

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

JMJV Living AB
559269-4318

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 4 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 4 juni 2025



Simon Backe
VD

JMJV Living AB
559269-4318

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR JMJV LIVING AB

Styrelsen och den verkställande direktören för JMJV Living AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Direktavkastningskraven avseende bolagets fastigheter har under 2024 sjunkit i jämförelse med 2023 vilket har medfört en positiv marknadsvärdeförändring 2024.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	56 964	55 912	55 114	53 730
Förvaltningsresultat	30 771	30 563	31 145	28 579
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	516 069	463 645	511 134	589 530
Balansomslutning	1 366 764	1 293 548	1 346 373	1 440 474
Soliditet*	37,8%	35,8%	38,0%	40,9%
Belåningsgrad**	53,9%	57,1%	54,3%	50,2%
Räntetäckningsgrad***	5,04	4,73	4,56	4,28

*Definierat som koncernens eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

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

JMJV Living AB
559269-4318

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändringar i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen är finansierad med ett lån med fast ränta vilken minskar bolagets prisrisk. Villkor för lånen kommer att omförhandlas under 2025 i samband med att kapital- och räntebindningstiden utgår. Förväntan är att räntorna framledes kommer att ligga på en högre nivå än historiskt för koncernen då styrräntan i Sverige och omvärlden är högre än när befintliga lån upprättades. De större finansiella kostnaderna som genereras förväntas inte väsentligen påverka den finansiella ställningen i koncernen eller fastighetsbolagen individuellt.

Kreditrisk

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

Covenants och risktagande

Koncernens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet och belåningsgrad. I kreditavtalet med finansiären finns det fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de nyckeltalen. Koncernens egna mål stämmer väl med finansiärens krav. För 2024 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 Living AB
559269-4318

Fastighetsvärderingsrisk

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

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

Framtida utveckling

Koncernen avser att fortsätta förvalta fastigheterna.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	200 922 067
Årets resultat	50 109 161
	<u>251 031 228</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas, 49 234 SEK per aktie, att utdelas med totalt	24 617 000
i ny räkning balanseras	<u>226 414 228</u>
	<u>251 031 228</u>

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Motivering

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

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

JMJV Living AB
559269-4318

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 11 % av bolagets eget kapital och 5 % av koncernens eget kapital. Koncernens soliditet respektive belåningsgrad uppgick till 38 % respektive 54 % för 2024. 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 Living AB
559269-4318

2025061211813

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	3	56 964	55 912
Fastighetskostnader	4, 5, 27	-16 088	-15 258
Driftöverskott		40 876	40 654
Övriga intäkter		323	811
Central administration	4, 6, 7, 27	-2 817	-2 715
Rörelseresultat		38 382	38 750
Finansiella intäkter	8	1 119	543
Finansiella kostnader	9	-8 730	-8 730
Förvaltningsresultat		30 771	30 563
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	12	66 179	-59 000
Resultat före skatt		96 950	-28 437
Skatt	10	-20 076	5 816
ÅRETS RESULTAT		76 874	-22 621

Resultat hänförligt till

Moderbolagets aktieägare		76 874	-22 621
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Resultat per aktie i tkr

	11		
Före utspädningseffekter		154	-45
Efter utspädningseffekter		154	-45

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		76 874	-22 621
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		76 874	-22 621

JMJV Living AB
559269-4318

2025061211814

KONCERNENS**BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 224 000	1 155 000
Tillgångar med nyttjanderätt	13	80 893	80 893
Summa anläggningstillgångar		1 304 893	1 235 893
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	6	37
Skattefordran		0	434
Övriga fordringar	15	2 753	2 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 670	1 409
Likvida medel	17	57 442	53 041
Summa omsättningstillgångar		61 871	57 655
SUMMA TILLGÅNGAR		1 366 764	1 293 548
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		226 819	226 819
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		289 200	236 776
Summa eget kapital		516 069	463 645
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	18	101 445	81 369
Räntebärande skulder	19, 20	659 885	659 750
Leasingskulder	13	80 893	80 893
Summa långfristiga skulder		842 223	822 012
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 341	2 046
Övriga kortfristiga skulder		268	259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 863	5 586
Summa kortfristiga skulder		8 472	7 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 366 764	1 293 548



