20250513047l3

Årsredovisning

Jefast Borrower II AB

Org. 559109-3140

Räkenskapsår 2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

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

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

Helsingborg 2025-05-12

Cassandra Jertshagen

20250513047l4

Årsredovisning

för

Jefast Borrower II AB (publ)

559109-3140

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	11

Penneo dokumentnyckel: H84MW-D03OS-IJTFZ-OT168-XBLK6-6AXP3

20250513047l5

Styrelsen och verkställande direktören för Jefast Borrower II AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolaget bedriver, via dotterbolag, fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång
Under året har aktieöverlåtelse av dotterbolaget Jefast Parkering AB gjorts till Jefasthuset AB. Efter räkenskapsårets utgång har Jefast Parkering AB fusionerats upp i Jefasthuset AB.

Under räkenskapsåret har dotterbolaget Jefast Fiskaren 41 AB avyttrats till extern part.

Under första kvartalet 2025 beslutade styrelsen att bolaget ska byta bolagskategori från privat till publikt aktiebolag och därav anta ny bolagsordning. Bytet genomföres under april 2025.

Finansiering
Jefast Borrower II AB's dotterbolags fastighetslån förfaller och refinansiering pågår. Styrelsen bedömer att ny finansiering kommer att erhållas i närtid.

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) enligt ÅRL kap 7 § 2.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Resultat efter finansiella poster	5 160	-1 826	-3 642	-8 224	-1 669
Balansomslutning	116 735	121 189	140 415	44 581	67 814
Soliditet (%)	13,5	7,6	6,7	21,2	99,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	9 998 664	-811 531	**9 237 133**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-811 531	811 531	**0**
Årets resultat			6 237 320	**6 237 320**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**9 187 133**	**6 237 320**	**15 474 453**

Penneo dokumentnyckel: H84MW-D03OS-IJTFZ-OT168-XBLK6-6AXP3

20250513047l6

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 187 133
årets vinst	6 237 320
	15 424 453
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	15 424 453
	15 424 453

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Penneo dokumentnyckel: H84MW-D03OS-IJTFZ-OT168-XBLK6-6AXP3

20250513047717

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		0	0
		0	**0**
Central administration och marknadsföring		-1 077 558	-1 014 678
Rörelseresultat		**-1 077 558**	**-1 014 678**
Resultat från andelar i koncernföretag	2	2 014 056	-3 600 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	10 822 846	3 013 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-6 599 583	-225 333
Summa finansiella poster		**6 237 319**	**-811 531**
Resultat efter finansiella poster		**5 159 761**	**-1 826 209**
Bokslutsdispositioner	5	1 077 559	1 014 678
Resultat före skatt		**6 237 320**	**-811 531**
Skatt på årets resultat	6	0	0
Årets resultat		**6 237 320**	**-811 531**

Penneo dokumentnyckel: H84MW-D03OS-IJTFZ-OT168-XBLK6-6AXP3

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7, 8	38 793 970	42 467 970
Fordringar hos koncernföretag	9	75 404 607	70 841 480
Summa anläggningstillgångar		**114 198 577**	**113 309 450**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	41 309
Summa kortfristiga fordringar		**0**	**41 309**
Kassa och bank		2 536 502	7 837 918
Summa omsättningstillgångar		**2 536 502**	**7 879 227**
SUMMA TILLGÅNGAR		**116 735 079**	**121 188 677**

20250513047l8

Penneo dokumentnyckel: H84MW-D3OS-IJTFZ-OT168-XBLK6-6AXP3

20250513047l9

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		**50 000**	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		9 187 133	9 998 664
Årets resultat		6 237 320	-811 531
Summa fritt eget kapital		**15 424 453**	**9 187 133**
Summa eget kapital		**15 474 453**	**9 237 133**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till koncernföretag		101 260 626	111 951 544
Summa långfristiga skulder		**101 260 626**	**111 951 544**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**116 735 079**	**121 188 677**

Penneo dokumentnyckel: H84M-D03OS-IJTFZ-OT168-XBLK6-6AXP3

20250513047 20

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

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: H84MW-D03OS-IJTFZ-OT168-XBLK6-6AXP3

20250513047 21

Nyckeltalsdefinitioner
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 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	10 514 056	0
Nedskrivningar	-8 500 000	-3 600 000
	2 014 056	**-3 600 000**

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	2 314 950	0
Övriga ränteintäkter	8 507 896	3 013 802
	10 822 846	**3 013 802**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-3 199 086	0
Övriga räntekostnader	-3 400 497	-225 333
	-6 599 583	**-225 333**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	1 077 559	1 014 678
	1 077 559	**1 014 678**

