	<b>5 012 182</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 344 513</b>	<b>5 012 182</b>
Skatt på årets resultat		-3 951 931	-2 789 245
Uppskjuten skatt		1 090 450	1 016 937
<b>Årets resultat</b>		<b>3 483 034</b>	<b>3 239 872</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 483 034	3 239 872

*mf*

## Koncernens Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Goodwill

7

1 968 930

2 953 395

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

749 412 520

732 097 593

Inventarier, verktyg och installationer

9

1 337 801

2 273 458

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

10

24 566 774

28 397 703

**775 317 095**

**762 768 754**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

13

120 299

120 299

**Summa anläggningstillgångar**

**777 406 324**

**765 842 448**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter

116 982

120 600

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

5 207 523

15 022 729

Övriga fordringar

2 822 116

2 377 177

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 282 378

2 481 743

**9 312 017**

**19 881 649**

##### *Kassa och bank*

6 079 314

11 831 463

**Summa omsättningstillgångar**

**15 508 313**

**31 833 712**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**792 914 637**

**797 676 160**

*JK*

## Koncernens Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

700 000

700 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

37 899 496

36 416 460

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

**38 599 496**

**37 116 460**

#### Summa eget kapital

**38 599 496**

**37 116 460**

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

63 917 448

65 226 201

Övriga avsättningar

5 718 407

5 500 105

**69 635 855**

**70 726 306**

#### Långfristiga skulder

15, 17

Checkräkningskredit

16

6 776 690

6 569 171

Skulder till kreditinstitut

42 852 365

43 553 009

Övriga skulder

8 815 900

10 387 273

**58 444 955**

**60 509 453**

#### Kortfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

591 530 204

588 915 540

Förskott från kunder

3 287 191

9 090 547

Leverantörsskulder

9 390 792

8 508 962

Aktuella skatteskulder

2 644 490

3 195 978

Övriga skulder

7 253 136

2 548 048

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 128 518

17 064 866

**626 234 331**

**629 323 941**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**792 914 637**

**797 676 160**

## Koncernens Kassaflödesanalys

Not  
1

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
--	---------------------------	---------------------------

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	6 344 513	5 012 182
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	20 466 546	27 094 144
Betald skatt	-4 503 419	-4 582 353

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

	<b>22 307 640</b>	<b>27 523 973</b>
--	-------------------	-------------------

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten	3 618	0
Förändring kundfordringar	9 815 206	-532 155
Förändring av kortfristiga fordringar	754 426	-1 846 442
Förändring leverantörsskulder	881 830	1 248 780
Förändring av kortfristiga skulder	-6 034 616	2 357 585
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>27 728 104</b>	<b>28 751 741</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-32 030 422	-67 249 657
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-32 030 422</b>	<b>-67 249 657</b>

### Finansieringsverksamheten

Förändring av belåning	550 166	43 703 365
Utbetald utdelning	-2 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 449 834</b>	<b>43 703 365</b>

### Årets kassaflöde

	<b>-5 752 152</b>	<b>5 205 449</b>
--	-------------------	------------------

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	11 831 463	6 626 014
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 079 311</b>	<b>11 831 463</b>

*mt*

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Nettoomsättning hyresintäkter		39 488 566	40 820 247
Övriga rörelseintäkter		1 404 561	119 461
		<b>40 893 127</b>	<b>40 939 708</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader fastighetsförvaltning		-18 841 676	-21 821 582
Övriga externa kostnader		-3 929 899	-5 278 195
Personalkostnader	2	-3 683 049	-5 168 399
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 306 378	-4 303 890
Övriga rörelsekostnader		0	-105 379
		<b>-30 761 002</b>	<b>-36 677 445</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 132 125</b>	<b>4 262 263</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	7 560	7 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 904 612	1 531 092
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-14 000 556	-8 583 768
		<b>-11 088 384</b>	<b>-7 045 676</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-956 259</b>	<b>-2 783 413</b>
Bokslutsdispositioner	6	11 631 012	12 812 084
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 674 753</b>	<b>10 028 671</b>
Skatt på årets resultat		-2 825 148	-2 257 417
<b>Årets resultat</b>		<b>7 849 605</b>	<b>7 771 254</b>

*mf*

## Moderbolagets Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	177 980 317	153 195 439
Inventarier, verktyg och installationer	9	908 723	1 494 308
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 984 788	20 576 562
		<b>180 873 828</b>	<b>175 266 309</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	11	264 236 041	264 236 041
Fordringar hos koncernföretag	12	129 203 604	111 327 560
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	120 299	120 299
		<b>393 559 944</b>	<b>375 683 900</b>