JMJV Living AB
559269-4318

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	226 819	284 265	511 134
Utdelning			-24 868	-24 868
Årets resultat			-22 621	-22 621
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	226 819	236 776	463 645
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	226 819	236 776	463 645
Utdelning			-24 450	-24 450
Årets resultat			76 874	76 874
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	226 819	289 200	516 069

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

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

JMJV Living AB
559269-4318

2025061211816

KONCERNENS**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i tkr

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat

38 382

38 750

Erhållen ränta

1 119

543

Betald ränta

-8 877

-8 384

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

30 624

30 909

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar

352

-114

Förändring av rörelseskulder

697

230

Kassaflöde från den löpande verksamheten

31 673

31 025

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter

-2 822

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 822

0

Finansieringsverksamheten

22

Utbetald utdelning

-24 450

-24 868

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-24 450

-24 868

Årets kassaflöde

4 401

6 157

Likvida medel vid årets början

53 041

46 884

Likvida medel vid årets slut

17

57 442

53 041



JMJV Living AB
559269-4318

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	3	1 840	1 548
Bruttoresultat		1 840	1 548
Central administration	4, 6, 7, 27	-1 840	-1 681
Rörelseresultat		0	-133
Resultat från andelar i koncernföretag	25	49 067	24 868
Finansiella intäkter	8	1 042	449
Resultat efter finansiella poster		50 109	25 184
Skatt på årets resultat	10	-	-65
ÅRETS RESULTAT		50 109	25 119

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		50 109	25 119
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		50 109	25 119



JMJV Living AB
559269-4318

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	222 819	222 819
Uppskjutna skattefordringar	18	374	374
Summa finansiella anläggningstillgångar		223 193	223 193
Summa anläggningstillgångar		223 193	223 193
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		49 785	686
Övriga fordringar		53	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	72	72
Summa kortfristiga fordringar		49 910	806
Kassa och bank	17	39 743	37 946
Summa omsättningstillgångar		89 653	38 752
SUMMA TILLGÅNGAR		312 846	261 945



JMJV Living AB
559269-4318

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		200 922	200 253
Årets resultat		50 109	25 119
Summa fritt eget kapital		251 031	225 372
Summa eget kapital		251 081	225 422
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		119	394
Skulder till koncernföretag		61 479	35 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	167	150
Summa kortfristiga skulder		61 765	36 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		312 846	261 945



JMJV Living AB
559269-4318

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
			inkl årets resultat	
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	0	225 121	225 171
Utdelning			-24 868	-24 868
Årets resultat			25 119	25 119
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	225 372	225 422
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	0	225 372	225 422
Utdelning			-24 450	-24 450
Årets resultat			50 109	50 109
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	0	251 031	251 081

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Balanserat resultat

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



JMJV Living AB
559269-4318

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat

0

-133

Erhållen ränta

1 042

449

Övriga finansiella poster

-

24 868

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 042

25 184

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar

113

-348

Förändring av rörelseskulder

642

36 271

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 797

61 107

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

22

Utbetald utdelning

-24 450

-24 868

Erhållen utdelning

24 450

-

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-24 868

Årets kassaflöde

1 797

36 239

Likvida medel vid årets början

37 946

1 707

Likvida medel vid årets slut

17

39 743

37 946

2025061211821



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen det datum som framgår av deras elektroniska underskrift och kommer att föreläggas årsstämman den 4 juni 2025 för fastställande.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

Ändrade redovisningsprinciper

IFRS 18 har ännu inte antagits av EU men bolaget bedömer att det är troligt att det kommer att ske. En första analys indikerar att uppställningen i koncernens finansiella rapporter kommer att behöva justeras men att det ej ska ha någon effekt på de redovisade siffrorna. Arbetet med att ytterligare analysera IFRS 18:s påverkan på koncernens finansiella rapporter kommer att fortlöpa under 2025.

