

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

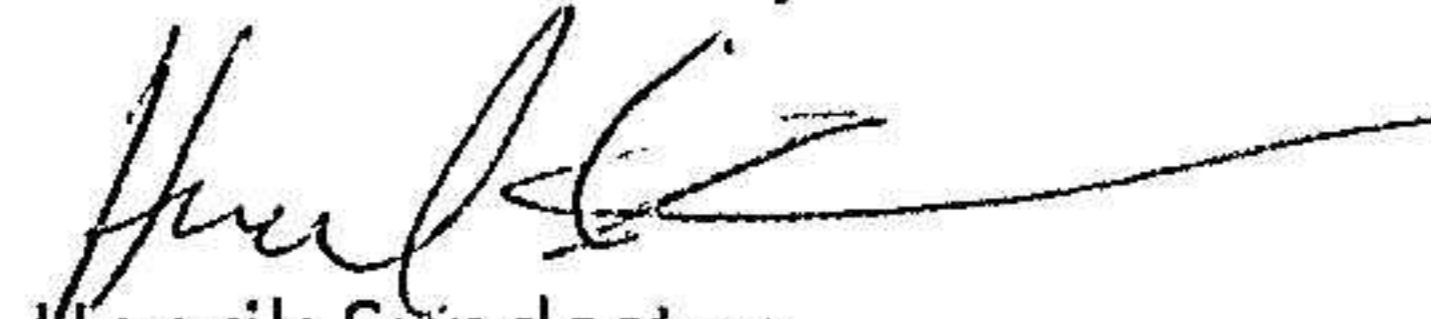
JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

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 7 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 7 juni 2023


Henrik Sündesten
Verkställande direktör

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

JMJV Hyresbostäder Holding 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 Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR JMJV HYRESBOSTÄDER HOLDING AB

Styrelsen och den verkställande direktören för MJJV Hyresbostäder Holding AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

JMJV Hyresbostäder Holding 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

Under 2022 ökade inflationen kraftigt i Sverige och omvärlden drivet av ökade energipriser och råvarupriser till följd av kriget i Ukraina och eftersläpningar från Covid-19 pandemin. På grund av den ökade inflationen höjde Riksbanken styrräntan i Sverige från 0% vid början av 2022 till 2,5% vid slutet av 2022. Under året har den ekonomiska påverkan på bolaget varit begränsad då koncernens elpriser är bundna 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)

	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>			
Nettoomsättning	55 114	53 730	8 293
Förvaltningsresultat	31 145	28 579	3 772
<i>Balansräkning i tkr</i>			
Eget kapital	511 134	589 530	389 018
Balansomslutning	1 346 373	1 440 474	1 199 022
Soliditet*	38,0%	40,9%	32,4%
Belåningsgrad**	54,3%	50,2%	60,4%
Räntetäckningsgrad***	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 Hyresbostäder Holding 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. Rängebindingstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa rängebindingar innebär högre prisrisk och korta rängebindingstider 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. Koncernens 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 2022 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.

JMJV Hyresbostäder Holding 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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	202 345 393
Årets resultat	22 776 347
	<u>225 121 740</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas, 49 736 SEK per aktie, att utdelas med totalt	24 868 000
i ny räkning balanseras	200 253 740
	<u>225 121 740</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 Hyresbostäder Holding 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 2022. 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.

JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

KONCERNENS RESULTATRÄKNING			
Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	3	55 114	53 730
Fastighetskostnader	4, 5, 27	-13 010	-13 557
Driftöverskott		42 104	40 173
Central administration	4, 6, 7, 27	-2 222	-2 869
Rörelseresultat		39 882	37 304
Finansiella intäkter	8	6	
Finansiella kostnader	9	-8 743	-8 725
Förvaltningsresultat		31 145	28 579
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	-101 000	223 999
Resultat före skatt		-69 855	252 578
Skatt	10	14 323	-52 066
ÅRETS RESULTAT		-55 532	200 512
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-55 532	200 512
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie i tkr	11		
Före utspädningseffekter		-111	401
Efter utspädningseffekter		-111	401
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		-55 532	200 512
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-55 532	200 512

JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

KONCERNENS			
BALANSRÄKNING			
	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 214 000	1 315 000
Tillgångar med nyttjanderätt	13	80 893	80 893
Summa anläggningstillgångar		1 294 893	1 395 893
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	17	52
Skattefordran		434	338
Övriga fordringar	15	2 739	3 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 406	969
Likvida medel	17	46 884	40 201
Summa omsättningstillgångar		51 480	44 581
SUMMA TILLGÅNGAR		1 346 373	1 440 474
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		226 819	226 819
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		284 265	362 661
Summa eget kapital		511 134	589 530
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	18	87 185	101 508
Räntebärande skulder	19, 20	659 616	659 482
Leasingskulder	13	80 893	80 893
Summa långfristiga skulder		827 694	841 883
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 974	3 793
Övriga kortfristiga skulder		354	323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 217	4 945
Summa kortfristiga skulder		7 545	9 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 346 373	1 440 474

JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	226 819	162 149	389 018
Årets resultat			200 512	200 512
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	226 819	362 661	589 530
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	226 819	362 661	589 530
Utdelning			-22 864	-22 864
Årets resultat			-55 532	-55 532
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	226 819	284 265	511 134

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 Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		39 882	37 304
Erhållen ränta		6	0
Betald ränta		-8 590	-8 994
Betald inkomstskatt		0	-88
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 298	28 222
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-215	1 931
Förändring av rörelseskulder		-1 536	2 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 547	32 498
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		0	-13 202
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-13 202
Finansieringsverksamheten	22		
Utbetald utdelning		-22 864	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 864	0
Årets kassaflöde		6 683	19 296
Likvida medel vid årets början		40 201	20 905
Likvida medel vid årets slut	17	46 884	40 201



JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	3	1 343	-
Bruttoresultat		1 343	0
Central administration	4, 6, 7, 27	-1 451	-1 993
Rörelseresultat		-108	-1 993
Resultat från andelar i koncernföretag	25	22 864	-
Finansiella kostnader	9	-3	-1
Resultat efter finansiella poster		22 753	-1 994
Skatt på årets resultat	10	23	411
ÅRETS RESULTAT		22 776	-1 583

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		22 776	-1 583
Övrigt totalresultat		-	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		22 776	-1 583



JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	222 819	222 819
Uppskjutna skattefordringar	18	439	417
Summa finansiella anläggningstillgångar		223 258	223 236
Summa anläggningstillgångar		223 258	223 236
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		388	0
Övriga fordringar		31	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	39	5
Summa kortfristiga fordringar		458	5
Kassa och bank	17	1 707	2 450
Summa omsättningstillgångar		2 165	2 455
SUMMA TILLGÅNGAR		225 423	225 691

2023062612858



JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		202 345	226 792
Årets resultat		22 776	-1 583
Summa fritt eget kapital		225 121	225 209
Summa eget kapital		225 171	225 259
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		83	121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	169	311
Summa kortfristiga skulder		252	432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 423	225 691

2023062612859



JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	0	226 792	226 842
Årets resultat			-1 583	-1 583
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	0	225 209	225 259
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	0	225 209	225 259
Utdelning			-22 864	-22 864
Årets resultat			22 776	22 776
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	225 121	225 171

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 Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-108	-1 993
Betald ränta	-3	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-111	-1 993
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-453	60
Förändring av rörelseskulder	-179	408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-743	-1 525
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten	22	
Utbetald utdelning	-22 864	0
Erhållen utdelning	22 864	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-743	-1 525
Likvida medel vid årets början	2 450	3 975
Likvida medel vid årets slut	1 707	2 450



JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

JMJV Hyresbostäder Holding 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 7 juni 2023 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.

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.

JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

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.

Klassificering av förvärv och goodwill

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Koncernens förvärv under räkenskapsåret har samtliga klassificerats som tillgångsförvärv.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Hyresintäkter

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.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

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 Hyresbostäder Holding 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.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas och redovisas till den skattesats som de förväntas kunna nyttjas till. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

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 hänförliga 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

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.

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.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel och spärrkonto

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

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.

JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

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 realiseras, 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.

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.

JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

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	
	2022	2021	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom ett år	13 767	13 499	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	5 419	5 267	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	1 317	-	-
Summa	19 186	20 083	0	0

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Drifts- och underhållskostnader	-10 563	-10 805	-	-
Fastighetsskatt	-98	-106	-	-
Administrationskostnader	-2 349	-2 646	-	-
Summa	-13 010	-13 557	0	0

Centraladministration	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Personalkostnader	-110	-	-110	-
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-1 702	-2 798	-1 291	-1 943
Övriga kostnader	-410	-71	-50	-50
Summa	-2 222	-2 869	-1 451	-1 993



JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

Not 5 Avtalade framtida tomträttsavgälder

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade tomträttsavgälder inom ett år	1 560	1 560	-	-
Avtalade tomträttsavgälder mellan ett och fem år	4 529	5 555	-	-
Avtalade tomträttsavgälder senare än fem år	-	534	-	-
Summa	6 089	7 649	0	0

Not 6 Personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Styrelsearvode	-100	-	-100	-
Sociala avgifter	-10	-	-10	-
Övriga anställda	-	-	0	-
Summa	-110	0	-110	0

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	
	2022	2021	2022	2021
Män	3	3	3	3
Kvinnor	0	0	0	0

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
PricewaterhouseCoopers AB				
revisionsuppdrag	400	431	400	431
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	-	-	-	-
	400	431	400	431

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.

JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

Not 8 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	6	0	0	0
Summa	6	0	0	0

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-7 015	-7 002	-	-
Periodisering av lånekostnader	-134	-134	-	-
Övriga finansiella kostnader	-1 594	-1 589	-3	-1
Summa	-8 743	-8 725	-3	-1

Not 10 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	13 583	-53 366	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	740	1 271	23	411
- avseende hyres- och kundfordringar	-	-	-	-
- avseende finansiella derivat	-	-	-	-
- avseende direktförda obeskattade reserver	-	-	-	-
- avseende obeskattade reserver	-	29	-	-
Summa	14 323	-52 066	23	411

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	-69 855	252 578	22 753	-1 994
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	14 390	-54 052	-4 687	427
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-70	-35	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	-	-	4 710	-
Skatteeffekt ej tidigare redovisade underskottsavdrag	3	-	-	-
Redovisad effektiv skatt	14 323	-54 087	23	427

JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

Not 11 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2022	2021
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-55 532	200 512
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	500	500
Antal utestående aktier på balansdagen	500	500
Resultat per aktie före utspädningseffekter i kr	-111 064	401 024
Resultat per aktie efter utspädningseffekter i kr	-111 064	401 024

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	1 315 000	1 091 000
Investeringar i fastigheter	-	1
Värdeförändringar	-101 000	223 999
Summa	1 214 000	1 315 000

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 2022 har extern värdering av koncernens fastigheter genomförts av Svefa.

Sammanfattning värderingsantaganden	2022-12-31	2021-12-31
Kalkylperiod	11	11
Direktavkastning för bedömning av restvärde	3,15% - 3,5%	3,2% - 3,3%
Kalkyl-/ diskonteringsränta	5,22% - 7,64%	5,2% - 5,4%
Långsiktig vakans	0% -1%	0,0% - 0,7%
Inflation	2% - 4%	2,0%

Värderingsmodell

Hyresinbetalningar (+)
Driftsutbetalningar (-)
Driftsöverskott (Σ)
Investeringar (-)
Fastighetens kassaflöde (Σ)

JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

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.

Hyresinbetalningar

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

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.

JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

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 +/- 54 550 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%	-/+ 272 381
Hysesintäkt	10,0%	+/- 189 280
Direktavkastning för bedömning av restvärde	1,0%	-/+ 193 539

Not 13 Tillgångar och skulder med nyttjanderätt

Nyttjanderättstillgångar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	80 893	80 893
Förvärv av fastigheter med tomträtt	-	-
Summa	80 893	80 893

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

Skulder avseende nyttjanderätter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	80 893	80 893
Förvärvade avtal	-	-
Summa	80 893	80 893



JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

Not 14 Kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	590	302	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-573	-250	-	-
Utgående redovisat värde	17	52	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	-250	-98	-	-
Årets förändring/reservering	-323	-152	-	-
Avsättning vid årets slut	-573	-250	0	0
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	14	42	-	-
Förfallna < 30 dagar	3	10	-	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	17	52	0	0
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	573	250	0	0
Summa kundfordringar	590	302	0	0

Koncernen har redovisat förluster på 343 (145) tkr för nedskrivning av kund- och hyresfordringar.