Penneo dokumentnyckel: H84MW-D03OS-IJTFZ-OT168-XBLK6-6AXP3

20250513047722

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av aktuell effektiv skatt

		2024		2023
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		6 237 320		-811 531
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 284 888	20,60	167 175
Nedskrivning aktier		-1 751 000		-741 600
Ej bokförda kostnader		869 992		574 425
Vinst vid avyttring av delägarrätter		2 165 896		0
Redovisad aktuell effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 667 970	45 067 970
Försäljningar	-3 674 000	0
Aktieägartillskott	8 500 000	3 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**53 493 970**	**48 667 970**
Ingående nedskrivningar	-6 200 000	-2 600 000
Årets nedskrivning	-8 500 000	-3 600 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**-14 700 000**	**-6 200 000**
Utgående redovisat värde	**38 793 970**	**42 467 970**

Penneo dokumentnyckel: H84M-D03OS-IJTFZ-OT168-XBLK6-6AXP3

20250513047 23

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Jefast John Ericsson 10 AB	100%	100%	250	26 381 970
Jefast Oscar II 12 AB	100%	100%	250	12 312 000
Jefasthuset AB	100%	100%	1 000	100 000
				38 793 970

	Org.nr	Säte
Jefast John Ericsson 10 AB	559289-5741	Helsingborg
Jefast Oscar II 12 AB	559289-5758	Helsingborg
Jefasthuset AB	556676-5805	Helsingborg

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 841 480	97 456 611
Tillkommande fordringar	5 339 216	930 694
Avgående fordringar	-776 089	-27 545 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**75 404 607**	**70 841 480**
Utgående redovisat värde	**75 404 607**	**70 841 480**

Not 10 Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag saknar fastställd amorteringsplan.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterföretag	38 793 970	38 893 970
Bankmedel	2 355 200	6 734 688
	41 149 170	**45 628 658**

Penneo dokumentnyckel: H84M-D03OS-IJTFZ-OT168-X8LK6-6AXP3

20250513047 24

Not 12 Eventualförpliktelser
Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Under första kvartalet 2025 beslutade styrelsen att bolaget ska byta bolagskategori från privat till publikt aktiebolag och därav anta ny bolagsordning. Genomfördes under april 2025.
Dotterbolaget Jefast Parkering AB har fusionerats upp i dotterbolaget Jefasthuset AB.
Jefast Borrower II AB's dotterbolags fastighetslån förfaller och refinansiering pågår. Styrelsen bedömer att ny finansiering kommer att erhållas i närtid.

Helsingborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bo Jertshagen
Styrelseordförande

Maria Jaconelli
Styrelseledamot

Cassandra Jertshagen
Styrelseledamot och Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: H84MW-D03OS-IJTFZ-O7168-XBLK6-6AXP3

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."

20250513047 25

CASSANDRA JERTSHAGEN
VD
Serienummer: e699dee3fc1b8f[…]20ba457d6c3d4
IP: 37.208.xxx.xxx
2025-04-30 13:01:48 UTC

MARIA JACONELLI
Styrelseledamot
Serienummer: 975c5d794935b6[…]48ea3c2bff050
IP: 85.112.xxx.xxx
2025-04-30 13:10:04 UTC

BO JERTSHAGEN
Styrelseordförande
Serienummer: 02cca7484e5f09[…]ded7c0a1655c0
IP: 85.112.xxx.xxx
2025-04-30 13:47:12 UTC

STEFAN SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: c8c319d72b3e27[…]fabc40309a715
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-30 14:32:46 UTC

Penneo dokumentnyckel: H84MW-D03OS-IJTFZ-OT168-XBLK6-6AXP3

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

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

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

20250513047726

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jefast Borrower II AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jefast Borrower II AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Jefast Borrower II AB (publ) 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: HUDGH-YKMBT-T2BA4-YX89I-51TQY-UESBK

20250513047727

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Jefast Borrower II AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Jefast Borrower II AB (publ) 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den dag som framgår av den digitala signaturen

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: HUDGH-YKMBT-T2BA4-YX89I-51TQY-UESBK

PENNEO

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

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

STEFAN SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fabc40309a715
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-30 14:32:46 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: HUDGH-YKMBT-T2BA4-YX89I-51TQY-UESBK

20250513047 28

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

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

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Årsredovisning

Jefast Holding AB (publ)

Org. 556721-2526

Räkenskapsår 2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Jefast Holding AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Helsingborg 2025-07-03

Cassandra Jertshagen

Jefast

ÅRSREDOVISNING 2024

2024-01-01 till 2024-12-31

Jefast Holding AB (publ), org nr 556721-2526

Denna dokumentversion är signerad

Året i kort

Jan-dec 2024

* Intäkterna uppgick till 431,8 MSEK (430,9)
* Rörelseresultatet uppgick till -207,7 MSEK (11,4)
* Nettobelåningsgraden uppgick till 57,8 % (50,9)
* Räntetäckningsgraden uppgick till 1,3 (1,3)
* Fastighetsvärdet uppgick till 3 164 MSEK (3 504)