JMJV Living AB
559269-4318

2025061211823

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.

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.

Arvodet har utgått till styrelsen under räkenskapsåret.

Skatter

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

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

Förvaltningsfastigheter

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



JMJV Living AB
559269-4318

20250612:11824

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. Leasingskulden 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.

Finansiella instrument

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.

Kassaflödesanalys

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

JMJV Living AB
559269-4318

2025061211825

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.

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.

JMJV Living AB
559269-4318

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	
	2024	2023	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom ett år	14 601	14 402	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	3 231	4 458	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	-	-	-	-
Summa	17 832	18 860	0	0

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Fastighetskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	-14 051	-12 939	-	-
Fastighetsskatt	-98	-98	-	-
Administrationskostnader	-1 939	-2 221	-	-
Summa	-16 088	-15 258	0	0

Centraladministration	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Personalkostnader	-88	-133	-88	-133
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-2 392	-2 121	-1 626	-1 521
Övriga kostnader	-337	-461	-126	-27
Summa	-2 817	-2 715	-1 840	-1 681

Not 5 Avtalade framtida tomträttsavgälder

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade tomträttsavgälder inom ett år	1 836	1 560	-	-
Avtalade tomträttsavgälder mellan ett och fem år	5 747	2 968	-	-
Avtalade tomträttsavgälder senare än fem år	7 440	-	-	-
Summa	15 023	4 528	0	0

JMJV Living AB
559269-4318

Not 6 Personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Styrelsearvode	-80	-114	-80	-114
Sociala avgifter	-8	-19	-8	-19
Övriga anställda	-	-	0	-
Summa	-88	-133	-88	-133

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	
	2024	2023	2024	2023
Män	3	3	3	3
Kvinnor	0	0	0	0

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
PricewaterhouseCoopers AB				
revisionsuppdrag	416	405	416	405
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	-	26	-	26
	416	431	416	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.

Not 8 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	1 119	543	1 042	449
Summa	1 119	543	1 042	449

JMJV Living AB
559269-4318

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader, övriga	-6 996	-6 996	-	-
Periodisering av lånekostnader	-135	-134	-	-
Övriga finansiella kostnader	-1 599	-1 600	-	-
Summa	-8 730	-8 730	0	0

Not 10 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-20 856	4 931	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	780	885	-	-65
- avseende hyres- och kundfordringar	-	-	-	-
- avseende finansiella derivat	-	-	-	-
- avseende direktförda obeskattade reserver	-	-	-	-
- avseende obeskattade reserver	-	-	-	-
Summa	-20 076	5 816	0	-65

Avstämning av redovisad skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	96 950	-28 437	50 109	25 184
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-19 972	5 858	-10 322	-5 188
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-118	-70	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	14	28	10 108	5 123
Kvittning räntenetton	-	-	214	-
Redovisad effektiv skatt	-20 076	5 816	0	-65

Not 11 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2024	2023
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	76 874	-22 621
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	500	500
Antal utestående aktier på balansdagen	500	500
Resultat per aktie före utspädningseffekter i kr	153 748	-45 242
Resultat per aktie efter utspädningseffekter i kr	153 748	-45 242

JMJV Living AB
559269-4318

2025061211829

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	1 155 000	1 214 000
Värdet förändringar	69 000	-59 000
Summa	1 224 000	1 155 000

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 2024 har extern värdering av koncernens fastigheter genomförts av Svefa.