#### Summa anläggningstillgångar

574 433 772

550 950 209

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Färdiga varor och handelsvaror		116 982	120 600
--------------------------------	--	---------	---------

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 171 281	7 577 304
Fordringar hos koncernföretag		100 000	87 500
Aktuella skattefordringar		0	312 190
Övriga fordringar		1 763 351	830 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		909 449	617 472
		<b>5 944 081</b>	<b>9 425 214</b>

##### *Kassa och bank*

23 711

125 200

#### Summa omsättningstillgångar

6 084 774

9 671 014

### SUMMA TILLGÅNGAR

580 518 546

560 621 223

*WJF*

## Moderbolagets Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

700 000

700 000

Uppskrivningsfond

14

14 848 799

15 208 165

Reservfond

140 000

140 000

**15 688 799**

**16 048 165**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

41 533 779

35 403 159

Årets resultat

7 849 605

7 771 254

**49 383 384**

**43 174 413**

#### **Summa eget kapital**

**65 072 183**

**59 222 578**

#### **Obeskattade reserver**

39 859 981

38 540 993

#### **Avsättningar**

Övriga avsättningar

5 718 407

5 500 105

#### **Långfristiga skulder**

15, 17

Checkräkningskredit

16

6 776 690

6 569 171

Övriga skulder

8 815 900

10 387 273

Skulder till koncernföretag

61 292 673

44 601 964

#### **Summa långfristiga skulder**

**76 885 263**

**61 558 408**

#### **Kortfristiga skulder**

17

Skulder till kreditinstitut

378 911 646

378 878 026

Övriga förskott

3 278 379

3 124 408

Leverantörsskulder

4 693 926

4 344 538

Skulder till koncernföretag

1 859 046

130 879

Aktuella skatteskulder

274 711

0

Övriga skulder

536 630

745 808

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 428 374

8 575 480

#### **Summa kortfristiga skulder**

**392 982 712**

**395 799 139**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**580 518 546**

**560 621 223**

*MF*

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
1		
<b>Den löpande verksamheten</b>		
	-956 259	-2 783 413
	4 306 378	4 303 890
	-2 019 945	-4 327 516
	<b>1 330 174</b>	<b>-2 807 039</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
	3 618	0
	4 393 523	876 658
	-1 224 580	574 715
	2 077 555	-620 734
	-5 202 313	-1 305 204
	<b>1 377 977</b>	<b>-3 281 604</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
	-9 880 277	-23 016 242
	-17 876 044	-54 328 840
	<b>-27 756 321</b>	<b>-77 345 082</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
	15 326 855	67 241 734
	12 950 000	13 500 000
	-2 000 000	0
	<b>26 276 855</b>	<b>80 741 734</b>
	<b>-101 489</b>	<b>115 048</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
	125 200	10 152
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>		
	0	
	<b>23 711</b>	<b>125 200</b>

*WTF*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

##### *Goodwill*

Goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är högre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna goodwillen som en tillgång i balansräkningen.

UW

### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och 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:

#### ***Immateriella anläggningstillgångar***

Goodwill	10 %
----------	------

#### ***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnadsinventarier	10-20%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

### ***Komponentindelning***

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

### **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.

#### ***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.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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



**Not 2 Medelantalet anställda  
Koncernen**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Medelantalet anställda	9,5	9,5

**Moderbolaget**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Medelantalet anställda	7	7

**Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Koncernen**

**Moderbolaget**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erhållna utdelningar	7 560	7 000
	<b>7 560</b>	<b>7 000</b>

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga ränteintäkter	66 639	3 482
	<b>66 639</b>	<b>3 482</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	2 888 816	1 529 369
Övriga ränteintäkter	15 796	1 724
	<b>2 904 612</b>	<b>1 531 093</b>

*mf*

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-22 055 436	-13 601 341
	<b>-22 055 436</b>	<b>-13 601 341</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-1 322 085	-598 036
Övriga räntekostnader	-12 678 471	-7 985 732
	<b>-14 000 556</b>	<b>-8 583 768</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-4 000 000	-3 000 000
Återföring från periodiseringsfond	2 038 118	1 600 000
Mottagna koncernbidrag	16 000 000	16 300 000
Lämnade koncernbidrag	-3 050 000	-2 800 000
Förändring av överavskrivningar	188 856	258 046
Överavskrivning (ersättningsfond)	454 038	454 038
	<b>11 631 012</b>	<b>12 812 084</b>

**Not 7 Goodwill  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 217 674	6 217 674
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 217 674</b>	<b>6 217 674</b>
Ingående avskrivningar	-3 264 279	-2 279 814
Årets avskrivningar	-984 465	-984 465
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 248 744</b>	<b>-3 264 279</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 968 930</b>	<b>2 953 395</b>

