20220621277G0

Årsredovisning

Jefast Borrower II AB

Org. 559109-3140

Räkenskapsår 2021-01-01 – 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Jefast Borrower II AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Helsingborg 2022-06-03

Bo Jertshagen

20220621277619

Årsredovisning

för

Jefast Borrower II AB

559109-3140

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	10

Penneo dokumentnyckel: JB73M-UGKUN-WJH0L-FEOLD-8G4OX-36UUD

20220621277762

Styrelsen och verkställande direktören för Jefast Borrower II AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolaget bedriver, via dotterbolag, fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under räkenskapsåret har en intern omstrukturering skett varvid bolaget förvärvat samtliga andelar i koncernbolagen Jefasthuset AB, Jefast i Helsingborg AB, Jefast Parkering samt överlåtit samtliga andelar i Jefast City Fastigheter, Jefast Sundshörnet till andra koncernbolag.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Resultat efter finansiella poster	-8 224	-1 669	51 107	-10 313
Balansomslutning	44 581	67 814	142 543	407 345
Soliditet (%)	21,2	99,8	48,0	4,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	68 384 832	-746 548	**67 688 284**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-746 548	746 548	**0**
Utdelning		-50 000 000		**-50 000 000**
Årets resultat			-8 224 260	**-8 224 260**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**17 638 284**	**-8 224 260**	**9 464 024**

Penneo dokumentnyckel: JB73M-UGKUN-WJH0L-FEOLD-8G4OX-36UUD

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 638 284
årets förlust	-8 224 260
	9 414 024

disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 414 024
	9 414 024

20220621277165

Penneo dokumentnyckel: JB73M-UGKUN-WJHOL-FEOLD-8G4OX-36UUD

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning		0	0
		0	**0**
Central administration och marknadsföring		-367 808	-6 100
Rörelseresultat		**-367 808**	**-6 100**
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-7 100 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-756 452	-1 662 948
Resultat efter finansiella poster		**-8 224 260**	**-1 669 048**
Bokslutsdispositioner	5	0	922 500
Resultat före skatt		**-8 224 260**	**-746 548**
Skatt på årets resultat	6	0	0
Årets resultat		**-8 224 260**	**-746 548**

20220621277G4

Penneo dokumentnyckel: JB73M-UGKUN-WJH0L-FFOLD-8G4OX-36UUD

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	42 467 970	27 414 208
Fordringar hos koncernföretag	8	1 471 129	40 399 264
Summa anläggningstillgångar		**43 939 099**	**67 813 472**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		239 591	0
		239 591	**0**
Kassa och bank		402 124	849
Summa omsättningstillgångar		**641 715**	**849**
SUMMA TILLGÅNGAR		**44 580 814**	**67 814 321**

20220621277765

Penneo dokumentnyckel: JB73M-UGKUN-WJH0L-FEOLD-8G4OX-36UUD

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		17 638 284	68 384 832
Årets resultat		-8 224 260	-746 548
		9 414 024	**67 638 284**
Summa eget kapital		**9 464 024**	**67 688 284**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till koncernföretag		35 116 790	0
Summa långfristiga skulder		**35 116 790**	**0**
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	0	126 037
Summa kortfristiga skulder		**0**	**126 037**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**44 580 814**	**67 814 321**

20220621277766

Penneo dokumentnyckel: JB73M-UGKUN-WJH0L-FEOLD-8G4OX-36UUD

20220621277767

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar
Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Finansiella instrument
Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Jefast Holding AB (publ), organisationsnummer 556721-2526 med säte i Helsingborg upprättar koncernredovisning.

Penneo dokumentnyckel: JB73M-UGKUN-WJH0L-FEOLD-8G4OX-36UUD

20220621277688

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Nedskrivningar	-7 100 000	0
	-7 100 000	**0**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-334 434	-247 652
Övriga räntekostnader	-422 018	-1 415 093
	-756 452	**-1 662 745**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	0	922 500
	0	**922 500**

Penneo dokumentnyckel: JB73M-UGKUN-WJH0L-FEOLD-8G4OX-36UUD

20220621127769

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

		2021		2020
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-8 224 260		-746 548
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 694 198	21,40	159 761
Ingående underskott		0		137 248
Nedskrivning aktier		-1 462 600		0
Övrigt		0		29
Ej avdragsgilla kostnader		-155 829		-297 038
Ej redovisad uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag		-75 769		0
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 414 208	27 414 208
Inköp	42 467 970	0
Försäljningar	-27 414 208	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**42 467 970**	**27 414 208**
Utgående redovisat värde	**42 467 970**	**27 414 208**

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 399 264	114 993 702
Tillkommande fordringar	45 986 735	116 212 886
Avgående fordringar	-112 613 872	-190 807 324
Omklassificeringar	27 699 002	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 471 129**	**40 399 264**
Utgående redovisat värde	**1 471 129**	**40 399 264**

Not 9 Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag saknar fastställd amorteringsplan.

Penneo dokumentnyckel: JB73M-UGKUN-WJH0L-FEOLD-8G4OX-36UUD

20220621277770

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	0	126 037
	0	**126 037**

Not 11 Uppgifter om moderföretag

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

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i dotterföretag	42 670 970	0
	42 670 970	**0**

Styrelsen bedömer att det inte finns några eventualförpliktelser.

Helsingborg 2022-04-29

Bo Jertshagen
Styrelseledamot

Cassandra Jertshagen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-29

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: JB73M-UGKUN-WJH0L-FEOLD-8G4OX-36UUD

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20220621277771

CASSANDRA JERTSHAGEN
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19910514xxxx
IP: 2.71.xxx.xxx
2022-04-29 08:22:36 UTC

BankID

BO JERTSHAGEN
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19511202xxxx
IP: 2.67.xxx.xxx
2022-04-29 08:59:41 UTC

BankID

Per Gunnar Reinhold Karlsson
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: 19620824xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-04-29 09:01:16 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: JB73M-UGKUN-WJH0I-FEOLD-8G4OX-36UJD

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**

20220621277772

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jefast Borrower II AB, org.nr 559109-3140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jefast Borrower II AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jefast Borrower II ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Jefast Borrower II AB 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: 10ZEG-1QTPO-2K8S1-OF6VD-3QJFG-XYWE3

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jefast Borrower II AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Jefast Borrower II AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ängelholm det datum som framgår av den digitala signaturen

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

20220621211713

Penneo dokumentnyckel: 10ZEG-1QTPO-2K8S1-OF6VD-3QJFG-XYWE3

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Gunnar Reinhold Karlsson
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: 19620824xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-04-29 09:01:16 UTC

BankID

20220621277T4

Penneo dokumentnyckel: 10ZEG-1QTPO-2K8S1-OF6VD-3QJFG-XYWE3

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**

Årsredovisning

Jefast Holding AB (publ)

Org. 556721-2526

Räkenskapsår 2021-01-01 – 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Jefast Holding AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Helsingborg 2022-06-03

Bo Jertshagen

EST. 1977 Jefast

ÅRSREDOVISNING 2021

2021-01-01 till 2021-12-31
Jefast Holding AB (publ), org nr 556721-2526

Penneo dokumentnyckel: AGMVD-ULI2E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YZP

Året i kort

Jan – dec 2021

- Intäkterna uppgick till 294,6 MSEK (206,6)
- Rörelseresultatet uppgick till 346,0 MSEK (-64,6)
- Nettobelåningsgraden uppgick till 45.9 % (64.9)
- Räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 (1,0)
- Fastighetsvärdet uppgick till 3 161 MSEK (2 403)

Viktiga händelser jan - dec 2021

- Emission med preferensaktie till ett värde av 450 MSEK för att finansiera utestående obligation med förfall i mars 2021
- Refinansiering av hela fastighetsportföljen
- Entreprenadkontrakt med styrd totalentreprenad upphandlades för att genomföra bostadsprojektet i fastigheten Holland 27 (plan 6-20) samt kommersiella lokaler i Holland 25 (plan 1-5)
- Flytt av Jefasts huvudkontor från Höganäs till centrala Helsingborg
- Jefasts bolagsstruktur re-organiseras så att verksamheten uppdelas i en svensk struktur och en amerikansk struktur
- Outsourcing av ekonomifunktionen med nytt ekonomi- och leverantörsfakturasystem som följd. Större delen av fastighetsskötseln har under året insourcats med ett mål att erbjuda bättre service och högre kvalitet till en lägre kostnad
- Ny CFO, Christina Behrens, började i slutet av april
- Nya kommersiella hyresavtal tecknades med en årlig hyresintäkt på ca 2 MSEK och en kontraktslängd på 5 resp. 6 år
- Det första s.k. PPP-lånet i USA relaterat till stödåtgärder i samband med Covid-19 blev omklassificerat av de amerikanska myndigheterna från lån till stöd och efterskänktes därmed. Totalt belopp som efterskänktes är 2,416 MUSD

- Arbetet med fission av Jefast i Helsingborg AB intensifierades liksom den planerade fusionen av 8 bolag inom organisationen. Som en följd av fusionen avvecklades Jefast Byggservice AB.
- Två fastighetsbolag, Jefast Belgien Västra 19 & Jefast Belgien Västra 21 förvärvas 30 nov 2021.
- Skadestånd för fasad Vestahuset är överenskommet och erlagt av entreprenör till Jefast-koncernen

Händelser efter årets utgång

- Det andra s.k. PPP-lånet i USA relaterat till stödåtgärder i samband med Covid-19 omklassificeras till stor del från lån till stöd. Totalt efterskänktes 1,846 MUSD och resterande 0,154 MUSD klassificeras till lån med 1% ränta
- Hotellet i Florida, USA, graderas till 2:a (3) bästa hotellet i Fort Lauderdale, 27:e (54) bästa i staten Florida och 227:e (374) bästa i USA
- Fusion av 8 bolag inom Jefast-koncernen genomförs för att underlätta organisationsstrukturen samtidigt som fissionen av Jefast i Helsingborg AB slutförs och 3 nya fastighetsbolag bildas, Jefast John Ericsson 10 AB, Jefast Oscar II 12 AB och Jefast Fiskaren 41 AB.
- Samtliga restriktioner i Sverige relaterat till Covid-19 upphör
- Lånet i USA relaterat till hotellfastigheten förlängs
- Rysslands invasion av Ukraina skapar oro i världen och kan påverka Jefast på olika sätt

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL2E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	3
VD ord	4
Förvaltningsberättelse	6
Koncernens Resultaträkning	11
Koncernens rapport över totalresultat	12
Koncernens rapport över finansiell ställning	13
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	15
Koncernens rapport över kassaflöden	16
Moderbolagets Resultaträkning	17
Moderbolagets rapport över totalresultat	17
Moderbolagets balansräkning	18
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	19
Moderbolagets kassaflödesanalys	19
Översikt över noter	20
Definitioner	58
Underskrifter	59

Permeo dokumentnyckel: AGNVD-UL2E-LUXLZ-35IKZ-J3UYL-18YPP

VD ORD

Året i kort



2021 har varit ett minst sagt intensivt år för oss på Jefast! Vi inledde året med att ta ett viktigt steg i att vara en ännu mer aktiv och närvarande lokalt förankrad fastighetsägare genom att flytta vårt huvudkontor till centrala Helsingborg. Detta har möjliggjort att vi under året har kunnat ge ännu bättre service och närhet till våra hyresgäster. Det har även inneburit en trevlig arbetsmiljö för våra medarbetare med nytt kontor mitt i stan med både närheten till havet, pendling och trevliga lunchrestauranger. Dialogen med våra hyresgäster har förenklats och effektiviserats samtidigt som det är ännu enklare att vistas i och kring våra fastigheter.

Covid-19

Pandemin har fortsatt varit ett faktum under 2021 och framför allt påverkat våra hyresgäster inom butik, café, restaurang, besöks- och resenäringen. Trots utmaningar är det fantastiskt att se kreativiteten hos våra hyresgäster och medarbetare att hitta nya sätt, samarbeten och möjligheter att anpassa oss efter nya verkligheter. Nu när samtliga restriktioner är borta, är detta en viktig lärdom som jag hoppas att vi alla tar med oss.

I den amerikanska hotellverksamheten försvann samtliga restriktioner i delstaten Florida redan i januari 2021, vilket har möjliggjort att hotellet har kunnat bedriva verksamheten framåt utan större påverkan av pandemin. Under år 2020 initierade den amerikanska regeringen ett statligt lånstöd i form av ett så kallat PPP-lån. Vi har erhållit lånstödet i två omgångar till ett belopp av totalt 4,4 MUSD. Under 2021 fick vi det första lånstödet på 2,4 MUSD efterskänkt och under den första månaden 2022 fick vi besked om att den största delen av det andra lånet även efterskänktes av de amerikanska myndigheterna. Detta har lett till att verksamheten totalt sett haft minimal ekonomisk påverkan av pandemin.