Sammanfattning värderingsantaganden	2024-12-31	2023-12-31
Kalkylperiod	10-25 år	11-26 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	3,36% - 3,88%	3,40% - 3,85%
Kalkyl-/ diskonteringsränta	5,43% - 5,96%	5,47% - 5,93%
Långsiktig vakans	0,0% -1,2%	0,0% -0,5%
Inflation	2,0%	2,0%

Värderingsmodell

Hysesinbetalningar (+)

Driftsutbetalningar (-)

Driftsöverskott (Σ)

Investeringar (-)

Fastighetens kassaflöde (Σ)

Beräkning av fastighetens verkliga värde

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

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

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

Värderingsunderlag

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

Hysesinbetalningar

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



JMJV Living AB
559269-4318

2025061211830

Driftutbetalningarna

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

Investeringsbehov

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

Direktavkastningskrav och kalkylränta

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

Restvärde

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

Känslighetsanalys

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

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

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr
Direktavkastning	1,0%	-/+ 302 948
Hyresintäkt	10,0%	+/- 154 463
Direktavkastning för bedömning av restvärde	1,0%	-/+ 214 234

JMJV Living AB
559269-4318

Not 13 Tillgångar och skulder med nyttjanderätt

Nyttjanderättstillgångar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	80 893	80 893
Årets förändring	0	0
Summa	80 893	80 893

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

Skulder avseende nyttjanderätter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	80 893	80 893
Summa	80 893	80 893

Not 14 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	988	847	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-982	-810	-	-
Utgående redovisat värde	6	37	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	-810	-573	-	-
Årets förändring/reservering	-172	-237	-	-
Avsättning vid årets slut	-982	-810	0	0
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	-	37	-	-
Förfallna < 30 dagar	2	-	-	-
Förfallna > 90 dagar	4	-	-	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	6	37	0	0
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	982	810	0	0
Summa kundfordringar	988	847	0	0

Koncernen har redovisat förluster på 548 (272) tkr för nedskrivning av kund- och hyresfordringar.

Not 15 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Moms	0	0	53	46
Övriga poster	2 753	2 734	0	2
Summa	2 753	2 734	53	48

JMJV Living AB
559269-4318

2025061211832

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	267	243	-	-
Förutbetalda räntekostnader	459	293	-	-
Övriga poster	944	873	72	72
Summa	1 670	1 409	72	72

Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	57 442	53 041	39 743	37 946
Summa	57 442	53 041	39 743	37 946

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-4 058	-3 278	-374	-374
- avseende tillgångar med nyttjanderätt	-16 664	-16 664	-16 664	-16 664
- avseende leasingkulder	16 664	16 664	16 664	16 664
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	105 503	84 647	-	-
Summa	101 445	81 369	-374	-374

Not 19 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder till kreditinstitut som förfaller mer än fem år efter balansdagen	659 885	659 750
Summa	659 885	659 750
	2024-12-31	2023-12-31
Lån från kreditinstitut	660 000	660 000
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av låneskuld	-115	-250
Summa	659 885	659 750

JMJV Living AB
559269-4318

2025061211833

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. Villkor för lånen kommer att omförhandlas under 2025 i samband med att kapital- och räntebindningstiden utgår. Förväntan är att räntorna framledes kommer att ligga på en högre nivå än historiskt för koncernen då styrräntan i Sverige och omvärlden är högre än när befintliga lån upprättades. De större finansiella kostnaderna som genereras förväntas inte väsentligen påverka den finansiella ställningen i koncernen eller fastighetsbolagen individuellt.