*MF*

**Not 8 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	891 665 114	850 728 139
Inköp	7 035 362	41 116 975
Försäljningar/utrangeringar		-180 000
Omklassificeringar	28 465 171	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>927 165 647</b>	<b>891 665 114</b>
Ingående avskrivningar	-180 151 084	-164 605 325
Försäljningar/utrangeringar		77 442
Årets avskrivningar	-17 484 077	-15 623 201
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-197 635 161</b>	<b>-180 151 084</b>
Ingående uppskrivningar	33 319 780	34 007 261
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-701 531	-687 481
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>32 618 249</b>	<b>33 319 780</b>
Ingående nedskrivningar	-12 736 217	-12 736 217
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-12 736 217</b>	<b>-12 736 217</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>749 412 518</b>	<b>732 097 593</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 034 412	175 700 299
Inköp		2 514 113
Försäljningar/utrangeringar		-180 000
Omklassificeringar	28 465 171	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>206 499 583</b>	<b>178 034 412</b>
Ingående avskrivningar	-44 486 876	-41 617 971
Försäljningar/utrangeringar		77 442
Årets avskrivningar	-3 320 927	-2 946 347
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 807 803</b>	<b>-44 486 876</b>
Ingående uppskrivningar	19 647 903	20 007 263
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-359 366	-359 360
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>19 288 537</b>	<b>19 647 903</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>177 980 317</b>	<b>153 195 439</b>

*WJF*

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 600 436	12 601 376
Inköp	40 500	28 125
Försäljningar/utrangeringar		-29 065
Omklassificeringar	320 318	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 961 254</b>	<b>12 600 436</b>
Ingående avskrivningar	-10 326 978	-8 507 633
Försäljningar/utrangeringar		29 065
Årets avskrivningar	-1 296 475	-1 848 410
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 623 453</b>	<b>-10 326 978</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 337 801</b>	<b>2 273 458</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 959 082	6 930 957
Inköp	40 500	28 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 999 582</b>	<b>6 959 082</b>
Ingående avskrivningar	-5 464 774	-4 466 591
Årets avskrivningar	-626 085	-998 183
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 090 859</b>	<b>-5 464 774</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>908 723</b>	<b>1 494 308</b>

*WJK*

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 397 703	2 190 588
Inköp	24 994 242	26 207 115
Omklassificeringar	-28 825 171	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 566 774</b>	<b>28 397 703</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 566 774</b>	<b>28 397 703</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 576 562	0
Inköp	9 873 397	20 576 562
Omklassificeringar	-28 465 171	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 984 788</b>	<b>20 576 562</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 984 788</b>	<b>20 576 562</b>

**Not 11 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264 236 041	264 236 041
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>264 236 041</b>	<b>264 236 041</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>264 236 041</b>	<b>264 236 041</b>

**Not 12 Fordringar hos koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 327 560	56 998 720
Tillkommande fordringar	17 876 044	54 328 840
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>129 203 604</b>	<b>111 327 560</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>129 203 604</b>	<b>111 327 560</b>

*mf*

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 299	120 299
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 299</b>	<b>120 299</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 299</b>	<b>120 299</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 299	120 299
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 299</b>	<b>120 299</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 299</b>	<b>120 299</b>

**Not 14 Uppskrivningsfond  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	15 208 165	15 567 525
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-359 366	-359 360
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 848 799</b>	<b>15 208 165</b>

**Not 15 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	40 049 789	40 750 433
	<b>40 049 789</b>	<b>40 750 433</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

*mk*

2024070422614

**Not 16 Checkräkningskredit**  
**Koncernen**  
**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	11 000 000	11 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	6 776 690	6 569 171

**Not 17 Skulder som avser flera poster**  
**Koncernen**

Företagets banklån om 634 382 569 kronor (632 468 549 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	42 852 365	43 553 009
	<b>42 852 365</b>	<b>43 553 009</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	591 530 204	588 915 540
	<b>591 530 204</b>	<b>588 915 540</b>

**Moderbolaget**

Enligt K3 skall lån som villkorsändras inom 12 månader efter balansdagen klassificeras som kortfristig skuld även om det är sannolikt att avtalet förnyas. Därmed har skulder till kreditinstitut klassificerats som kortfristiga skulder per 2023-12-31 även om avtal har förnyats under 2024 eller med stor sannolikhet kommer att förnyas. Amortering enligt plan för 2024 är 5 672 380 (4 530 380) kr.