Viktiga händelser jan - dec 2024

* Förlängning av befintligt lån i Jefast City Fastigheter AB, Jefast Oscar II 3 AB samt Fastigheten Belgien Norra 19 KB.
* Lånet i Jefast Citygalleria AB refinansierades under första kvartalet med ny långivare.
* De sista 9 condosen i hotellet Pelican Grand Resort LLC förvärvades, vilket innebar att Condos-föreningen stängdes. Hotellet är därmed ett rent hotell till 100 % ägt av Jefast-gruppen.
* Systembolaget öppnade under sommaren sin 5:e butik i Helsingborg i Citygallerian.
* Maria Jaconelli utses till ny Styrelseledamot i Jefast Holding.
* Nya kommersiella hyresavtal tecknades och omförhandlades med en årlig hyresintäkt på ca 12,3 MSEK med varierande kontraktslängd.
* Avyttring av bolaget Jefast Fiskaren 41 AB till extern part.
* Jefast får av Helsingborgs Cityförening utmärkelsen "Årets fastighetsägare 2024" med motiveringen "Målmedvetenhet, kreativitet, envishet och engagemang är några av de ord som beskriver Årets Fastighetsägare. De är ett föredöme i förvaltandet av sina egna fastigheter samtidigt som de har en förmåga att se till helheten och är med och bidrar i satsningar som gynnar hela vår stadskärna. Det

gäller oavsett om det handlar om etableringar, trygghetsskapande insatser eller kulturens roll i city".

* VD för Jefast-koncernen, Cassandra Jertshagen, nominerades av Marknadsföreningen i Helsingborg till Årets Personlighet.
* I fastigheten Belgien Västra har ventilationen helt bytts ut samt fjärrkyla och fjärrvärme installerats.
* Aktieöverlåtelse av Jefast Parkering AB har skett till Jefasthuset AB.
* Hotellet Pelican Grand Beach Resort fyller 20 år.
* Påbyggnation av en fastighet i USA påbörjas och beräknas stå klart i slutet av år 2025.

Händelser efter årets utgång

* Jefast Parkering AB har fusionerats upp i Jefasthuset AB.
* Pelican Grand Beach Resort uppmärksammas i 2025 U.S News & World Report genom att rankas som nr 2 i Fort Lauderdale Beach, nr 3 av Fort Lauderdale Resorts samt nr 8 av Fort Lauderdale Hotels.
* Jefast Belgien Västra AB refinansierades med befintliga långivare.
* För andra året i rad, vinner Jefast Helsingborgs Cityförenings utmärkelse som Årets Fastighetsägare 2025 med motiveringen "Årets Fastighetsägare ser möjligheter där andra ser hinder och vågar tänka utanför boxen. Med ett starkt lokalt engagemang och en ständig vilja att utveckla såväl det egna fastighetsbeståndet som det område man verkar i med allt från innovativa pop up-lösningar till sociala initiativ. Genom samarbete och nytänkande bidrar de till en trygg, levande och attraktiv stadsmiljö där både verksamheter och människor trivs. Detta gör de med hjärta, passion och långsiktig vision".
* Styrelsen har beslutat att ändra bolagsformen för Jefast Borrower II AB från privat till publikt och därav anta ny bolagsordning. Ändringen genomfördes under april 2025.
* Refinansiering av Jefasthuset har erhållits med ny långivare.

Penneo dokumentnyckel: 83ZY2-L8THC-LWGP3-53N5J-2TN2V-JGEIK

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
VD ORD	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	5
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	12
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET	13
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	14
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	16
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	17
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	18
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	18
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	19
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	20
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS	20
ÖVERSIKT ÖVER NOTER	21
DEFINITIONER	59
UNDERSKRIFTER	61

Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-L8THC-JGEIK

VD ORD

Vi lägger ytterligare ett år till handlingarna. Jag tittar tillbaka på ett år som inneburit stora förflyttningar för oss som bolag. Vi har en tydlig strategi att vara en lokal partner som tar ett stort ansvar i samverkan med andra aktörer för att bidra till positiv utveckling av vår stadskärna.
Under året har vi medverkat i en rad olika samverkansprojekt - hela tiden med den positiva utvecklingen som fokus och skapa attraktiva, trygga och positiva miljöer lokaler och bostäder att leva och verka i. Vårt samhällsansvar ser vi som en viktig del i att skapa långsiktighet i våra hus och platser.