Kreditrisk

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

Covenants och risktagande

Koncernens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet och belåningsgrad. I kreditavtalet med finansören finns det fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de nyckeltalen. Koncernens egna mål stämmer väl med finansörens krav. För 2024 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 Living AB
559269-4318

2025061211834

Finansiella instrument per kategori

Koncernen	2024		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	-	6	-
Likvida medel	57 442	-	-
Summa	57 442	6	0
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	659 885
Leverantörsskulder	-	-	2 341
Summa	0	0	662 226
	2023		
Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	-	37	-
Likvida medel	53 041	-	-
Summa	53 041	37	0
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	659 750
Leverantörsskulder	-	-	2 046
Summa	0	0	661 796

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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	4 751	4 404	-	-
Övriga poster	1 112	1 182	167	150
Summa	5 863	5 586	167	150

JMJV Living AB
559269-4318

2025061211835

Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	659 750	659 616	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Periodisering av aktiverade lånekostnader	135	134	-	-
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	659 885	659 750	0	0

Not 23 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	660 000	660 000	-	-
Summa	660 000	660 000	0	0

Not 24 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	660 000	660 000
Summa	0	0	660 000	660 000

Not 25 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Utdelning på andelar i koncernföretag	49 067	24 868
Summa	49 067	24 868

Not 26 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget		Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
	2024-12-31	2023-12-31		
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		
JMJV Hyresbostäder Holding 1 AB	559196-3268	Stockholm	100,0%	222 819
				222 819

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.



JMJV Living AB
559269-4318

2025061211836

Not 27 Transaktioner med närstående

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

	2024	2023
Köpta tjänster från JM-koncernen	-4 512 *	-4 302 *

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

Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 29 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	200 922 067
Årets resultat	50 109 161
	<u>251 031 228</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas, 49 234 SEK per aktie, att utdelas med totalt
i ny räkning balanseras

24 617 000
<u>226 414 228</u>
<u>251 031 228</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Johansson
Styrelseordförande

Hans Rydstad
Styrelseledamot

Arne Lidén
Styrelseledamot

Simon Backe
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544785798

Dokument

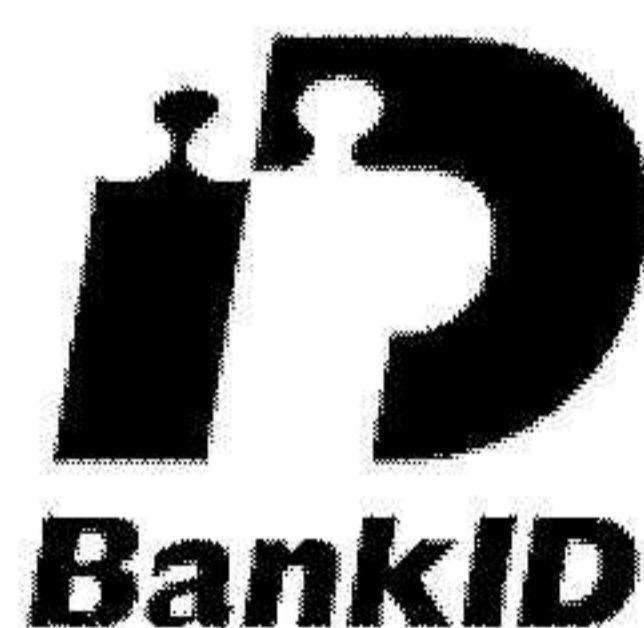
260 ÅR 2024 JMJV Living AB (2024-03-19)
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2025-04-22 11:27:09 CEST (+0200) av Robert
Cederberg (RC)
Färdigställt 2025-04-29 17:58:01 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Simon Backe (SB)
Personnummer 197310212910
simon.backe@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON BACKE"
Signerade 2025-04-22 13:31:47 CEST (+0200)

Per Johansson (PJ)
Personnummer 6407156618
per.johansson@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Gunnar Johansson"
Signerade 2025-04-28 22:39:08 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent
Fredrik Kroon"
Signerade 2025-04-29 17:58:01 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS RYDSTAD"
Signerade 2025-04-23 20:15:25 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544785798

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arne
Axel Lidén"
Signerade 2025-04-22 14:22:54 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för JMJV Living AB för år 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som 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 Redovisningsstandarder, 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 Living AB för år 2024 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 15:57:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025061211807