Finansiering & Investeringar

Under året refinansierades samtliga lån hos oss på Jefast, det var ett omfattande arbete som föll väldigt väl ut, vilket märks på 2021 års resultat. Efter erhållet byggnadskreditiv och upphandling av Holland 27 kunde vi inleda etapp 3 av utvecklingen av kvarteret Holland i centrala Helsingborg. Höghuset "Söders Höjder" påbörjades och i skrivande stund har huset nått sin fulla höjd – 20 våningar med fantastisk utsikt över hela Helsingborg, Danmark och Öresund! I början av 2023 kommer inflyttning att ske i de 83 lägenheterna.

I november 2021 tillträdde vi även drygt 15 000 kvm när vi förvärvade fastighetskvarteret Belgien Västra 19 och 21. Det öppnar upp nya möjligheter i pågående arbete och utveckling av stadsdelen Söder. Nu har vi ca 50 000 kvm yta med 500 parkeringsplatser och 200 bostäder kring torget Mäster Palms plats och möjliggör att vi kan ta ett helhetsgrepp i den fortsatta utvecklingen.

Vi har under året ytterligare vässat upp vår uthyrningsstrategi och även testat pilotprojektet "Spot on Söder" som innebär en omvänd etableringsstrategi för att förenkla etablering och knyta samman

Penneo dokumentnyckel: AGMVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

franschiseföretag med potentiella franschisetagare – allt genom samarbete med oss som fastighetsägare!

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till mina smarta, kreativa och härliga kollegor! Detta år har vi tillsammans gjort mer än någonsin och på ett klokt och strukturerat sätt för framtiden. Men även ett stort tack till externa samarbetspartners för gott samarbete – vi ser framemot att se vad 2022 har att erbjuda!

Helsingborg, april 2022

Cassandra Jertshagen

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Jefast Holding AB's (publ.), 556721-2526, styrelse och verkställande direktör avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Information om verksamheten

Jefast är ett svenskt privatägt fastighetsbolag som fokuserar på långsiktig utveckling och fastighetsförvaltning av fastigheter geografiskt koncentrerade i Nordvästra Skåne, Sverige. Koncernens huvudkontor och säte är sedan våren 2021 beläget i centrala Helsingborg.

Koncernen äger ett hotell i Florida, USA samt två mindre fastigheter i Fort Lauderdale.

Den totala fastighetsportföljen är värderad till 3 161 MSEK (2 403), med sammanlagt 14 fastigheter i Sverige (12) innehållande både lägenheter och kommersiella ytor och ett hotell i Fort Lauderdale, Florida, USA.

Antalet lägenheter i Sverige uppgår till 240 (169) och antalet kommersiella lokaler är 539 (377) vilket motsvarar en yta i Sverige på 75 398 kvm (55 238).

Jefast-koncernens svenska organisation uppgick till 6 (10) anställda vid årets utgång. Organisationen ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning. Sedan början av 2021 har Jefast i huvudsak egen förvaltning av fastighetsbeståndet bestående av förvaltare, fastighetsskötare och fastighetstekniker. Under 2022 kommer även detta att kompletteras med allmänsnickare för att kunna erbjuda snabbare service till våra Hyresgäster. Samtlig personal var i slutet av 2021 anställda i Jefast AB.

Ägarförhållande

Bolaget ägs till 43.60% av grundaren Bo Jertshagen. 47.37% av bolaget ägs av Samhällsbyggnads Bolaget i Norden AB (org.nr 556981-7660) och 9.03% av Induere AB, org.nr 556767-3941, som i sin tur ägs till 100% av Bo Jertshagen.

Affärsmodell

Jefasts mål är att upprätthålla en uthyrningsgrad om 99% bland lägenheter och vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 98.8 % (98.7%). När Jefast undersöker möjligheten till fortsatt tillväxt inom kommersiella fastigheter, genomförs noggrann avvägning med fokus endast på A-läge med mål om att ha en uthyrningsgrad som uppgår till minst 90 %. Vid utgången av året uppgick uthyrningsgraden av de kommersiella ytorna till 84.2 % (86.8). Genom att ha en god spridning av löptider bland de kommersiella hyresavtalen, minimeras företagets riskexponering. Med mer än 40 års erfarenhet i fastighetsbranschen, besitter företaget gedigen kunskap vilket bidrar till en aktiv fastighetsförvaltning. Koncernens långsiktiga mål är att fokusera på den svenska marknaden. Verksamheten är och ska fortsatt vara geografiskt fokuserad till Helsingborg med omnejd då koncernen gjort att det finns tillräcklig potential inom både det egna beståndet samt i den övriga marknaden.

Penneo dokumentnyckel: AGMVD-ULJ2E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Fastighetsportfölj

Överblick fastighetsportfölj i Sverige

	31 december 2021	31 december 2020
Area m2	75 398	55 238
Ekonomisk uthyrningsgrad, kommersiellt % *	84.2	86.8
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder % ***	98.8	98.7
Antal kommersiella ytor	639	377
Antal lägenheter **	240	169
Antal fastigheter	14	12

* Ej färdigställda delar inom Holland 25-projektet inkluderade både 2020 och 2021
** antal lägenheter per 21-12-31 har ökat väsentligt vs 2020 pga fastighetsförvärv
*** Pågående bostadsprojekt Holland 27 är exkluderat

Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna i Sverige uppgick till 78,6 MSEK (72,7).

Uthyrningsgrad

För bostäder uppgick uthyrningsgraden till 98.8 % (98.7) och för de kommersiella lokalerna uppgick uthyrningsgraden till 84.2 % (86.8).

Kontraktens förfallostruktur

De kommersiella hyresavtalens struktur är väl fördelade, där de 10 största hyresgästerna genererar ca 24.5 % (31) av hyresintäkterna i Sverige. Utav de 10 största hyresgästerna är det inga avtal som löper ut 2022.

Pelican Grand Beach Resort

Hotellet, som är beläget direkt vid stranden i Fort Lauderdale, Florida, USA, består av 156 rum varav Jefast äger 140 stycken (140), vilket innebär att 92.3 % (92.3) kontrolleras av Jefast där gemensamma ytor såsom restaurang, bar, spa m.m. ingår.

Under 2021 rankades hotellet till 3:e bästa hotellet i Fort Lauderdale, 54:e bästa i staten Florida och 374:e bästa i USA.

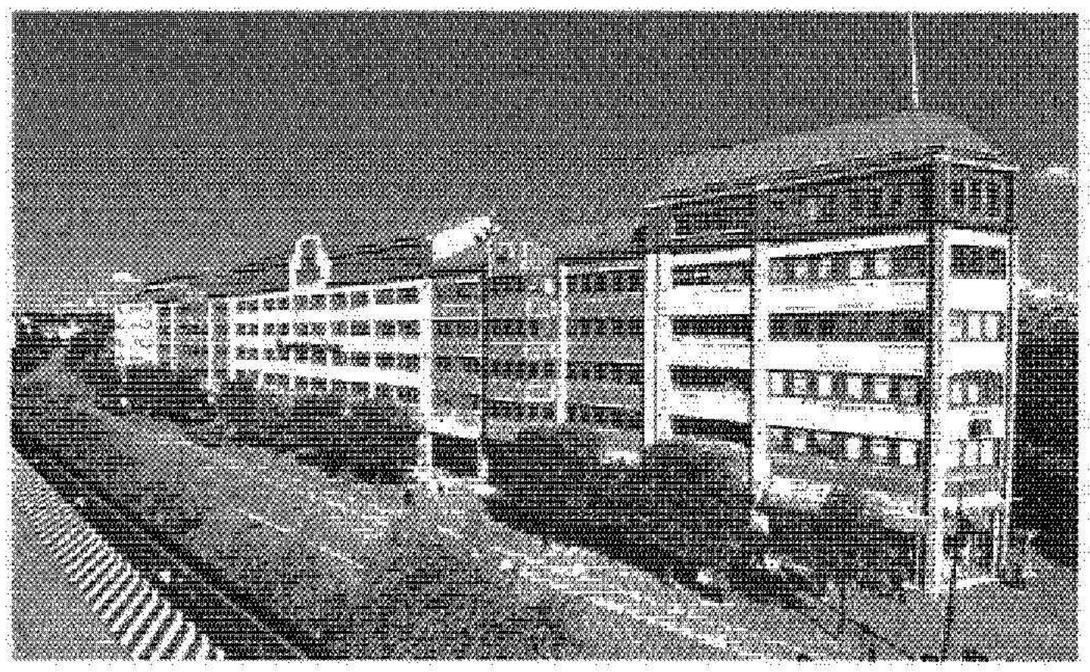
Denna dokumentmyndighet: AGNMD-UL125-UAL-33KGJ-JUW-16YPP

All personal är legalt anställda av det amerikanska bemanningsbolaget Noble House medan Jefast ansvarar för samtliga kostnader relaterat till de anställda.

Hotellet har under hela 2021 presterat bättre än sina konkurrenter vilket leder till att omsättningen ökat till 211 707 MSEK (126 804). Ökningen drivs både av genomsnittliga rumspriser ($363 år 2021 vs 279 år 2020) och beläggningsgrad (74% år 2021 vs 56% år 2020). Se not 29 för jämförelsetal och nyckeltal.

Förvärv & Försäljningar

Den 30 november 2021 förvärvade Jefast av Länshem i Skåne AB två fastighetsbolag, Jefast Belgien Västra 19 AB och Jefast Belgien Västra 21 AB som tillsammans utgör ett helt kvarter. Fastigheterna är belägna i stadsdelen Söder i Helsingborg och ligger i direkt anslutning till Jefasts fastigheter Citygallerian och Belgien Norra 19. Fastigheterna består av 71 lägenheter, kontorslokaler, butiker, restauranger samt ett underjordiskt garage med 98 garageplatser med en total uthyrbar yta på 15 327 kvm.



Inga avyttringar genomfördes under 2021.

Värderingar

Fastighetsportföljens marknadsvärde vid årets utgång uppgick till 3 161 MSEK (2 403).

Jefast genomför externa värderingar av hela fastighetsportföljen årligen, oftast vid årsskiftet. Värderingar i respektive kvartal genomförs internt. Kvartalsvärderingarna genererar endast mindre förändringar vilket oftast beror på förändrat avkastningskrav och kassaflöde för fastigheterna. Newsec genomförde alla de svenska värderingarna och hotellet i USA värderades av Waronker & Rosen, Inc.

Denna dokumentversion är signerad

Projekt och utveckling

Kvarteret Holland 25, 26 & 2

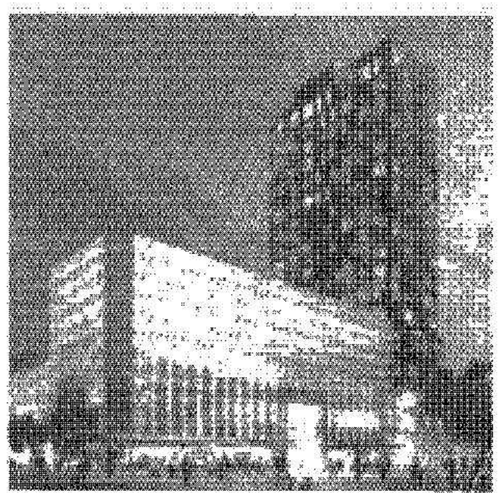
Det största pågående projektet under 2021 är fortsatt det tredimensionella kvarteret Holland 25, 26 & 27. Holland 25 motsvarar samtliga kommersiella delar, Holland 26 är enbart biograf och Holland 27 är bostadsdelen.



SöDER-Gallerian erbjuder både livsmedel, gym, caféer och restauranger samt upplevelser i form av biograf, bowling etc. Antalet besökare under 2021 uppgick till 1 368 684 (1 373 472) vilket motsvarar en minskning om ca 0.3%. I jämförelse med liknande platser är minskningen marginell. Vi ser en mycket stark återhämtning under slutet av 2021 som en konsekvens av slopade restriktioner.

Stadsdelscentrumet har snabbt blivit en attraktiv och naturlig mötesplats, destination och genomfartsväg för de som bor och arbetar nära den södra delen i Helsingborg.

MTA Bygg & Anläggning AB har upphandlats i en totalentreprenad med fast pris för att bygga 83 st hyresrätter och ett 20 våningar högt hus i kvarteret Holland 27. Bostadsprojektet påbörjades under våren 2021 och planeras att slutföras under första kvartalet 2023, då inflyttning av våra framtida hyresgäster kommer att ske.



Finansiering

Kapitalbindningstid

Under 2021 har byggnadskreditiv, bottenlån och obligationslån förfallit vilket resulterat i en refinansiering av hela fastighetsportföljen med bättre villkor som följd. I början av 2022 förlängdes lånet relaterat till hotellfastigheten i USA, med ett år.