Not 15 Övriga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Moms	0	0	26	0
Övriga poster	2 739	3 021	5	0
Summa	2 739	3 021	31	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	248	258	-	-
Förutbetalda räntekostnader	390	390	-	-
Övriga poster	768	321	39	5
Summa	1 406	969	39	5

JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

Not 17 Likvida medel

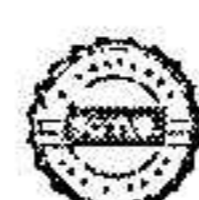
	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	46 884	40 201	1 707	2 450
Summa	46 884	40 201	1 707	2 450

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-2 393	-1 654	-439	-417
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	89 578	103 162	-	-
Summa	87 185	101 508	-439	-417

Not 19 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	659 616	659 482
Summa	659 616	659 482
	2022-12-31	2021-12-31
Lån från kreditinstitut	660 000	660 000
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av låneskuld	-384	-518
Summa	659 616	659 482



JMJV Hyresbostäder Holding 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. Koncernens 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 2022 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.

JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

Finansiella instrument per kategori

Koncernen	2022		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	-	17	-
Likvida medel	46 884	-	-
Summa	46 884	17	0
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	659 616
Leverantörsskulder	-	-	1 974
Summa	0	0	661 590

Koncernen	2021		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	-	52	-
Likvida medel	40 201	-	-
Summa	40 201	52	0
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	659 482
Leverantörsskulder	-	-	3 793
Summa	0	0	663 275

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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	4 331	4 083	-	-
Övriga poster	886	862	169	311
Summa	5 217	4 945	169	311

JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	659 482	659 348	-	
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Periodisering av aktiverade lånekostnader	134	134	-	-
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	659 616	659 482	0	0

Not 23 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	660 000	660 000	-	-
Summa	660 000	660 000	0	0

Not 24 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	660 000	660 000
Summa	0	0	660 000	660 000

Not 25 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022	2021
Utdelning på andelar i koncernföretag	22 864	0
Summa	22 864	0



JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

Not 26 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	222 819	222 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 819	222 819
Utgående redovisat värde	222 819	222 819

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

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 27 Transaktioner med närstående

Koncernen förvärvade fastighetsbolagen, och därmed fastigheterna, från andra bolag i JM-koncernen som vid tidpunkten för förvärvet ingick i samma koncern som MJJV Hyresbostäder Holding AB.

	2022	2021
Köpta tjänster från JM-koncernen	-3 954 *	-4 381 *
Räntekostnader till koncernföretag	0 **	0 **
Fordringar JM-koncernen	0 ***	0 ***

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

**Avser räntekostnader till bolag inom JM-koncernen under tiden som koncernen fortfarande ingick i JM:s koncern.

*** Avser fordringar på JM-koncernen och redovisas i balansräkningen i posten övriga fordringar.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.



JMJV Hyresbostäder Holding AB
559269-4318

Not 29 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	202 345 393
Årets resultat	22 776 347
	225 121 740

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas, 49 736 SEK per aktie, att utdelas med totalt	24 868 000
i ny räkning balanseras	200 253 740
	225 121 740

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Henrik Sundesten
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 09222115557491786342

Dokument

260 ÅR 2022 JM JV Hyresbostäder Holding AB (2023-03-30)

Huvuddokument

32 sidor

Startades 2023-04-28 11:34:59 CEST (+0200) av

Josephine Lövgren (JL)

Färdigställt 2023-04-28 16:37:13 CEST (+0200)

Initierare

Josephine Lövgren (JL)

Amblin AB

josephine.lovgren@amblin.se

Signerande parter

Henrik Sundesten (HS)

Personnummer 800312-8918

henrik.sundesten@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN HENRIK TOBIAS SUNDESTEN"

Signerade 2023-04-28 12:50:05 CEST (+0200)

Hans Rydstad (HR)

Personnummer 520501-1199

hans.rydstad@carnegie.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Anders Bertil Rydstad"

Signerade 2023-04-28 12:02:51 CEST (+0200)

Arne Lidén (AL)

Personnummer 550607-0217

aliden1955@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arne Axel Lidén"

Signerade 2023-04-28 11:44:16 CEST (+0200)

Simon Backe (SB)

Personnummer 731021-2910

simon.backe@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMON BACKE"

Signerade 2023-04-28 14:14:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557491786342

Fredrik Kroon (FK)

Personnummer 850402-0119

Fredrik.kroon@pwc.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent
Fredrik Kroon"*

Signerade 2023-04-28 16:37:13 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 Hyresbostäder Holding AB, org.nr 559269-4318

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för JMJV Hyresbostäder Holding AB för år 2022.

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 2022 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 2022 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. 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 Hyresbostäder Holding AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

2023-04-28 14:37:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023062612884