Vårt team i den svenska verksamheten gör ett fantastiskt arbete! De har alla fokus på att i stort och smått ständigt hitta nya och bättre sätt och lösningar att fortsätta utveckla vår verksamhet på.
Det gör mig stolt! När omvärlden är ständigt föränderlig blir detta en viktig grundpelare att luta sig mot. Det syns tydligt att detta arbete ger utväxling, inte minst i starkt förbättrad ekonomisk uthyrningsgrad.

Under året har flertalet investeringar genomförts i den svenska fastighetsportföljen. Några av de projekt som jag är extra stolt över är ett omfattande utbyte av ventilationsaggregaten i fastigheten Belgien Västra 19+21. Ett projekt som vi projektlett internt, levererat i tid, inom budget och med ett imponerande utfall. Fastighetens förbrukning av kWh har mer än halverats, vilket är bra för miljön och inomhusklimatet för våra hyresgäster och ger positiv effekt på driftsnettot.
Vidare har vi byggt ett nyckelfärdigt Systembolag med inflyttning i Söder Gallerian i juni. Detta har varit mycket positivt för besöksflödet och omsättningsutvecklingen för våra hyresgäster i Söder Gallerian. Vi har i och med detta långsiktiga och strategiska arbete passerat 2 miljoner besökare, vilket varit ett långsiktigt mål. I kombination med rätt hyresgästmix, intressanta och trafikdrivande event och aktiviteter ser vi mycket positivt på den fortsatta utvecklingen i och runt omkring Söder Gallerian.

I hotellverksamheten har vi sett en mer stabiliserad marknad efter flera år av rekordutveckling. Detta i kombination med att det varit valår i USA, leder till att verksamheten landar på en något lägre omsättning än tidigare. Vidare har hotellet firat sitt 20-års jubileum. Teamet gjorde en fantastisk insats och valde att fira genom att ge tillbaka till lokalsamhället med något de kallade "20 days of giving back". Detta ligger i linje med samma samhällsengagemang som den svenska verksamheten har. Under året genomfördes återköp av samtliga hotellrum vilket har varit den långsiktiga planen sedan hotellet förvärvades år 2008. Därmed är Jefast nu 100% ägare till samtliga 157 rum. En viktig milstolpe!

Det nya året har börjat och vi ser fram emot att fortsätta vårt arbete i våra fastigheter och platser vi är verksamma på.

Helsingborg, april 2025 Cassandra Jertshagen

Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-L8THC-LWGP3-S3NSJ-2TNZV-JGEIK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Jefast Holding AB's (publ.), 556721-2526, styrelse och verkställande direktör avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. 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 beläget i centrala Helsingborg.

I USA äger koncernen bolag med ett hotell respektive en mindre fastighet i Fort Lauderdale, Florida, samt två bolag utan fastighet eller rörelse

Den totala fastighetsportföljen är värderad till 3 164 MSEK (3 504), med sammanlagt 12 fastigheter i Sverige (13) innehållande både lägenheter och kommersiella ytor, ett hotell samt en fastighet i Fort Lauderdale, Florida, USA.

Antalet lägenheter i Sverige uppgår till 329 (329) och antalet kommersiella lokaler är 536 (540) vilket motsvarar en yta i Sverige på 73 906 kvm (75 330).

Jefast-koncernens svenska organisation uppgick till 9 (10) anställda vid årets utgång. Medelantal anställda var 9 (9). Organisationen ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning. Jefast har till största mån egen förvaltning av fastighetsbeståndet, bestående av fastighetschef, projektledare, fastighetsskötare, uthyrare/biträdande förvaltare och allmänsnickare.
Samtlig personal i Sverige är anställda i Jefast AB.
Samtlig personal i USA är anställda av Noble House, som driver hotellverksamheten åt Jefast.

Ägarförhållande

Induere AB innehar 52,6 % och Samhällsbyggnads Bolaget i Norden AB 47,4 % av bolagets aktier.
Induere AB ägs till 100% av Bo Jertshagen.
Av rösterna innehar Induere AB 91,7 % och Samhällsbyggnads Bolaget i Norden AB 8,3 %.

Affärsmodell

Jefasts mål är att upprätthålla en uthyrningsgrad om 99% bland lägenheter och vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 98.8 % (94.4). Avseende kommersiella lokaler, är målet att ha en uthyrningsgrad som uppgår till minst 90 %. Vid utgången av året uppgick uthyrningsgraden av de kommersiella ytorna till 84.7 % (76.3). Genom att ha en god spridning av löptider bland de kommersiella hyresavtalen, minimeras företagets riskexponering.

Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-LBTHC-LWGP3-53NSJ-2TN2V-IGEIK

Jefast har som mål att fortsätta utveckla befintligt bestånd och över tid genomföra kompletterande förvärv på de platser vi redan finns. Detta för att fortsättningsvis erhålla hävstång i de investeringar och utveckling vi genomför i de olika fastigheterna. Genom att vara geografiskt nischade blir vi en naturlig lokal samarbetspartner till både befintliga och nya hyresgäster samt lokala underentreprenörer. Med mer än 45 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 bedömningen att det finns tillräcklig potential inom både det egna beståndet samt i närområdet.

Fastighetsportfölj

Överblick fastighetsportfölj i Sverige

	31 dec 2024	31 dec 2023
Area m2	73 906	75 330
Ekonomisk uthyrningsgrad, kommersiellt %	84.7	76.3
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder %	98.8	94.4
Antal kommersiella ytor	536	540
Antal lägenheter	329	329
Antal fastigheter	12	13

Denna dokumentation är framtagen av JCEK

Hyresintäkter

De totala externa hyresintäkterna i Sverige uppgick till 118,4 MSEK (113,6).

Uthyrningsgrad

För bostäder uppgick uthyrningsgraden till 98.8 % (94.4) och för de kommersiella lokalerna uppgick uthyrningsgraden till 84.7 % (76.3). Den totala uthyrningsgraden är 88.9 % (81.4).

Kontraktens förfallostruktur

De kommersiella hyresavtalens struktur är väl fördelade, där de 10 största hyresgästerna genererar ca 31.5 % (31.6) av hyresintäkterna i Sverige. Utav de 10 största hyresgästerna löper inget avtal ut under år 2025.

Pelican Grand Beach Resort

Hotellet, som är beläget direkt vid stranden i Fort Lauderdale, Florida, USA, består av 157 rum varav Jefast äger 157 stycken (145), vilket innebär att 100% (95.2)ägs av Jefast.



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

Intäkterna för hotellet var 305 767 TSEK (310 330) drivet av lägre ADR och RevPAR.
Se not 30 för jämförelsetal och nyckeltal.

Förvärv & Försäljningar

Under våren avyttrades bolaget Jefast Fiskaren 41 AB avyttrades till extern part.
I USA förvärvades resterande 9 hotellrum vilket innebär att Condos-föreningen är upplöst och hotellet nu till 100% ägs av Jefast-koncernen.

Värderingar

Portföljens marknadsvärde vid årets utgång uppgick till 3 164 MSEK (3 504).

Jefast genomför externa värderingar av hela fastighetsportföljen årligen, oftast vid årsskiftet.
Värderingar i respektive kvartal genomförs internt.

Styrelsens värdebedömning är till huvudsak baserad på Newsecs värderingar men även på second-opinion från Savills samt Styrelsens bedömning beaktat rådande marknadsläge.

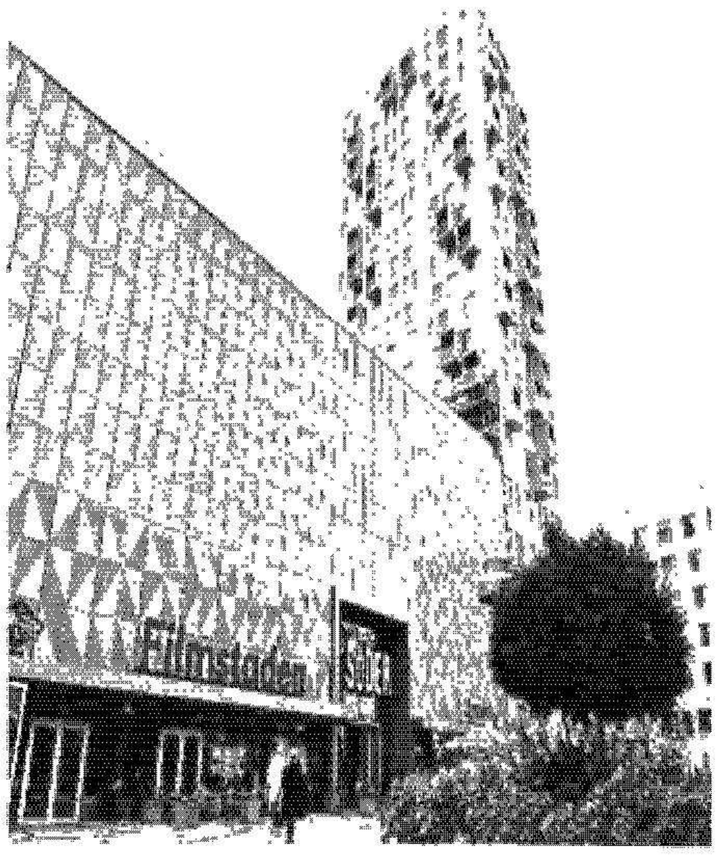
I USA värderade LW Hospitality Advisors såväl hotellverksamheten som fastighet under både 2023 och 2024.