Räntebindningstid

Den totala låneportföljen har säkrats genom ränteswapar och lån till fast ränta. Det innebär att räntan är oförändrad under minst ett år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

Koncernens största kostnadspost är räntor. Koncernen har långfristiga kreditramar med fastställda villkor samt bunden ränta via räntewapavtal. Hela lånebeloppet i USA är räntesäkrat samt 541 MSEK (459) av den svenska låneportföljen är tecknade med fastränta. 0 MSEK (0) förfaller under 2022. Netto belåningsgraden uppgår till 45.9 % (64.0).

Valutarisk

Koncernen har inte genomfört någon valutasäkring av den amerikanska dollarn. Detta bedöms inte vara behövligt eftersom såväl lån, intäkter och utgifter är i amerikanska dollar.

Användande av finansiella instrument

Koncernen redovisar finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultatet. Säkringsinstrument utgörs av ränteswapar.

För utförligare information om finansiell ställning och väsentliga händelser se sidan 10 och framåt i denna årsredovisning.

Denna dokumentversion är AGNVD-UL12CLUXLZ-33IK2-I3UYI-16YPP

Koncernen TKR	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	294 632	206 552	302 871	301 273
Bruttovinst	162 359	102 779	155 287	151 710
Rörelseresultat	345 970	-64 617	44 110	70 318
Resultat före skatt	295 761	-135 459	-28 552	-4 963
Räntetäckningsgrad (ggr)	2.4	1.0	1.4	1.3
Fastighetsvärde (mkr)	3 161	2 403	2 605	3 110
Nettobelåningsgrad (%)	45.9	64.9	59.1	65.2
Balansomslutning	3 457 327	2 536 512	2 745 816	3 272 685
Soliditet (%)	42,3%	28%	35	27
Antal anställda	8	10	13	14

Moderbolaget TKR	2021	2020	2019	2018
Vinst / Förlust efter finansiella poster	-2 463	-17 123	-16 012	-19 511
Balansomslutning	642 522	635 694	455 916	455 977
Soliditet (%)	94%	32%	3	4

För definition av nyckeltalen, se sidan 56

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
Överkursfond	443 324 167
Balanserad vinst	158 097 875
Årets resultat	586 833
	602 008 875
disponeras så att:	
Utdelning preferensaktier	38 250 000
i ny räkning överföres	563 758 875
	602 008 875

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Styrelsen föreslår en utdelning om 8 500 kronor per preferensaktie i utdelning att betalas ut kvartalsvis. Som avstämningsdagar för utbetalningar på preferensaktier föreslår styrelsen 10 juli, 10 oktober 2022 samt 10 januari och 10 april 2023.

Sammanlagt uppgår den föreslagna utdelningen till 38 250 000 kronor.

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänvisning till bestämmelser i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (2005:551), dvs med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens eget kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Koncernens resultaträkning

TSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning	4, 5, 6	294 632	206 552
Driftskostnader	4, 7	-132 273	-103 773
Bruttovinst	**4**	**162 359**	**102 779**
Administrationskostnader	6, 7, 8, 9, 10	-74 328	-80 024
Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter	14	259 495	-85 947
Övriga rörelseintäkter		2 786	54
Övriga rörelsekostnader		-4 342	-1 479
Rörelseresultat		**345 970**	**-64 617**
Finansiella intäkter	12	6 536	369
Finansiella kostnader	12	-58 072	-71 404
Värdeförändring av derivat	21	1 327	193
Resultat före skatt		**295 761**	**-135 459**
Skatt	13	-42 559	-9 246
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**253 202**	**-144 705**
Årets resultat per aktie	20	27**	-15**

** Resultat per aktie är beräknat på antalet aktier per 31 december 2021

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-JSUYL-16YPP

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultatet

TSEK	Not	2021	2020
Årets resultat		253 202	-144 705
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		28 917	-38 615
Netto för övrigt totalresultat som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen		28 744	-38 615
Övrigt totalresultat som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen			
Omvärdering av rörelsefastigheter		118 927	-52 914
Skatt	13	-34 154	-18 212
Netto för övrigt totalresultat som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen		84 773	-71 126
Summa totalresultat för året hänförligt till moderbolagets aktieägare		366 718	-254 446

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-JSUYL-18YPP

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TSEK		2021	2020
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	2 405 427	1 824 189
Rörelsefastigheter	15	755 149	578 934
Nyttjanderättstillgång	6	1 214	2 074
Inventarier	16	69 520	55 684
Uppskjutna skattefordringar	13	209	482
Övriga fordringar	17	1 628	1 625
Summa anläggningstillgångar		3 233 147	2 462 988
Omsättningstillgångar			
Varulager		1 860	1 249
Hyres- och övriga fordringar	17	14 776	12 019
Skattefordringar		15 680	7 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	35 901	18 125
Likvida medel	19	155 963	34 942
Summa omsättningstillgångar		224 180	73 524
Summa tillgångar		3 457 327	2 536 512

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-I3UYL-18YPP

TSEK		2021	2020
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		950	500
Övrigt tillskjutet kapital		443 324	-
Valutaomräkningsreserv		71 131	42 388
Omvärderingsreserv		218 198	135 870
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		729 767	518 807
Summa eget kapital	20	**1 463 370**	**697 565**
Långfristiga skulder			
Övriga räntebärande skulder	21	1 533 022	1 096 229
Leasingskuld		452	1 222
Uppskjuten skatteskuld	13	272 432	187 157
Derivat	21	1 009	2 337
Övriga skulder	22	2 900	145
Summa långfristiga skulder		1 809 815	1 287 090
Kortfristiga skulder			
Obligationslån		-	425 000
Övriga räntebärande skulder		74 937	70 360
Leasingskuld		770	837
Leverantörsskulder		26 632	11 181
Aktuella skatteskulder		1 585	1 464
Övriga skulder		47 643	21 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32 576	21 432
Summa kortfristiga skulder		184 142	551 857
Summa skulder		**1 993 957**	**1 838 947**
Summa eget kapital och skulder		**3 457 327**	**2 536 512**

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-LJL-25-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TSEK	Not	Aktiekapital	Emission	Valuta-omräkningsreserv	Omvärderings-reserv	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2020		500		81 003	210 056	660 451	952 010
Årets resultat						-144 705	-144 705
Övrigt totalresultat				-38 615	-71 125		-109 740
Summa totalresultat för året		**0**	**0**	**-38 615**	**-71 125**	**-144 705**	**-254 445**
Effekt av avskrivningar av omvärderingsreserven					-3 061	3 061	0
Transaktioner med ägare							
Fondemission							
Minskning av aktiekapitalet							
Eget kapital den 31 december 2020		**500**	**0**	**42 388**	**135 870**	**518 807**	**697 565**
Årets resultat						253 202	253 202
Nyemission preferensaktie		450	443 324				443 774
Utdelning						-44 687	-45 608
Övrigt totalresultat				28 743	84 773		114 437
Summa totalresultat för året		0	0	28 743	84 773	0	361 905
Effekt av avskrivningar av omvärderingsreserv					-2 445	2 445	0
Eget kapital den 31 december 2021		**950**	**443 324**	**71 131**	**218 198**	**729 767**	**1 463 370**

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-ULI2E-LUXLZ-53IKZ-J3UYL-16YPP

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK		2021	2020
Rörelseverksamhet			
Resultat före skatt		295 761	-135 459
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Förändringar i värde av förvaltningsfastigheter		-259 495	85 947
Resultat avyttring av verksamhet, anläggning, och inventarier		3 997	1 099
Avskrivningar		19 588	22 526
Valutakursvinster		-	-5 976
Värdeförändring derivat		-1 327	-193
Övriga icke kassaflödespåverkande poster		-	-265
Betald skatt		-8 137	-6 266
		50 387	-38 587
Justeringar för rörelsekapital:			
Förändring av rörelsefordringar		-20 668	10 368
Förändring i varulager		-611	597
Förändring av rörelseskulder		33 181	-20 011
Nettokassaflöde från rörelseverksamheten		62 289	-47 633
Investeringsverksamhet			
Förvärv/investeringar förvaltningsfastigheter		-342 043	-17 367
Förvärv/investeringar rörelsefastigheter		-3 873	-13 655
Avyttring av dotterbolag		-	-
Förändringar i långfristiga fordringar		-3	222
Nettokassaflöde från investeringsverksamhet		-345 919	-30 800
Finansieringsverksamhet:			
Upptagna skulder/lån		1 191 675	102 851
Emission		443 324	-
Inlösta skulder/lån		-1 240 406	-
Amortering av lån		-10 759	-13 864
Minskning av aktiekapital		-	
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten		383 834	88 987
Minskning/ökning av likvida medel		98 391	10 554
Likvida medel vid årets början		34 942	25 575
Omräkningsdifferenser i likvida medel		20 817	-1 187
Likvida medel den 31 december	**19**	**155 963**	**34 942**

Penneo dokumentnyckel: AGMVD-ULI2E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK		2021	2020
Nettoförsäljning			
Administrationskostnader	8, 9, 10	-4 244	-6 266
Rörelseresultat			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	1 250	200 000
Finansiella intäkter	12	6 293	13 616
Finansiella kostnader	12	-5 762	-24 473
		-2 463	182 877
Vinst/förlust efter finansiella poster			
Erhållna koncernbidrag		3 050	6 971
Resultat före skatt		587	189 848
Skatt	13	-	-
Årets resultat		**587**	**189 848**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2021	2020
Årets resultat	587	189 848
Övrigt totalresultat exklusive skatt	-	-
Summa totalresultat för året	**587**	**189 848**

Penneo dokumentnyckel: AGMVD-ULL2E-LUXLZ-33IKZ-I3UYL-18YPP

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK		2021	2020
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Aktier i koncernföretag	27	26 591	25 603
Fordringar koncerföretag	28	608 087	608 580
Summa anläggningstillgångar		634 678	634 183
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		2	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 603	1 246
Likvida medel		560	192
Summa omsättningstillgångar		6 165	1 508
Summa tillgångar		**640 843**	**635 691**
Eget kapital och skulder	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		950	500
Summa bundet eget kapital		950	500
Fritt kapital			
Överkursfond		443 324	-
Balanserado vinstmodel		158 098	12 936
Årets resultat		587	189 848
Summa fritt eget kapital		602 009	202 784
Summa eget kapital		**602 959**	**203 284**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	21	-	425 000
Leverantörsskulder		5	143
Skulder till koncernföretag		16 757	34
Övriga skulder		21 083	7 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40	126
Summa kortfristiga skulder		37 885	432 410
Summa skulder		**37 885**	**432 410**
Summa eget kapital och skulder		**640 843**	**635 694**

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL2E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TSEK	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2020	500	12 936	13 436
Årets resultat		189 848	189 848
Övrigt totalresultat			
Eget kapital 31 december 2020	**500**	**202 784**	**203 284**
Årets resultat		587	587
Övrigt totalresultat			
Emission	450	443 324	443 774
Utdelning		-44 687	-44 688
Eget kapital 31 december 2021	**950**	**602 009**	**602 957**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	Not	2021	2020
Rörelseverksamhet			
Resultat före skatt		587	189 848
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Anticiperad utdelning		-2 000	-200 000
Justeringar för rörelsekapital:			
Förändring av rörelsefordringar		-4 289	5 201
Förändring av rörelseskulder		32 154	-70
Nettokassaflöde från rörelseverksamheten		26 452	-5 021
Investeringsverksamhet			
Utdelning		-25 562	-
Utbetalningar till koncernföretag		-34 200	-49 236
Inbetalningar till koncernföretag		15 351	64 205
Nettokassaflöde från investeringsverksamhet		-44 411	14 969
Finansieringsverksamhet:			
Inlösen obligation		-425 000	-10 000
Emission		443 324	-
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten		18 324	-10 000
Minskning/ökning av likvida medel		365	-52
Likvida medel vid årets början		195	246
Likvida medel den 31 december	**19**	**560**	**194**

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-16YPP

ÖVERSIKT ÖVER NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper	21
Not 2 Betydande redovisningsbedömningar och antaganden	28
Not 3 Nya och kommande standarder	28
Not 4 Rörelsesegment	29
Not 5 Intäkter	30
Not 6 Leasingavtal	31
Not 7 Rörelsekostnader	38
Not 8 Statliga stöd	38
Not 9 Anställda	39
Not 10 Arvoden till revisorer	34
Not 11 Resultat från andelar i koncernbolag	35
Not 12 Finansiella intäkter och kostnader	36
Not 13 Skatt	37
Not 14 Förvaltningsfastigheter	39
Not 15 Rörelsefastigheter	40
Not 16 Inventarier	42
Not 17 Hyres- och övriga fordringar	42
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47
Not 19 Likvida medel	47
Not 20 Eget kapital	48
Not 21 Finansiella instrument och Finansiell riskhantering	48
Not 22 Leverantörsskulder och övriga skulder	54
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50
Not 24 Närstående	50
Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	51
Not 26 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	56
Not 27 Andelar i koncernföretag	57
Not 28 Fordringar från Koncernföretag	58
Not 29 Alternativa nyckeltal	60
Not 30 Händelser efter rapporteringsperioden	61
Not 31 Förslag till vinstdisposition	62

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Jefast Holding AB (publ.) 556721-2526 för räkenskapsåret 2021 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören och kommer att presenteras på den årliga bolagsstämman den 30 april 2022 för fastställelse. Koncernens huvudverksamhet är att äga och förvalta förvaltningsfastigheter och bedriva hotellverksamhet. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med huvudkontor i Helsingborg Sundstorget 5.