Företagets banklån om 378 911 646 kronor (378 878 026 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	378 911 646	378 878 026
	<b>378 911 646</b>	<b>378 878 026</b>

*WAF*

**Not 18 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	300 000	300 000
Fastighetsinteckningar	676 851 158	677 976 618
	<b>677 151 158</b>	<b>678 276 618</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	300 000	300 000
Fastighetsinteckningar	319 815 000	319 815 000
Borgen för dotterbolag	25 368 914	25 987 870
	<b>345 483 914</b>	<b>346 102 870</b>


*WPK*

2024070422616

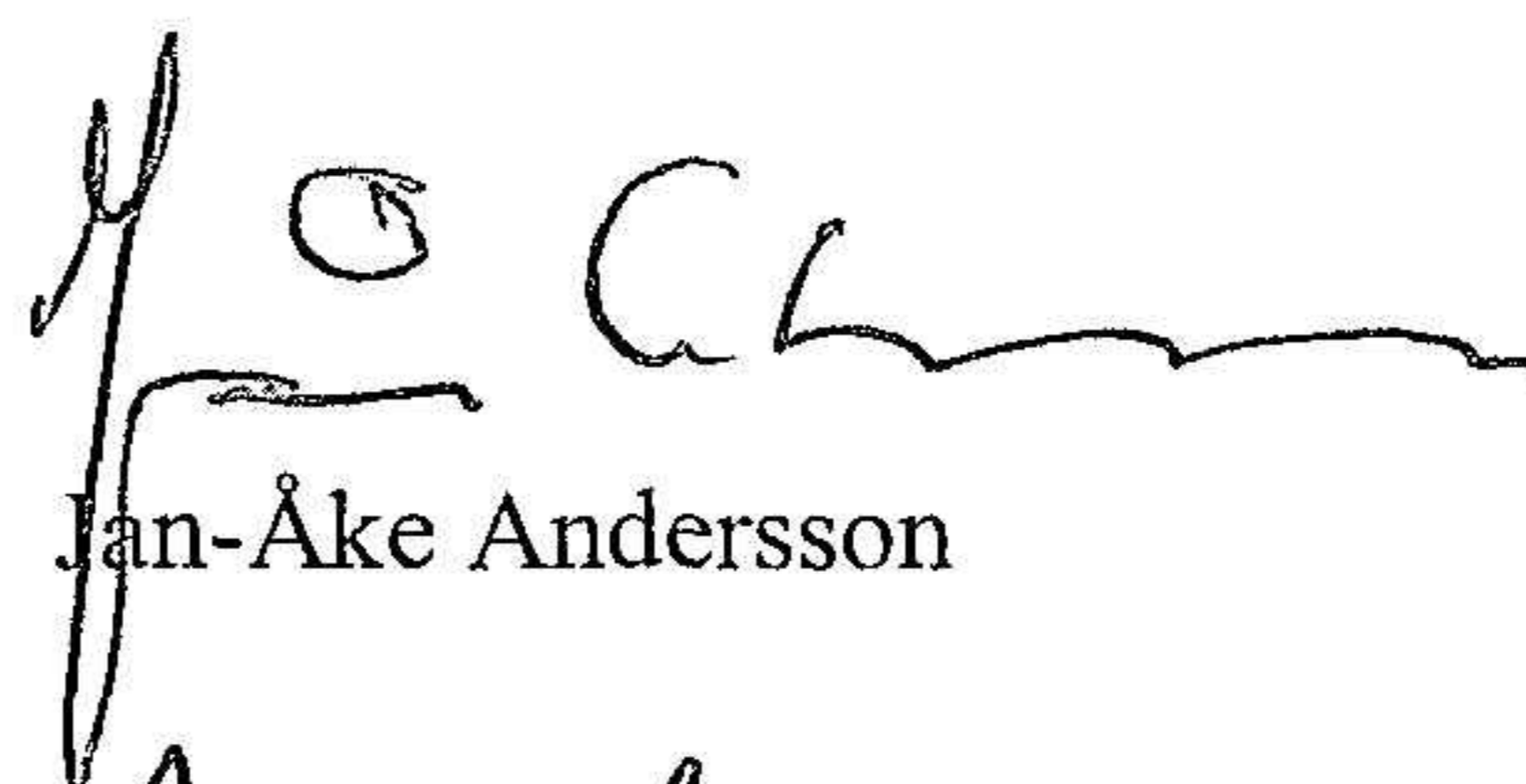
Halmstad den 17 juni 2024



Mats Österborg  
Ordförande



Cecilia Arvidsson



Jan-Åke Andersson



Henrik Andersson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 juni 2024



Marie Fridell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Jana Fastigheter AB**

Org.nr 556123-6596

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jana Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. 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*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

2024070422619

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jana Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens och verkställande direktörens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som

bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Halmstad den 17 juni 2024

  
Marie Fridell  
Auktoriserad revisor