Denna dokumentnyckel: 87A7-4B7-3-5ENE-2MDM-HWHY

Projekt och utveckling

Kvarteret Holland 25, 26 & 27

Stadsutvecklingsprojektet med det tredimensionella kvarteret Holland har fortsatt under året.



Ett större hyresgästanpassning gjordes i Holland 25 inför att Systembolaget etablerade sig i gallerian. Systembolaget öppnade under försommaren.

Antalet besökare under 2024 nådde under året en milstolpe då antalet passerade 2 miljoner. Under året hade gallerian 2 035 201 besökare (1 871 845) vilket motsvarar en ökning på ca 8,7%.

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

Övriga stora projekt

Året har varit mycket projektintensivt och därmed kostnadsintensivt med flera större hyresgästanpassningar samt att ventilation, fjärrkyla och fjärrvärme har bytts ut i en större fastighet.

En tillbyggnation till befintlig fastighet i USA har påbörjats och beräknas slutföras i slutet av 2025.

Gröna initiativ

Ventilation, fjärrkyla och fjärrvärme har bytts ut i en större fastighet som ett led i Jefasts arbete mot en hållbar och grön fastighetsförvaltning.

Socialt ansvarstagande

Som en del av att vara en lokalt förankrad och engagerad fastighetsägare arbetar vi mycket i samverkan med andra fastighetsägare, Helsingborgs Stad och övriga näringsidkare. Genom vårt medlemskap i samverkansföretaget Helsingborg City AB, där även vår VD Cassandra är styrelseledamot, engagerar vi oss i flera viktiga samhällsfrågor. Genom Helsingborg City, arbetar vi bland annat med trygg och säkerhetsfrågor, stadsmiljöutveckling, platssamverkan, Purple Flag certifieringar, etableringsarbete och många fler frågor som på olika sätt bidrar till att skapa en bättre, attraktivare och tryggare stad där vi finns och verkar genom våra fastigheter och hyresgäster. Detta ser vi som en viktig del i vårt samhällsansvar där vi gemensamt med andra aktörer skapar skillnad på de platser vi finns.

Pelican Grand Beach Resort utförde som ett tack till lokalbefolkningen i Fort Lauderdale ett flertal

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen

projekt för att förbättra miljön i staden. Exempel på aktiviteter som har utförts är strandstädning, matdonationer till behövande och brandmän, donation av kläder till behövande kvinnor, hjälp efter skador relaterat till väderförhållanden samt donationer till studenter för att möjliggöra fortsatt studerande.

Finansiering

Ventilationsprojektet som genomföres under året finansierades till viss del genom utökat lån.

Som framgår av koncernens balansräkning har koncernen kortfristiga krediter som förfaller under 2025. Styrelsen arbetar aktivt med refinansiering av koncernens lån. Totalt har 322 MSEK refinansierats efter balansdagen. För övriga krediter fortgår förhandlingar med långivare. Styrelsen bedömer att ny finansiering kommer att erhållas med villkor likvärdiga som de som råder på balansdagen.

Kapitalbindningstid

Refinansiering av ett lån som förföll i början av året, genomfördes tillsammans med en senior bank.
I samband med detta amorterades lånet ner med 22 MSEK.
Befintliga lån som förföll under året har refinansierats med befintlig senior bank till liknande villkor som tidigare.

Räntebindningstid

46.0 % (54.5) av låneportföljen har säkrats genom räntecap, ränteswap och lån till fast ränta. Det innebär att räntan för den del av portföljen som är räntesäkrad är oförändrad under minst ett år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ränte- och refinansieringsrisk

Koncernens största kostnadspost är räntor. Koncernen har långfristiga kreditramar med fastställda villkor genom att hela lånebeloppet i USA är tecknat till fast ränta samt i Sverige räntesäkrat via räntecap och ränteswap.
1 015 MSEK (610) förfaller i den svenska fastighetsportföljen under 2025.
Koncernens räntecap förfaller inom ett år från innevarande räkenskapsårs utgång.
Netto belåningsgraden uppgår till 57,8 % (50.9).

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

Pennec dokumentnyckel: 83ZYZ-L8THC-WGP3-53N5J-27N2V-JGEIK

resultatet. Koncernen har bundit sina räntor samt säkrat en del av sina rörliga lån via räntecap och ränteswap för att minimera sin exponering för variationer i räntor.
För utförligare information om finansiell ställning och väsentliga händelser se sidan 12 och framåt i denna årsredovisning.