Grunder för redovisningen

Jefast Holding AB (publ.) och dess dotterbolags (tillsammans kallade "koncernen") koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) som antagits av EU, se även not 3.

Dessutom tillämpas rekommendationen RFR 1 som kompletterande redovisningsregler för koncerner som utfärdats av Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som listas nedan i stycket Redovisningsprinciper för moderbolag. Moderbolaget tillämpar den svenska årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Undantag och tillägg orsakas av lagbestämmelser eller genom sambandet mellan redovisning och beskattning i Sverige.

Koncernredovisningen redovisas i svenska kronor, eftersom det är Jefast Holdings funktionella valuta och rapporteringsvaluta. Alla värden rundas av till närmaste tusental, där TSEK är angivet.

Tillgångar och skulder har baserats på historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter/rörelsefastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivat i form av ränteswappar.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna ändras. För utförligare beskrivning av kritiska bedömningar och uppskattningar se not 2.

Koncernredovisning

Dotterbolag är de bolag där moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Dotterbolagens bokslut inkluderas i koncernredovisningen från datumet då det bestämmande inflytandet inleds fram till datumet då det upphör.

Denna koncernredovisning inkluderar Jefast Holding AB (publ.) och dess dotterbolag, som presenteras i not 27.

Koncerninterna fordringar/skulder samt transaktioner elimineras till fullo i konsolideringen.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till valutakursen vid transaktionstillfället.
Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den balansdagens kurs och kursdifferenser bokförs i resultatet. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser avseende finansiella tillgångar och skulder redovisas som resultat från finansiella poster.

Penneo dokumentnyckel: AGNWD-UL2E-LUKLZ-3SIKZ-J3UYL-16YPP

Omräkning av utländska dotterbolag

Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag omräknas till koncernens rapportvaluta enligt följande:

- Tillgångar och skulder omräknas till balansdagskurs
- Intäkter och kostnader omräknas till genomsnittlig valutakurs under räkenskapsåret
- Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av utländska verksamheter redovisas som årets omräkningsdifferenser i övrigt total resultat.

Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Koncernen förvärvar dotterbolag som innehar fast egendom. Vid förvärvstillfället tar koncernen i beaktande om varje förvärv representerar ett förvärv av en rörelse eller en tillgång. Koncernen redovisar ett förvärv som rörelseförvärv då integrerade verksamheter förvärvas utöver fastigheten. Närmare bestämt tas det i beaktande i vilken grad betydande processer förvärvas och i synnerhet omfattningen av tjänster som tillhandahålls av dotterbolaget (t.ex. förvaltning och administration).

När förvärvet av dotterbolag inte representerar en verksamhet/rörelse, redovisas det som ett förvärv av en grupp av tillgångar och skulder. Köpeskillingen av förvärvet fördelas på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde, utan att räkna med goodwill eller uppskjutna skatteskulder.

Intäkter

Koncernen redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad produkt eller tjänst levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som koncernen förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster. För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i IFRS 15. Jefasts intäkter består i huvudsak av hotellintäkter vilka redovisas enligt IFRS 15 och hyresintäkter vilka redovisas enligt IFRS 16 samt till viss del intäkter från fastighetsförsäljningar.

Hotellintäkter

Hotellintäkter omfattar intäkter för rum, spa, restauranger, gruppevenemang med mera och redovisas i den period i vilken tjänsten utnyttjas. Hotellintäkter inkluderas i posten nettoomsättning i resultaträkningen. Grundprincipen avseende intäkter från hotellverksamheten är pris/rum, vilket kan variera beroende på säsong och efterfrågan samt pris enligt avtal med enskilda kunder.

Hyres- och serviceintäkter

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt kopplade till Jefasts förvaltningsfastigheter betraktas som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott, redovisas linjärt under leasingperioden och inkluderas i posten "Nettoomsättning" i resultaträkningen. I hyresintäkter ingår traditionell hyra inklusive index samt eventuella tilläggsdebiteringar för investeringar. Eventuella hyresnedsättningar redovisas som en reduktion på hyresinkomsterna linjärt över leasingperioden. Leasingperioden är den icke-uppsägningsbara perioden av leasingkontraktet tillsammans med eventuella förlängningsoptioner och/eller uppsägningsoptioner som ledningen är rimligt säkra på att leasetagaren kommer att nyttja.

Utöver leasingintäkter för hyra har koncernen serviceintäkter i form av tilläggsdebitering avseende värme, kyla, sophantering och vatten etc. Dessa intäkter redovisas enligt IFRS 15 och ingår i posten nettoomsättning i resultaträkningen och redovisas i den perioden tjänsterna utförs och levereras till hyresgästen. Ledningens bedömning är att koncernen agerar som huvudman för dessa tjänster.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när kontrollen har övergått till köparen. Detta

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL125-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

innebär vanligtvis att redovisning kommer att ske vid köparens tillträde såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet. Resultat från fastighetsförsäljning redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och redovisat värde i senaste publicerad rapport med justering för nedlagda investeringar därefter. I de fall försäljning sker via bolag redovisas den del av resultatet som är hänförbar till tidigare uppbokad uppskjuten skatt i resultatet på raden för skatt på årets resultat.

Finansiella intäkter
Finansiella intäkter avser ränteintäkter redovisade enligt effektivräntemetoden.

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas i enlighet med IAS 20 till verkligt värde när det bedöms rimligt säkert att stödet kommer tas emot och att
villkoren för att erhålla stödet är uppfyllda.
Stöd och bidrag för kostnadstäckning redovisas i samma period som kostnaderna för bidraget är avsett att täcka.
Under 2021 har koncernen erhållit stöd avseende lämnade hyreslättnader från svenska regeringen. Samtliga erhållna stöd redovisas som kostnadsminskning i resultatet. Se not 8 för ytterligare upplysningar.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda i form av betald semester, betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster motsvarande ersättningen. Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Huvuddelen av koncernens åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer vilka fullgörs genom premier till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad när de uppstår.
Ett antal av koncernens anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2021 har koncernen inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 299 TSEK (2020: 139). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0.00094 respektive 0.00076 % (0.00037 respektive 0.00096 %).

Finansiella kostnader

I finansiella kostnader ingår ränta och andra kostnader hänförliga till finansiering av verksamheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Marknadsvärderingar av ingångna räntederivatavtal redovisas som värdeförändring under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-till eller ombyggnation aktiveras.

Skatter

Skatt på årets resultat inkluderar såväl aktuell som uppskjuten inkomstskatt för de svenska och den amerikanska koncernenheten.

Aktuell inkomstskatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen. Aktuell inkomstskatt som är relaterad till poster som redovisas direkt i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde redovisas enligt balansräkningsmetoden. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden realiseras. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen eller senare av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv.

Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att underskottsavdragen kommer att kunna kvittas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde likaså på derivat. Vid förändring av ovan nämnda poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden/fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Leasingavtal

För leasingavtal där Jefast är leasetagare bokas det upp en nyttjanderättstillgång och en motsvarande leasingskuld. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt över avtalsperioden och bedömning görs av eventuellt nedskrivningsbehov. Koncernen har valt att redovisa korttidsleasar och leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde enligt de lättnadsregler som finns och leasingavgifterna för dessa avtal kostnadsförs linjärt under leasingperioden.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegring.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde vilket innebär att avskrivningar inte redovisas i resultaträkningen.
Värdeförändringen redovisas på särskild rad i resultaträkningen och beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen från föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året. Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för koncernen dvs. som är värdehöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny, till och ombyggnationer aktiveras räntekostnader under produktionstiden.

Rörelsefastigheter

Koncernen har valt att använda omvärderingsmetoden för rörelsefastigheter. Hotellfastigheten i USA är den enda fastighet vilken klassificeras såsom rörelsefastighet. Rörelsefastigheterna värderas till verkligt värde per balansdagen. Värderingar utförs varje år för att säkerställa att det verkliga värdet av tillgångar inte skiljer sig från det redovisade värdet. Förändringar i verkligt värde redovisas i övrigt totalresultat och justering görs mellan balanserat resultat och omvärderingsreserven i eget kapital. Däremot om man återför ett underskott vid omvärdering av samma tillgång som tidigare redovisades som vinst eller förlust, redovisas ökningen i resultaträkningen. Ett underskott vid omvärdering redovisas i resultaträkningen, förutom om det orsakar en förskjutning av överskott för samma tillgång i omvärderingsreserven.

En årlig överföring görs mellan omvärderingsreserven till balanserade vinstmedel baserat på avskrivningen av det omvärderade redovisade värdet av en tillgång och den avskrivning som redan gjorts baserat på tillgångens anskaffningsvärde. Dessutom elimineras den ackumulerade avskrivningen vid omvärderingstillfället mot tillgångens redovisade bruttovärde, och nettovärdet omräknas till det omvärderade beloppet av tillgången. Vid avyttring överförs eventuellt omvärderingsreserven kopplat till den specifika tillgången till balanserade vinstmedel.

Fastigheter, anläggningar och inventarier bokas bort när tillgången avyttras eller när det inte finns några framtida ekonomiska fördelar från deras användning eller avyttring. Eventuella vinster eller förluster vid avyttrandet av tillgången (uträknad som skillnaden mellan erhållen likvid från avyttringen och det redovisade värdet för tillgången) inkluderas i resultaträkningen när tillgången avyttras

Penneo dokumentnyckel: AGNWD-JLL25-LUXLZ-33IKZ-J3UVL-18YPP

Inventarier

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell ackumulerad nedskrivning.

Avskrivningar

Rörelsefastigheter samt inventarier skrivs av efter deras uppskattade nyttjandeperioder, se nedan. Om en egendom, anläggning eller inventarier innehåller delar med olika nyttjandeperioder skrivs varje sådan betydelsefull komponent av separat.

Restvärdet, nyttjandeperioder och avskrivningar av fastigheter, inventarier, verktyg och installationer ses över vid slutet av varje räkenskapsår och justeras om det är nödvändigt.

Avskrivning beräknas med en linjär metod utifrån den beräknade livstiden för tillgångarna enligt följande:

Rörelsefastigheter	75 år
Inventarier	5–30 år

Finansiella tillgångar och skulder

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i rapporten över finansiell ställning när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar redovisas när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning 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.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen. Affärsdagen utgör den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Vinster och förluster från borttagande ur rapporten över finansiell ställning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspriset. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat och obligationslån. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Penneo dokumentnyckel: AGWVD-ULT2E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Obligationslån klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Derivat

Derivat redovisas till verkligt värde via resultatet. Räntekomponenten i instrumentet redovisas som en finansiell kostnad.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kund- och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier.
Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kund- och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För övriga fordringar och tillgångar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i rapporten över finansiell ställning netto efter avdrag för kreditriskreserv.

Bedömning av verkligt värde

Koncernen värderar derivatinstrument, förvaltningsfastigheter och obligationslån till verkligt värde per balansdagen.

Verkligt värde är priset som man skulle få för att sälja en tillgång eller betala för att överföra en skuld i en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer vid dagen för bedömning. Bedömningen av verkligt värde baseras på antagandet att transaktionen att sälja tillgången eller att överföra skulden inträffar antingen på huvudmarknaden för tillgången eller skulden, eller i frånvaro av huvudmarknaden, på den mest gynnsamma marknaden vid värderingstidpunkten.

Det verkliga värdet av en tillgång eller skuld bedöms genom antaganden att marknadsaktörer skulle sätta det priset på tillgången eller skulden, om man antar att båda marknadsaktörerna handlar efter sina bästa ekonomiska intressen.

Koncernen använder värderingstekniker som beroende på omständigheter och för vilka tillräckliga data är tillgängliga för att bedöma verkligt värde, maximera användningen av relevanta observerbara indata och minimera användningen av ej observerbara indata.
Teknikerna som används för att fastställa verkligt värde av fastigheter beskrivs i detalj i not 2 och

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

not 14 medan värdering av finansiella instrument beskrivs i not 21.

Alla tillgångar och skulder vilka värderas till verkligt värde kategoriseras inom hierarkin för verkligt värde, baserat på den lägsta indata som är betydande för värderingen av verkligt värde i sin helhet:

- Nivå 1 - Noterade marknadspriser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.
- Nivå 2 - Värderingstekniker för vilka den lägsta indata, som är betydande för värderingen av verkligt värde, är direkt eller indirekt observerbar.
- Nivå 3 - Värderingstekniker för vilka den lägsta indata, som är betydande för värderingen av verkligt värde, inte är observerbar.

För tillgångar och skulder som redovisas i boksluten till verkligt värde på återkommande basis, avgör koncernen om det skett nivåförändringar genom att på nytt göra en bedömning av kategoriseringen vid varje balansdag.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Definition av segment

Koncernens verksamhet är uppdelad i två rörelsesegment, förvaltningsfastigheter samt Hotellverksamhet. Intäkter, driftskostnader samt värdeförändringar i fastigheter rapporteras och följs regelbundet upp per segment av koncernens ledning. Det sker ingen fördelning av gemensamma kostnader eller övriga tillgångar och skulder på respektive
segment.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper beskrivs nedan. Redovisningsprinciperna nedan för moderbolaget har tillämpats konsekvent för alla perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter, om inget annat anges.

Värderingsgrunder

Moderbolaget upprättar sitt bokslut i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Denna rekommendation innebär att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, förutom i de fall när årsredovisningslagen eller gällande skatteregler begränsar möjligheterna att använda IFRS.

Uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkningarna följer uppställningsformerna i ÅRL. Här finns skillnader i benämningar framför allt vad gäller finansiella poster i resultaträkningen och eget kapital. Rapporten över förändring i eget kapital har anpassats till de poster som ska finnas i balansräkningen enligt ÅRL.

Dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden där transaktionskostnaderna inkluderas i dotterbolagets redovisade värde.

I fall där det redovisade värdet av aktierna överskrider dotterbolagets verkliga värde, redovisas en nedskrivning i resultaträkningen. När det inte längre finns grund för en tidigare nedskrivning, återförs nedskrivningen.

Finansiella instrument

På grund av förhållandet mellan redovisning och beskattning tillämpar inte moderbolaget IFRS 9 för finansiella instrument. I stället redovisar moderbolaget finansiella instrument med tillämpning av anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på verkligt värde

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotterbolag i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar i stället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som dispositioner i enlighet med den alternativa regeln (RFR 2). Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital för mottagaren och kapitaliseras som aktier hos givaren, om det inte finns något behov för nedskrivningar.

Not 2 Betydande redovisningsbedömningar och antaganden

Klassificering av fastigheter

Koncernens grund till beslut kring om en fastighet ska klassificeras som förvaltningsfastighet eller rörelsefastighet:

Förvaltningsfastigheter innefattar mark och byggnader (huvudsakligen kontor, bostäder, detaljhandel och kommersiella fastigheter) som huvudsakligen innehas för att erhålla hyresintäkter och värdestegring. Dessa byggnader hyrs vanligen ut till hyresgäster.

Rörelsefastigheter är fastigheter som genererar kassaflöden som inte bara är hänförliga till byggnaden, utan också till andra tillgångar som används i verksamheten vilken avser hotellverksamheten i USA.

Det är styrelsens bedömning att koncernen inte har några lagerfastigheter.

Värdering av fastigheter

Det verkliga värdet av förvaltningsfastigheter avgörs av fastighetsexperter som använder erkända värderingstekniker och principerna för IFRS 13 värdering till verkligt värde. Koncernen redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, och förändringar av det verkliga värdet redovisas i rörelseresultatet. Dessutom värderas rörelsefastigheter till omvärderade belopp med förändringar av det verkliga värdet redovisade i övrigt totalresultat. Koncernen anlitade en oberoende värderingsspecialist för att bedöma det verkliga värdet den 31 december 2021 och 31 december 2020. För fastigheter användes en värderingsmetod baserad på en DCF-modell, eftersom det finns brist på jämförbara marknadsdata på grund av egenskaperna på fastigheterna. Värderingen sker med hjälp av referenser på marknadsbaserat bevis, genom att använda jämförbara priser för specifika marknadsfaktorer som egenskaper, läge och fastighetens skick.

Not 3 Nya och kommande standarder

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB.

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-UXLZ-33IWZ-J3UYL-18YPP

Ändrade standarder vilka trätt i kraft 2021

Vissa ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2021 och som därför har börjat tillämpats i år har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

Not 4 Rörelsesegment

Koncernens verksamhet är uppdelad i två rörelsesegment baserat på vilka delar av affärsverksamheten som koncernens ledningsgrupp följer upp. Koncernens verksamheter är organiserade så att koncernledningen följer segmentens rörelseresultat. Tillgångar och skulder följs inte upp från ett segmentsperspektiv, koncernledningen väljer att analysera tillgångar och skulder på koncernnivå frånsett fastigheter. Intern försäljning kan ske avseende administration och förvaltningstjänster. I de fall intern försäljning sker mellan olika segment eller bolag inom segmentet baseras priset på armlängdsprincipen. Det innebär att parterna är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse för varandras transaktioner.
Följande rörelsesegment har identifierats:

- Förvaltningsfastigheter
- Hotellverksamhet

Inom segmentet förvaltningsfastigheter bedrivs uthyrning av bostäder och lokaler i Sverige. I hotellverksamheten bedrivs uthyrning av rum, hotellnära tjänster såsom spa och restaurang.

Koncernens rörelsesegment delas upp i följande geografiska områden: Sverige och USA. De geografiska områdena är de samma som rörelsesegmenten, förvaltningsfastigheter ligger uteslutande i Sverige medan hotellverksamheten enbart bedrivs i USA.
Koncernen har ingen enskild kund som står för över 10 procent av de totala intäkterna.

Koncernen Året avslutades den 31 december 2021	Förvaltnings-fastigheter	Hotell-verksamhet	Summa segment	Koncern-justering	Totalt
Interna intäkter	10 512		10 512	-10 512	0
Hotellintäkter		211 707	211 707		211 707
Externa intäkter från avtal med kunder	4 304		4 304		4 304
Externa hyresintäkter	78 621	0	78 621		78 621
Summa omsättning	**93 436**	**211 707**	**305 144**	**-10 512**	**294 632**
Fastighetskostnader	-31 120	0	-31 120		-31 120
Handels och förbrukningsvaror	0	-36 771	-36 771		-36 771
Avskrivningar av rörelsefastigheter		-10 052	-10 052		-10 052
Personalkostnader		-54 330	-54 330		-54 330
Bruttovinst	**62 317**	**110 554**	**172 870**	**-10 512**	**162 359**
Administrativa kostnader	-55 903	-28 935	-84 839	10 512	-74 327
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	259 495		259 495		259 495
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	661	-2 217	-1 556		-1 556
Rörelseresultat	**266 569**	**79 402**	**345 970**		**345 970**
Finansnetto	**-28 979**	**-21 184**	**-50 163**	**-46**	**-50 209**
Skattekostnader					-42 559
Årets resultat					**253 202**

Denna dokumentnyckel: AGNVD-UL1-25-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Koncernen Året avslutades den 31 december 2020	Förvaltnings-fastigheter	Hotell-verksamhet	Summa segment	Koncern-justering	Totalt
Interna intäkter	6 081		6 081	-6 081	0
Hotellintäkter		126 804	126 804		126 804
Externa intäkter från avtal med kunder	7 040		7 040		7 040
Externa hyresintäkter	72 708	0	72 708		72 708
Summa omsättning	**85 829**	**126 804**	**212 633**	**-6 081**	**206 552**
Fastighetskostnader	-28 111	0	-28 111	1 256	-26 855
Handels och förbrukningsvaror	-2 232	-21 606	-23 838		-23 838
Avskrivningar av rörelsefastigheter		-11 315	-11 315		-11 315
Personalkostnader		-41 765	-41 765		-41 765
Bruttovinst	**55 486**	**52 118**	**107 604**	**-4 825**	**102 779**
Administrativa kostnader	-38 353	-46 496	-84 849	4 825	-80 024
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-85 947		-85 947		-85 947
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	12	-1 437	-1 425		-1 425
Rörelseresultat	**-68 802**	**4 185**	**-64 617**	**0**	**-64 617**
Finansnetto	**-29 287**	**-25 235**	**-54 522**	**-16 320**	**-70 842**
Skattekostnader					-9 246
Årets resultat					**-144 705**

Fastighetsvärde per segment MSEK					
Året avslutades den 31 december 2021	Förvaltnings-fastigheter	Hotell-verksamhet	Summa segment	Justeringar och elimineringar	Koncernen
Fastigheter	2 406	755	3 161	-	3 161

Året avslutades den 31 december 2020	Förvaltnings-fastigheter	Hotell-verksamhet	Summa segment	Justeringar och elimineringar	Koncernen
Fastigheter	1 824	579	2 403	-	2 403

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-ULZE4-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Not 5 Intäkter

Koncernen

Intäkter TSEK	2021	2020
Hyresintäkter	78 621	72 708
Hotellintäkter	211 707	126 804
Övriga intäkter	4 304	7 070
Summa	**294 632**	**206 582**

* Övriga intäkter avser främst serviceintäkter i form av tilläggsdebiteringar

Koncernen

Intäkter från externa kunder / geografiska TSEK	2021	2020
Sverige	82 925	79 748
USA	211 707	126 804
Summa omsättning	**294 632**	**206 552**

Se not 6 om ytterligare information om leasingintäkter.

Not 6 Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

Koncernen hyr ut lokaler inom sitt fastighetsbestånd. De kommersiella lokalerna hyrs vanligtvis ut med 3 års löptid och innehåller klausuler för att möjliggöra regelbundna höjningar av hyran enligt rådande marknadsvillkor. Vissa hyreskontrakt innehåller alternativ om att avsluta kontraktet före hyresperiodens utgång.

Framtida lägsta hyresfordringar med icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal per den 31 december 2021 är enligt följande:

TSEK	2021	2020
Inom 1 år	66 952	56 389
1-2 år	53 939	48 216
2-3 år	42 734	37 210
3-4 år	31 392	28 343
4-5 år	23 183	22 773
Mer än 5 år	111 886	123 118
Summa framtida leasingfordringar för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	330 087	316 049

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-JSUYL-18YPP

Koncernen

Årets hyresintäkter uppgick till 78 621 TSEK (72 708).

Koncernen som leasetagare

Koncernens leasingavtal består framför allt av hyra av lokaler och bilar. Leasingskulder som presenteras i rapporten över finansiell ställning är enligt nedan:

TSEK	2021	2020
Kortfristiga	770	837
Långfristiga	452	1 222
Summa	1 222	2 059

Framtida minimileasebetalningar för operationella avtal

TSEK	2021	2020
Inom 1 år	311	311
1-2 år	78	311
2-3 år	0	78
3-4 år	0	0
4-5 år	0	0
Mer än 5 år	0	0
Summa framtida leasingfordringar för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	389	700

Koncernen

Årets räntekostnader avseende leasingavtal uppgick till 46 TSEK (62).
Leasingkostnader för räkenskapsåret uppgick till 833 TSEK (1 305).

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Not 7 Rörelsekostnader

Driftskostnader TSEK	2021	2020
Reparation och underhåll	5 124	6 690
Uppvärmning	10 305	5 150
Övriga utgifter	10 167	10 573
Fastighetsskatt	5 525	4 994
Handels- och förbrukningsvaror	36 771	23 284
Avskrivning av rörelsefastighet	10 052	11 315
Personalkostnader	54 330	41 766
Summa driftskostnader	**132 273**	**103 772**

Administrationskostnader TSEK	2021	2020
Personalkostnader	6 703	5 877
Årets avskrivning	9 535	10 518
Övrigt	58 090	63 629
Summa administrationskostnader	**74 328**	**80 024**

Handels- och förbrukningsvaror är huvudsakligen hänförliga till hotellverksamheten i USA. Hotelloperatören Noble House som ansvarar för den dagliga driften och bemanningen av hotellverksamheten har under året haft 138 (106) anställda för Jefasts räkning. De anställda är juridiskt anställda av Noble House, därför är de inte inkluderade i not 9 Anställda, utan redovisas på raden personalkostnader under driftskostnader i not 7.

Kostnad för hotelloperatören ingår i Driftskostnader. I posten övrigt under administrationskostnader ingår bl.a. konsultarvoden, försäkringar, marknadsföring och bankkostnader. Totalt är 39 % (58) hänförliga till hotellverksamheten. De låga kostnaderna 2021 är hänförliga till att det första statliga stödet i USA relaterat till Covid-19 efterskänkes och därmed sänker kostnaderna.

Not 8 Statliga stöd

Driftskostnaderna i USA har reducerats med 20 724 TKR (0) då det statliga lånstödet från amerikanska myndigheter efterskänktes under 2021.

Driftskostnader i Sverige har reducerats med totalt 500 TSEK (760) avseende erhållna statliga stöd från svenska regeringen relaterat till lämnade hyreslättnader.