Flerårsöversikt

Koncernen TKR	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	431 803	430 881	402 481	294 632	206 552
Bruttovinst	224 903	232 379	218 774	162 359	102 779
Rörelseresultat	- 207 712	11 363	133 250	86 475	- 64 617
Resultat före skatt	- 327 903	- 109 083	58 159	295 761	- 135 459
Räntetäckningsgrad (ggr)	1.3	1.3	1.9	2.1	1.0
Fastighetsvärde (mkr)	3 164	3 504	3 615	3 161	2 403
Nettobelåningsgrad (%)	57.8	50.9	47.4	45.9	64.9
Balansomslutning	3 352 594	3 781 499	4 023 342	3 457 327	2 536 512
Soliditet (%)	33	39	42	42	28
Antal anställa genomsnitt	9	9	9	8	10

Moderbolaget TKR	2024	2023	2022	2021	2020
Vinst/Förlust efter finansiella poster	- 28 437	- 4 124	- 2 964	- 2 463	- 17 123
Balansomslutning	483 140	527 910	722 205	640 843	635 694
Soliditet (%)	97	94	78	94	94

Denna dokumentversion är framtagen av Bolagsfakta för kunder med prenumeration

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)	
Överkursfond	443 324 167
Balanserad vinst	52 134 928
Årets resultat	- 25 977 657
	469 481 438
disponeras så att:	
Utdelning preferensaktier	-
Utdelning A-aktier	-
i ny räkning överföres	469 481 438
	469 481 438

Kopia för granskning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2024	2023
Nettoomsättning	4, 5, 6	431 803	430 881
Driftskostnader	4, 7	- 206 899	- 198 503
Bruttovinst	4	**224 903**	**232 379**
Administrationskostnader	6,7, 8, 9, 10	- 112 968	- 112 425
Övriga rörelseintäkter		593	4 399
Övriga rörelsekostnader		- 1 700	- 1 964
Förändringar i verkligt värde av förv.fastigheter	14	- 318 540	- 111 025
Rörelseresultat		- **207 712**	**11 363**
Finansiella intäkter	2	6 697	3 378
Finansiella kostnader	12	- 124 817	- 115 296
Värdeförändring av derivat	21	- 2 071	- 8 528
Resultat före skatt		- **327 903**	- **109 083**
Skatt	13	33 481	- 8 041
Årets resultat hänförligt till moderbol. aktieägare		- **294 423**	- **117 124**
Årets resultat per aktie		- 31	- 12

Denna handling är skyddad enligt lagen om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk

KONCERNENS RAPPORT ÖVER

TOTALRESULTAT

TSEK	Not	2024	2023
Årets resultat		- 294 423	- 117 124
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		39 941	- 22 391
Netto för övrigt totalresultat som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen		39 941	- 22 391
Övrigt totalresultat som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen			
Omvärdering av rörelsefastigheter		- 183 355	1 964
Skatt	13	43 088	- 498
Netto för övrigt totalresultat som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen		- 140 267	1 466
Summa totalresultat för året hänförligt till moderbolagets aktieägare		- 394 749	- 138 049

Denna handling är digitalt undertecknad av Bolagsverket

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TSEK	Not	2024	2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	2 162 827	2 460 065
Rörelsefastigheter	15	1 000 834	1 044 326
Nyttjanderättstillgång	6	1 672	467
Inventarier	16	82 128	70 430
Uppskjutna skattefordringar	13	-	303
Övriga fordringar	17	2 429	2 241
Derivat	21	729	-
Summa anläggningstillgångar		**3 250 620**	**3 577 832**
Omsättningstillgångar			
Varulager		2 303	1 778
Hyres- och kundfordringar	17	14 292	17 457
Övriga fordringar	17	6 152	16 951
Skattefordringar		2 417	5 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	33 127	91 485
Likvida medel	19	43 684	70 057
Summa omsättningstillgångar		**101 974**	**203 667**
Summa tillgångar		**3 352 594**	**3 781 499**

Denna handling är undertecknad med en kvalificerad elektronisk signatur

TSEK	Not	2024	2023
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		950	950
Övrig tillskjutet kapital		443 324	443 324
Valutaomräkningsreserv		151 001	111 060
Omvärderingsreserv		212 742	353 009
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		288 771	583 194
Summa eget kapital	20	1 096 788	1 491 537
Långfristiga skulder			
Övriga räntebärande skulder	21	836 835	1 243 233
Leasingskulder		930	327
Uppskjuten skatteskuld	13	264 995	322 119
Derivat	21	-	1 476
Övriga skulder	22	12 786	14 659
Summa långfristiga skulder		1 115 546	1 581 814
Kortfristiga skulder			
Övriga räntebärande skulder	21	1 035 928	609 773
Leasingskuld		712	131
Leverantörsskulder	22	24 568	16 634
Aktuella skatteskulder		3 153	-
Övriga skulder	22	31 761	34 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	44 139	47 601
Summa kortfristiga skulder		1 140 261	708 148
Summa skulder		2 255 806	2 289 962
Summa eget kapital och skulder		3 352 594	3 781 499