Permeo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUKLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Not 9 Anställda

Koncernen

Löner och ersättningar		
TSEK	2021	2020
Nyckelpersoner i ledningen och direktörer		
Löner och ersättningar, styrelseledamot	0	0
Löner och ersättningar VD	671	455
Kostnader för sociala avgifter	218	148
Pensionskostnader	30	20
Summa ersättning	**919**	**623**
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	3 921	3 687
Kostnader för sociala avgifter	1 402	1 070
Pensionskostnader	460	286
Summa ersättning	**5 784**	**5 042**
TOTALT LÖNER & ERSÄTTNINGAR	**6 703**	**5 665**

Antal anstallda		
	2021	2020
Kvinnor	4	4
Män	4	6
Summa	**8**	**10**

Vd:n har en uppsägningstid på 6 månader (2 månader) både från bolagets sida och från Vd:ns sida. Moderbolaget har inte haft några anställda under året.

Könsfördelning bland nyckelpersoner i ledande befattning				
	Antal personer	2021	Antal personer	2020
Andel kvinnor i styrelsen	1	33%	1	33%
Andel män i styrelsen	2	67%	2	67%
Andel kvinnor bland nyckelpersoner i ledande ställning	2	100%	1	50%
Andel män bland nyckelpersoner i ledande ställning	-		1	50%

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-UXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Not 10 Arvoden till revisorer

Koncern - Arvoden till revisorer

Ernst & Young AB TSEK	2021	2020
Revisionstjänster	1 995	1 492
Övriga tjänster	381	465
Skatterådgivningstjänster	93	500
Summa	**2 469**	**2 457**

Sharff, Wittmer, Kurtz & Diaz P.A TSEK	2021	2020
Revisionstjänster	498	508
Övriga tjänster	440	359
Skatterådgivningstjänster	143	144
Summa	**1 082**	**1 011**

Revisionskostnader finns ej i moderbolaget.

Not 11 Resultat från andelar i koncernbolag

Resultat från andelar i koncernbolag TSEK	2021	2020
Anteciperad utdelning	2 000	200 000
Nedskrivningar	-750	
Summa	1 250	200 000

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-JBUYL-18YPP

Not 12 Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen

Finansiella intäkter TSEK	2021	2020
Ränteintäkter hyresfordringar	33	28
Ränteintäkter bank	40	29
Övriga ränteintäkter	4 537	-
Valutakursdifferenser	1 926	312
Summa finansiella intäkter	**6 536**	**369**

Finansiella kostnader TSEK	2021	2020
Räntekostnader kreditinstitut	-57 627	-70 452
Räntekostnader derivat	-422	-245
Övriga räntekostnader	-24	-
Valutakursdifferenser	0	-707
Summa finansiella intäkter	**-58 072**	**-71 404**

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader härrör från finansiella tillgångar och skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde med undantag för räntekostnader relaterade till derivat värderade till verkligt värde via resultatet.

Moderbolag

Finansiella intäkter TSEK	2021	2020
Ränteintäkter koncernbolag	3 141	13 616
Övriga ränteintäkter	3 152	
Summa finansiella intäkter enligt effektivräntemetoden	**6 293**	**13 616**

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Finansiella kostnader		
TSEK	2021	2020
Räntekostnader	-5 762	-24 473
Summa finansiella kostnader enligt effektivräntemetoden	**-5 762**	**-24 473**

Not 13 Skatt

Koncernen

Resultaträkning		
TSEK	2021	2020
Aktuell inkomstskatt:		
Aktuell inkomstskattekostnad	541	-2
Uppskjuten skatteskuld:		
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	-42 752	-9 244
Totalt redovisad skatt	-42 559	-9 246

Övrigt totalresultat		
	2021	2020
Uppskjuten skatteskuld relaterad till poster redovisade i övrigt totalresultat under året:		
Uppskjuten skatt på förändringar av det verkliga värdet för förelsefastigheter	-34 154	-18 212
Total skatt i övrigt totalresultat	-34 154	-18 212

Avstämning av den effektiva skattesatsen för året				
	2021		2020	
	%	TSEK	%	TSEK
Resultat före skatt		283 173		-135 459
Skatt enligt gällande skattesats	20.6	-58 334	21.4	28 988
Ej skattepliktiga intäkter		64		244
Ej avdragsgilla kostnader		25		-1 352
Ej avdragsgilla räntor		-6 691		-8 691
Skatteeffekt värdeförändring förvaltningsfastigheter		3 707		-28 040
Övrigt		18 669		-395
Redovisad skatt i resultatet		-42 559		-9 246

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-JBUYL-18YPP

"Övrigt" inkluderar uppskjuten skatt på temporära skillnader samt uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag i Sverige, som inte har bokats upp. Underskottsavdrag för koncernen uppgår till 245 580 TSEK (237 614). Underskotten inkluderar både den svenska och amerikanska verksamheten. De amerikanska underskotten har utgångsdatum från 2029 och framåt. Totala underskott motsvarar en uppskjuten skattefordran på 60 489 TSEK (57 732) varav 0 (0) är aktiverat. Uppskjuten skattefordran redovisas om underskottet förväntas användas inom en överskådlig framtid.
Uppskjuten skattefordran har beräknats med en skattesats uppgående till 20.6% (20.6) avseende temporära differenser i Sverige och 25.35% (24.5) avseende temporära differenser i USA.

Moderbolaget

Resultaträkning TSEK	2021	2020
Aktuell inkomstskatt:	-	-
Totalt redovisad skatt	-	-

Avstämning av den effektiva skattesatsen för året	2021		2020	
	%	TSEK	%	TSEK
Resultat före skatt		587		189 848
Genomsnittlig nominell skattesats	20.6%	- 121	21.4%	- 40 627
Ej skattepliktiga intäkter		428		42 800
Ej avdragsgilla kostnader		- 144		- 2 278
Nyttjade underskottsavdrag		- 163		106
Effektiv skattesats för året	0%	0	0%	0

Koncernen uppskjuten skatt

Avstämning av uppskjutna skatteskulder/(tillgångar) TSEK	2021	2020
Uppskjutna skatteskulder/(tillgångar) den 1 januari	187 157	159 604
Skatt på övrigt totalresultat	34 154	18 212
Temporära skillnader i koncernens fastigheter	46 146	9 853
Valutaeffekter	4 701	-8 514
Underskottsavdrag	-	6 999
Derivat	273	39
Uppskjutna skatteskulder/(tillgångar) den 31 december	272 431	187 157

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Specifikation om uppskjuten skatt				
	Uppskjutna skattefordringar		Uppskjuten skatteskuld	
TSEK	2021	2020	2021	2020
Förvaltningsfastigheter			154 079	112 355
Övriga anläggningstillgångar			118 352	74 802
Derivat	208	482		
Underskottsavdrag	0	0		
Uppskjuten skatt	208	482	272 431	187 157

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

TSEK	Not	2021	2020
Den 1 januari		1 824 189	1 899 031
Årets nedlagda kostnader på ägda fastigheter		75 019	17 367
Avyttringar		-2 302	-42
Förvärv		256 898	
Valutakursdifferenser		4 938	-6 518
Omklassificering		-12 810	
Omvärdering		259 495	-85 649
Summa uppförd fastighetsförvaltning den 31 december		**2 405 427**	**1 824 189**

Samtliga fastigheter i Jefasts bestånd värderas av externa oberoende värderingsinstitut med erkända kvalifikationer årligen. Värdena av förvaltningsfastigheterna har beräknats med hjälp av en marknadsanpassad kassaflödesmodell. Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Till grund för kassaflödeskalkylen har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Inflation 1.75% för 2022, 2.0% för 2022 och därefter 2.0% (2,0) procent årligen
- Årlig hyresutveckling för bostäder 100 (100) procent av KPI
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktsperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 (100) procent av KPI
- Avkastningskraven sträcker sig från 2.0 (2,93) till 6 (8) procent

Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3

Penneo dokumentnyckel: AGWVD-ULJ2E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Känslighetsanalys

Vid beräkning av marknadsvärdet finns det alltid viss osäkerhet p.g.a. antagandena som används i värderingsmodellen. Tabellen nedan syftar till att visa påverkan av förändrade antaganden. Avkastningsvärdet avser bara förvaltningsfastigheter som var tillgängliga i slutet av redovisningsperioden.

Förvaltningsfastigheter	Antagen förändring		Förändring, MSEK	
	2021	2020	2021	2020
Marknadshyresnivå	5 %	5 %	110	-90
Marknadshyresnivå	-5 %	-5 %	-110	-183
Drifts-och underhållskostnader	5 %	5 %	-115	-73
Drifts-och underhållskostnader	-5 %	-5 %	118	129
Avkastning	0.5	0.5	-203	-306
Avkastning	-0.5	-0.5	228	301

41,9 procent (43,4) av alla förvaltningsfastigheter klassificeras som bostäder och 56,1 (55,7) procent som kommersiella fastigheter, detta baserar sig på det totala värdet.

Not 15 Rörelsefastigheter

Koncernen

TSEK	Not	2021	2020
Den 1 januari		578 934	705 523
Årets nedlagda kostnader på ägda fastigheter		3 873	13 655
Avyttringar		-2 277	-1 057
Förvärv		-	-
Valutakursdifferenser		71 401	-79 785
Omklassificering			-2 126
Omvärdering		118 927	-52 914
Överföring*		-15 709	-4 362
Summa uppförd rörelsefastighet den 31 december		**755 149**	**578 934**

Avskrivningar och nedskrivningar

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL125-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

TSEK	2021	2020
Den 1 januari	-	-
Årets avskrivning	10 052	11 315
Överföring*	-15 709	-4 362
Valutakursdifferenser	5 657	-6 953
Den 31 december	**0**	**0**

* Denna överföring avser den ackumulerade avskrivningen som vid omvärderingstillfället elimínerades mot det redovisade resultatet

Jefasts rörelsefastighet värderas av ett externt oberoende värderingsinstitut med erkända kvalifikationer årligen. Värdena av rörelsefastigheten har beräknats med hjälp av en marknadsanpassad diskonterad kassaflödesmodell i vilken prognostiserade framtida intäkter och kostnader (tio år eller längre) används för att bestämma värdet. Avkastningen som används i modellen kommer från försäljningar av liknande fastigheter. Variabler som har stor påverkan på att avgöra avkastningskravet är bedömningen om objektet kommer att kunna bedrivas som ett exklusivt boutiquehotell med ett anpassat bokningssystem. Vidare är även antagandet att ett erforderligt serviceutbud erbjuds och att rörelsen kommer kunna drivas av en kompetent och erfaren hotelloperatör. Värderingen är baserad på nuvarande intjäningsförmåga och ett kassaflöde som sträcker sig åtminstone tio år framåt för respektive rörelsefastighet. Vad gäller intäktssidan används beläggningsgrad och rumspriser. Inflationen förväntas ligga på tre procent. Intäkterna förväntas följa inflationen. Kostnadsbedömningen baseras på tidigare årlig data. Som grund för utvärderingen är en uppskattning av det nuvarande värdet av kassaflödet och det nuvarande värdet i slutet av beräkningsperioden. Koncernens rörelsefastighet har värderats till 755 (579) MSEK, motsvarande värde om anskaffningsvärdemetoden tillämpats uppgår till 391 MSEK (358).

Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3.

Känslighetsanalys

Vid beräkning av marknadsvärdet finns det alltid viss osäkerhet p.g.a. antagandena som används i värderingsmodellen. Tabellen nedan syftar till att visa påverkan av förändrade antaganden.

Rörelsefastigheter	Antagen förändring		Förändring, MSEK	
	2021	2020	2021	2020
Totala intäkter	5 %	5 %	179	246
Totala intäkter	-5 %	-5 %	-179	52
Drifts-och administrationskostnader	5 %	5 %	-142	88
Drifts-och administrationskostnader	-5 %	-5 %	142	210
Avkastning	0.5	0.5	-54	-166
Avkastning	-0.5	-0.5	64	-92

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL2E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-1BYPP

Not 16 Inventarier

Koncernen

Inventarier TSEK	2021	2020
Den 1 januari	89 245	99 799
Årets anskaffning	15 683	662
Avyttringar	-698	-246
Valutakursdifferenser	8 203	-10 774
Den 31 december	110 340	89 245

Avskrivningar och nedskrivningar TSEK	2021	2020
Den 1 januari	33 561	30 830
Årets avskrivning	6 602	6 279
Årets försäljning/utrangering	-637	-246
Årets inköp	909	-
Valutakursdifferenser	3 057	3 302
Den 31 december	43 202	33 561
Bokfört nettovärde	69 520	55 684

Not 17 Hyres- och övriga fordringar

Hyres- och övriga fordringar TSEK	2021	2020
Kundfordringar	5 206	3 595
Hyresfordran	7 495	6 907
Övriga fordringar	0	1 517
Summa	12 701	12 019

Hyres- och övriga fordringar utan nedskrivningar har följande löptider TSEK	2021	2020
Ej förfallna	2 977	3 741
Förfallna ≥ 30 dagar	1 910	36
Förfallna 31-90 dagar	2 298	1 177
Förfallna > 90dagar	5 516	7 064
Summa	12 701	12 019

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL2E-LUXLZ-33IKZ-I3UYL-18YPP

Kreditvärdigheten av fordringar som inte nått förfallodatum eller skrivits ned bedöms vara hög.

Koncernen
Fordringar utgörs i huvudsak av kund- och hyresfordringar för vilka koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster, samt framåtriktad information och annan känd information om respektive kund. Koncernens kunder har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

TSEK	2021	2020
Förutbetald försäkring	5 117	5 041
Upplupna intäkter	750	-
Förutbetalda låneavgifter	5 497	2 335
Återinvesteringsreserv	522	581
Övriga förutbetalda kostnader	24 099	10 168
Summa	35 901	18 125

Övriga förutbetalda kostnader består bland annat av förutbetald hyra och periodiserade kostnader för drift, marknadsföring och administration. Återinvesteringsreserv avser avsatta medel till hotellverksamheten för framtida renoveringar och investeringar.

Not 19 Likvida medel

Koncernen

TSEK	2021	2020
Kassa och bank		
SEK	88 125	16,856
USD*	67 838	18 086
Likvida medel den 31 december	155 963	34 942

Beviljad checkkredit uppgår till 3.0 MSEK varav nyttjad checkkredit uppgår till 0 MSEK (0).
**omräknat till SEK enligt balansdagens kurs*

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-LJLTI-25-LUXLZ-33IKZ-J3UVL-18YPP

Not 20 Eget kapital

Aktiekapital	2021		2020	
	Nominellt värde	Antal aktier	Nominellt värde	Antal aktier
	TSEK	i tusental	TSEK	i tusental
Aktiekapital den 1 januari (emitterade och fullt betalda)	500	5	500	5
Aktiekapital den 31 december (emitterade och fullt betalda)	950	5	500	5

Aktiekapital och antal aktier	Antal aktier		Kvotvärde SEK	
	2021	2020	2021	2021
A-aktier	4 625	4 625	462 500	462 500
B-aktier	255	255	25 500	25 500
C-aktier	120	120	12 000	12 000
Preferensaktie	4 500	-	450 000	-
Summa	**9 500**	**5 000**	**950 000**	**500 000**

Utdelning på preferensaktier har företrädesrätt framför stamaktier. Beslut om utdelning på preferensaktie sker vid bolagsstämma och är högst 8 500 kr per år och aktie. Preferensaktier medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Om det efter utdelning till preferensaktier återstår medel att dela ut, har stamaktier av serie B företrädesrätt på upp till 15 165 TSEK efter vilka C-aktierna har en utdelningsrätt från 15 165 TSEK. Efter detta får A-aktierna utdelning.
Stamaktie av serie A, B och C medför en (1) röst. Preferensaktie medför en tiondels (1/10) röst.

De olika komponenterna av eget kapital är enligt nedan:
Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier
Valutaomräkningsreserv innehåller valutakursdifferenser hänförliga till omräkning av finansiella rapporter för koncernens utländska verksamheter.
Omvärderingsreserv innehåller vinster och förluster vid omvärdering av rörelsefastigheter
Balanserade vinstmedel innehåller alla balanserade vinster för tidigare räkenskapsår.

Not 21 Finansiella instrument och Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Koncernens huvudsakliga finansiella skulder, förutom derivat, består av upplåning, leverantörsskulder samt övriga skulder. Huvudsyftet med dessa finansiella skulder är att finansiera koncernens verksamhet och garantera dess fortsatta drift. Koncernen har långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar samt likvida medel. Koncernen är utsatt för marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernens ledande

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

befattningshavare övervakar hanteringen av dessa risker.

Marknadsrisk

Ekonomisk nedgång och osäkerhet kring den internationella finansmarknaden har en negativ inverkan på den globala ekonomin. Koncernen exponeras för marknadsrisker, särskilt avseende ränte-, likviditet- och finansieringsrisk.

Valutarisk

Koncernen är utsatt för risk för förändrade valutakurser, vilket främst avser nettoinvesteringar i dotterbolag i USA. Dock bedöms risken ej väsentlig då finansiering av verksamheten sker lokalt i amerikanska dollar.

Ränterisk

Med ränterisk avses exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. En av koncernens största kostnader är ränta och utvecklingen på räntemarknaden kan således komma att få en negativ påverkan på Jefasts verksamhet och resultat. Koncernen har begränsat denna risk genom att jobba med långfristiga kreditgränser med fasta villkor och fast ränta genom derivat. Derivaten redovisas i rapporten över finansiell ställning per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS 13

Kreditrisk

Kreditrisk innebär att Jefasts motpart inte kan leva upp till sina finansiella förpliktelser gentemot Jefast. Den finansiella situationen för hyresgäster och andra motparter kan förändras och det skulle förändra deras förmåga att betala de överenskomna åtagandena till Jefast. Detta skulle ha en negativ påverkan på Jefasts verksamhet, rapporten över finansiell ställning och resultat. Jefast begränsar motpartsrisken genom att genomföra sedvanliga kreditprövningar och andra relevanta bakgrundskontroller innan en ny hyresgäst accepteras och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. De tio största kommersiella hyresgästerna står för 24,5% (31) av hyresintäkterna

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, övriga fordringar samt upplupna intäkter. Jefast tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditets- och finansieringsrisk avses risken att inte kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet eller svårighet att uppta nya lån. Likviditetsrisken hanteras genom regelbundna likviditetsprognoser samt tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel. Jefast kan bli skyldiga att återfinansiera några eller alla sina utestående skulder om låncvillkoren ej uppfylls. Jefasts förmåga att framgångsrikt återuppta nya lån eller återfinansiera skulderna beror på villkoren på bankmarknaden, kapitalmarknaden och Jefasts egen ekonomiska ställning vid denna tidpunkt. Risken för att framtida återfinansiering inte kommer att vara möjlig eller ske enligt önskvärda villkor är alltid en risk som kan få negativa konsekvenser för Jefasts affärsverksamhet, rapporten över finansiell ställning och resultat. Jefast arbetar kontinuerligt med refinansiering och har i dag goda relationer med flera svenska finansiärer.

Principer och rutiner för kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.
Ledningen bedömer koncernens kapitalbehov i syfte att upprätthålla en effektiv övergripande finansieringsstruktur och samtidigt undvika alltför stora hävstångseffekter. Koncernen hanterar kapitalstrukturen och gör justeringar i den vid ändrade ekonomiska förhållanden och med avseende på de underliggande tillgångarnas riskegenskaper. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen justera beloppet för utdelning till aktieägarna, betala tillbaka kapital till långivare, eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Kapitalhanteringen sker utifrån att uppfylla villkoren i befintliga avtal, särskilt fokus är att uppfylla kovenant åtagande i form av räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Koncernen

	Redovisat värde	
TSEK	2021	2020
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Övriga fodringar	2 077	1 545
Hyres- och kundfordringar	12 699	10 502
Likvida medel	155 963	34 942
Summa finansiella tillgångar	170 739	46 989

Redovisat värde bedöms vara en rimlig approximation av verkligt värde

Finansiella skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		
Derivat	1 009	2 337
Obligationslån	0	425 000
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntebärande skulder	1 607 959	1 168 648
Leverantörsskulder	26 632	11 181
Övriga skulder	40 643	16 589
Upplupna kostnader	22 036	12 050
Summa finansiella skulder	1 697 270	1 208 467

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-ULXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Redovisat värde, för skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, bedöms vara en rimlig approximation av verkligt värde.
Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

31 december 2021	Nivå1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
	TSEK	TSEK	TSEK	TSEK
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	-	1 009	-	1 009
Obligationslån	-	-	-	-

31 december 2020	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
	TSEK	TSEK	TSEK	TSEK
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	-	2 337	-	2 337
Obligationslån	425 000	-	-	425 000

Pennes dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-16YPP

Moderbolaget

TSEK	2021	2020
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Fordringar koncernföretag	608 087	608 580
Övriga fordringar	2	70
Likvida medel	560	15
Summa finansiella tillgångar	**608 649**	**608 665**
Finansiella skulder		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder koncernföretag	16 757	0
Obligationslån	-	425 000
Räntebärande skulder	-	-
Övriga skulder	21 128	7 410
Summa finansiella skulder	**37 885**	**432 410**

Redovisat värde bedöms vara en rimlig approximation av verkligt värde.
Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Moderbolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kundfordringar, övriga fordringar, kassa och bank, leverantörsskulder samt övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Följande metoder och antaganden användes för att bedöma deras verkliga värden:

Koncernen använder ränteswappar som säkring mot ränterisk relaterad till räntebärande skulder som koncernen är utsatt för. Ränteswapparna redovisas som derivat och
värderas till verkligt värde i enlighet med Nivå 2 i IFRS 13. Förändringar av värdet på derivat redovisas som vinst eller förlust på egen rad i resultaträkningen. Värdet av ränteswappar redovisas som det nuvarande värdet av uppskattade flödena under den återstående löptiden. De uppskattade flödena beräknas genom att titta på den första perioden och terminskurser av 3-månads Stibor och deras volatilitet.

Verkliga värden av koncernens räntebärande skulder såväl som obligationslån bestäms genom DCF-metoden som använder en diskonteringsränta som speglar Jefast Holding AB (publ.) kreditränta inklusive dess egen risk för utebliven fullgörelse per den 31 december 2021.

Koncernens avtalade och ej diskonterade räntebetalningar och amorteringar av finansiella skulder visas i tabellen nedan. Belopp i utländska valutor har omräknats till SEK vid balansdagen. Finansiella instrument med rörliga räntesatser har beräknats genom att använda räntesatsen på balansdagen. Skulder har inkluderats i perioden när amortering kan krävas som tidigast.

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-ULE2E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Tabellen nedan visar framtida likviditetsflöden beräknade per 2021-12-31:

Koncernen

2021 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Räntebärande skulder	76 264	910 968	702 046	-	1 689 278
Obligationslån	-	-	-	-	-
Övriga skulder	47 295	-	-	-	16 589
Upplupna kostnader	22 036	-	-	-	17 142
Leasingskuld	817	433	29	-	1 279
Leverantörsskulder och andra finansiella skulder	26 632	-	-	-	16 632
Summa finansiella skulder	**173 044**	**911 401**	**702 075**	**-**	**1 786 520**

Tabellen nedan visar framtida likviditetsflöden beräknade per 2020-12-31:

2020 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Räntebärande skulder	109 719	276 917	512 302	-	898 938
Obligationslån	430 791	-	-	-	430 791
Övriga skulder	16 589	-	-	-	16 589
Upplupna kostnader	12 050	-	-	-	12 050
Leasingskuld	930	817	462	-	2 209
Leverantörsskulder och andra finansiella skulder	11 181	-	-	-	11 181
Summa finansiella skulder	**581 259**	**277 734**	**512 302**	**-**	**1 371 758**

Moderbolaget

2021 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Obligationslån	-	-	-	-	-
Övriga skulder	19 125	-	-	-	19 125
Summa finansiella skulder	19 125	-	-	-	19 125

2020 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Obligationslån	430 791		-	-	430 791
Övriga skulder	7 284	-	-	-	7 284
Summa finansiella skulder	438 075	-	-	-	438 075

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-ULI2E-LUXLZ-33IKZ-J3UYI-18YPP

Not 22 Leverantörsskulder och övriga skulder

Koncernen

TSEK	2021	2020
Leverantörsskulder	26 632	11 181
Övriga skulder	47 295	21 583
Summa	73 927	32 764

Övriga skulder består huvudsakligen av fastighetsskatt, anstånd med moms och socialavgifter, förskottsbetalningar samt skuld till aktieägare.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncern

TSEK	2021	2020
Upplupna personalkostnader	4 338	2 372
Upplupen ränta	8 247	6 294
Förutbetalda hyresintäkter	10 540	9 383
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 451	3 384
Summa	32 576	21 433

Not 24 Närstående

Enhet	Relation	Ägarskap
Bo Jertshagen	Majoritetsägare	43.60%
Induere AB (Bo Jertshagen)	Aktieägare	9.03%
Samhällsbyggnads Bolaget i Norden AB	Preferensaktieägare	47.37%
		100%

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL125-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-16YPP

Koncernen

Väsentliga transaktioner med närstående och saldo	Jefast Förvaltning		Induere	
TSEK	2021	2020	2021	2020
Intäkt avseende förvaltningstjänster	154	533	-	-
Hyra	-670	-720	-	-
Skulder till närstående	-	-	1 958	7 107

Moderbolaget i koncernen Jefast Holding AB har skuld till närstående bolagen enligt ovan. Förvaltningstjänster faktureras ut från Jefast Holding AB's dotterbolag Jefast AB avseende administrativa tjänster till närstående bolag. Två av koncernens bolag hyr lokaler från närstående bolag enligt ovan. Samtliga transaktioner sker i enlighet med marknadsmässiga villkor i enlighet med armlängdsprincipen.

Moderbolag

Väsentliga transaktioner med närstående och saldo	Jefast Förvaltning		Induere	
TSEK	2021	2020	2021	2020
Skulder till närstående	-	-	1 958	7 107

Transaktioner rörande företagsledningen och vd:n specificeras i Not 9. Jefast Förvaltning är helägt av Bo Jertshagen

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen

TSEK	2021	2020
Fastighetsinteckningar	1 174 984	999 003
Bankmedel	20 374	2 498
Andelar i koncernföretag	678 373	119 993
	1 873 731	1 121 494

Moderbolag

TSEK	2021	2020
Eventualförpliktelser ställda till fördel för dotterbolag (borgensåtagande)	474 974	635 722
	474 974	635 722

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Not 26 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten TSEK	2021	2020
Ingående balans för lång och kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	1 593 926	1 565 371
Kassaflödespåverkande förändringar		
Upptagna lån	1 191 675	102 851
Kortsiktigt lån, upplupet	19 125	-
Amortering av lån	-10 759	-31 864
Inlösen av lån	-1 240 406	-
Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Valutaomräkningseffekt	73 205	-42 239
Förändring skulder till följd av avyttring	-	-
Derivat	1 327	-193
Utgående balans för lång och kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**1 628 093**	**1 593 926**

Not 27 Andelar i koncernföretag

Moderbolag

TSEK	2021	2020
Anskaffningsvärde per den 1 januari	25 603	25 603
Nyanskaffningar	988	-
Anskaffningsvärde per den 31 december	26 591	25 603

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-ULE2E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Företag	Organisations-nummer	Ort	Resultat	Eget Kapital	Andel aktier	Bokfört nettovärde 2021	Bokfört nettovärde 2020
Jefast USA AB	556847-9835	Helsingborg			100 %	988	988
Jefast Real Estate LLC	68-0676594	USA			100 %		
Jefast Hotel LLC	75-3269387	USA			100 %		
Prop. in Fort Lauderdale LLC	46-5554841	USA			100 %		
Jefast Manager LLC	45-4908005	USA			100 %		
Jefast Pelican Grand I LLC	35-2344083	USA			99 %*		
Jefast AB	556311-1409	Helsingborg	-14 784	59 289	100 %	25 603	25 603
Fastighets AB Snödroppen	556713-8416	Helsingborg			100 %		
Struere AB	556767-3933	Helsingborg			100 %		
Jefast Belgien Västra 19 AB	559052-2099	Helsingborg			100%		
Jefast Belgien Västra 21 AB	559052-2065	Helsingborg			100%		
Jefast Borrower AB	559056-4984	Helsingborg			100 %		
Fastigheten Belgien Norra 19 KB	969646-3752	Helsingborg			99%*		
Jefast Cityfastigheter AB	556650-5169	Helsingborg			100 %		
Jefast Aviation AB	556464-9266	Helsingborg			100 %		
Jefast Citygalleria AB	556731-9065	Helsingborg			100 %		
Jefast Specialfastigheter AB	556856-6243	Helsingborg			100 %		
Jefast Byggservice AB	556581-9827	Helsingborg			100 %		
Jefast Fastigheter Holding AB	556856-6250	Helsingborg			100 %		
Jefast Norra Belgien AB	559056-4968	Helsingborg			100 %		
Jefast LP AB	559056-4976	Helsingborg			100 %		
Manere AB	556850-4806	Helsingborg			100 %		
Jefast Åstorp AB	559056-4992	Helsingborg			100 %		
Jefast Sundshörnet AB	559126-6886	Helsingborg			100 %		
Jefasthuset Holding AB	556844-0928	Helsingborg			100 %		
Jefast Borrower II AB	559109-3140	Helsingborg			100 %		
Jefast i Helsingborg AB	556714-0180	Helsingborg			100 %		
Jefast John Ericsson 10 AB	559289-5741	Helsingborg			100%		
Jefast Oscar II 12 AB	559289-5758	Helsingborg			100%		
Jefast Fiskaren 41 AB	559289-5733	Helsingborg			100%		
Jefast Parkering AB	556468-2549	Helsingborg			100 %		
Jefasthuset AB	556676-5805	Helsingborg			100 %		

Penneo dokumentnyckel: AGWD-UL12E-LUXLZ-33WKZ-J3UYL-18YPP

Not 28 Fordringar från Koncernföretag

Moderbolag

TSEK	2021	2020
Fordringar från koncernföretag per den 1 januari	608 580	423 549
Tillkommande fordringar	37 907	449 236
Avgående fordringar	-38 399	-264 205
Fordringar från koncernföretag per den 31 december	608 087	608 580

Fordringar på koncernföretag är detsamma som lån till dotterföretag. Det finns inga förfallodatum på lånen.

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker därför på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderföretagets fordringar på dess dotterföretag är efterställda externa långivares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet.

Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Not 29 Alternativa nyckeltal

För definitioner se sida 58.

Koncernen

TSEK	2021	2020
Utgående eget kapital vid periodens slut	1 463 370	717 353
Balansomslutning	3 457 327	2 536 512
Soliditet %	**42.3**	**27.5**
Likvida medel	155 963	34 942
Långfristiga räntebärande skulder	1 607 959	1 096 229
Obligationslån	-	425 000
Leasingskuld	1 222	2 059
Kortfristiga räntebärande skulder	19 125	70 360
Räntebärande nettoskuld	**1 472 343**	**1 558 706**
Räntebärande nettoskuld	1 472 343	1 558 706
Fastighetsvärde vid periodens slut	3 160 576	2 403 123
Netto belåningsgrad, %	**46.6**	**64.9**
Antal fastigheter	14	12
Antal ägda rum	**140**	**140**
Totala hyresintäkter per balansdagen	78 621	72 708
Totalt hyresvärde per balansdagen	87 200	87 200
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**90**	**83**
Antal sålda rumsnätter	39 274	27 451
Tillgängliga rumsnätter	53 290	49 056
Genomsnittlig beläggning, %	**73,7**	**56.0**
Rumsintäkter(USD)	14 247 156	7 663 837
Antal sålda rumsnätter	39 274	27 451
Genomsnittlig intäkt per rum/natt (ADR) (USD)	**362,76**	**279,2**
Rumsintäkter (USD)	14 247 156	7 663 837
Tillgängliga rumsnätter	53 290	49 056
RevPAR (USD)	**267,35**	**156,2**

Penneo dokumentnyckel: AGN-UL12E-LUXLZ-33IKZ-I3UYL-18YPP

Not 30 Händelser efter rapporteringsperioden

Stödåtgärd USA

Det andra sk PPP-lånet i USA relaterat till stödåtgärder i samband med Covid-19 omklassificeras till stor del från lån till stöd. Totalt efterskänkes 1,846 MUSD och resterande 0,154 MUSD klassificeras till lån med 1% ränta

Klassificering av hotellverksamheten USA

Hotellet i Florida, USA, graderas till 2:a (3) bästa hotellet i Fort Lauderdale, 27:e (54) bästa i staten Florida och 227:e (374) bästa i USA

Fusion & Fission

Fusion av 8 bolag inom Jefast-koncernen genomförs för att underlätta organisationsstrukturen samtidigt som fissionen av Jefast i Helsingborg AB slutförs och 3 nya fastighetsbolag bildas, Jefast John Ericsson 10 AB, Jefast Oscar II 12 AB och Jefast Fiskaren 41 AB.

Kriget i Ukraina

Rysslands invasion av Ukraina under februari kan påverka bolaget genom höjda energipriser, materialbrist, höjda räntor samt en osäker marknad. Jefast följer utvecklingen och analyserar kontinuerligt effekterna av krisen.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår en utdelning om 8 500 kr per preferensaktie i utdelning att betalas ut kvartalsvis. Som avstämningsdagar för utbetalningar på preferensaktier föreslår styrelsen 10 juli och 10 oktober 2022 samt 10 januari och 10 april 2023.

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-ULI2E-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-18YPP

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Överkursfond	443 324 167
Balanserad vinst	158 097 875
Årets resultat	586 833
	602 008 875
disponeras så att:	
Utdelning preferensaktier	38 250 000
i ny räkning överföres	563 758 875
	602 008 875

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-UL12E-LUXLZ-33IKZ-JBUYL-18YPP

DEFINITIONER

Definitioner - IFRS mått

Resultat per aktie
Periodens resultat som hänför sig till moderbolagets ägare dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Rörelseresultat (EBIT)
Resultat före skatt och finansiella intäkter och kostnader.

Definitioner - Alternativa finansiella nyckeltal

Jefast Holding AB (publ) presenterar vissa finansiella nyckeltal i denna rapport som inte är i enlighet med IFRS. Jefast anser att dessa nyckeltal ger viktig kompletterande information för investerare och företagsledningen, därför att de kan möjliggöra en bedömning av trender och företagets resultat. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är de inte alltid jämförbara med andra bolags nyckeltal. Dessa finansiella nyckeltal ska därför inte ses som en ersättning för nyckeltalen som definieras enligt IFRS.

Soliditet
Eget kapital i procent av de totala tillgångarna i slutet av perioden.

Netto belåningsgrad
Räntebärande nettoskuld (räntebärande skulder minskat med likvida medel) som en andel av det sammanlagda värdet av alla fastigheter i slutet av perioden.

Definitioner – Övriga alternativa nyckeltal

Antal fastigheter
Totalt antal fastigheter ägda av Jefast och dess dotterbolag i slutet av perioden.

Totalt hyresvärde
Totalt hyresvärde motsvarar en uthyrningsgrad om 100%.

Antal ägda rum
Totalt antal rum/enheter ägda av Jefast Pelican Grand i slutet av perioden.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i procent av hyresvärdet.

Genomsnittlig beläggning
Uthyrda rumsnätter delat med tillgängliga rum multiplicerat med 100. Beläggning visas alltid i procent av antalet tillgängliga rum.

Genomsnittlig intäkt
ADR (*Eng: Average Daily Rate, Sv: genomsnittlig daglig intäkt*) - Rumsintäkter dividerat med antal sålda rum visas som den genomsnittliga hyran för ett enkelrum.

RevPAR
RevPAR (*Eng: Revenue Per Available Room Sv: Intäkt per tillgängligt rum*) – Rumsintäkt dividerat med antal tillgängliga rum.

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-ULXLZ-33IKZ-J3UYL-16YPP

UNDERSKRIFTER

Koncernens resultaträkning och koncerns redovisning av finansiell position, tillsammans med moderbolagets resultat- och balansräkning kräver godkännande från den årliga bolagsstämman den ___ april 2022.

Företagsledningen och den verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen har genomförts i enlighet med god redovisningssed och att koncernredovisningen har genomförts i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkänts av EU.
Årsredovisningen och koncernredovisningen ger en sann och rättvis bild av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning och resultat.

Direktörens rapport för moderbolaget och koncernen ger en sann och rättvis bild av moderbolaget och koncernens utveckling av verksamheten, ekonomiska ställning och resultat. Rapporten beskriver också de väsentliga riskerna och osäkerheterna kring moderbolaget och andra företag inom koncernen.

Helsingborg 29 april 2022

Bo Jertshagen
Ordförande

Cassandra Jertshagen
Styrelseledamot & Verkställande Direktör

Joakim Green
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse avlämnades den 29 april 2022
Ernst & Young AB

Per Karlsson,
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: AGNVD-ULZE-LUXLZ-33IKZ-J3UYL-16YPP

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Undertecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CASSANDRA JERTSHAGEN
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19910514xxxx
IP: 2.71.xxx.xxx
2022-04-29 09:40:06 UTC

JOAKIM GREEN
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19890901xxxx
IP: 2.67.xxx.xxx
2022-04-29 09:45:58 UTC

BO JERTSHAGEN
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19511202xxxx
IP: 79.138.xxx.xxx
2022-04-29 09:50:53 UTC

Per Gunnar Reinhold Karlsson
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: 19620824xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-04-29 09:53:37 UTC

Penneo dokumentnyckel: AGNVB-ULTZC-LUXLZ-33IK2-I3UYL-I8YPP

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jefast Holding AB, org.nr 556721-2526

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jefast Holding AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-59 i detta dokument.

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 2021 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 2021 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-5. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 såsom de antagits av EU. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Building a better working world

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 av Jefast Holding AB för år 2021-01-01-2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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. 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ängelholm den 29 april 2022

Ernst & Young AB

Per Karlson
Auktoriserad revisor