Denna dokumentversion är juridiskt bindande

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TSEK	Aktiekapital	Insats-emission	Valuta-omräknings-reserv	Omvärderings-reserv	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 1 jan 2023	**950**	**443 324**	**133 451**	**351 543**	**768 567**	**1 697 836**
Årets resultat					- 117 124	- 117 124
Övrigt totalresultat			- 22 391	1 466		- 20 925
Sum. totalres. för året	**-**	**-**	**- 22 391**	**1 466**	**- 117 124**	**- 138 049**
Utdelning					- 68 250	- 68 250
Eget kapital 31 dec 2023	**950**	**443 324**	**111 060**	**353 009**	**583 194**	**1 491 537**
Årets resultat					- 294 423	- 294 423
Övrigt totalresultat			39 941	- 140 267		- 100 326
Sum. tot.res. för året	**-**	**-**	**39 941**	**- 140 267**	**- 294 423**	**- 394 749**
Utdelning						-
Eget kapital 31 dec 2024	**950**	**443 324**	**151 001**	**212 742**	**288 771**	**1 096 788**

Denna dokument är juridiskt bindande. Signerat med BankID av: Jonas Lundgren, Datum och tid för signering: 2025-04-28 08:47:17 CEST

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK		2024		2023
Rörelseverksamheten				
Resultat före skatt	-	327 903	-	109 083
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Förändringar i värde av förvaltningsfastigheter		318 540		111 025
Resultat avyttring av verksamhet, anläggning och inventarier		1 635		1 716
Avskrivningar		22 565		21 635
Valutakursvinster			-	12 891
Värdeförändring derivat		2 071		8 528
Betald skatt		10 117	-	6 651
		27 025		**14 279**
Justeringar för rörelsekapital:				
Förändringar av rörelsefordringar		77 001		13 628
Förändring i varulager	-	341		367
Förändring av rörelseskulder		16 936		1 948
Nettokassaflöde från rörelseverksamheten		**120 621**		**30 222**
Investeringsverksamheten				
Förvärv/investeringar förvaltningsfastigheter	-	59 469	-	34 455
Förvärv/investeringar rörelsefastigheter	-	62 549	-	30 300
Avyttring förvaltningsfastighet		31 547		-
Förändringar i långsiktiga fordringar	-	188	-	199
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-	**90 660**	-	**64 954**
Finansieringsverksamheten				
Upptagna skulder/lån		385 000		7 300
Insatsemission				-
Inlösta skulder/lån	-	402 778		-
Amortering av lån	-	19 252	-	14 219
Utdelning	-	20 625	-	53 250
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-	**57 654**	-	**60 169**
Minskning/ökning av likvida medel	-	27 693	-	94 902
Likvida medel vid årets början		70 057		169 851
Omräkningsdifferenser i likvida medel		1 320	-	4 892
Likvida medel vid årets utgång		**43 684**		**70 057**

Denna dokumentmall är SSAVF:s egendom

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2024	2023
Nettoförsäljning		-	-
Administrationskostnader	8, 9, 10	- 3 852	- 2 250
Rörelseresultat		**- 3 852**	**- 2 250**
Resultat från andelar i koncernföretag	11	- 40 000	-
Ränteintäkter och liknande poster		15 769	531
Räntekostnader och liknande poster		- 354	- 2 406
Vinst/Förlust efter finansiella poster		**- 28 437**	**- 4 124**
Erhållna koncernbidrag		5 161	
Lämnade koncernbidrag		- 2 702	4 574
Resultat före skatt		**- 25 978**	**450**
Skatt			-
Årets resultat		**- 25 978**	**450**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

TSEK		2024	2023
Årets resultat		- 25 978	450
Övrigt totalresultat exkl. skatt		-	-
Summa totalresultat för året		**- 25 978**	**450**

Penneo dokumentnyckel: 83ZY7-I8THI

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2024	2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Aktier i koncernföretag	27	26 591	26 591
Fordringar i koncernföretag	21, 28	456 076	476 933
Summa anläggningstillgångar		482 666	503 524
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	21	-	9 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165	1 988
Likvida medel	19	309	12 668
Summa omsättningstillgångar		474	24 386
Summa tillgångar		**483 140**	**527 910**
Eget kapital och skulder	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		950	950
Summa bundet eget kapital		950	950
Fritt eget kapital			
Överkursfond		443 324	443 324
Balanserade vinstmedel		52 135	51 685
Årets resultat		- 25 978	450
Summa fritt eget kapital		469 481	495 459
Summa eget kapital		**470 431**	**496 409**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 734	-
Skulder till moderbolag		10 975	12 376
Summa långfristiga skulder		12 708	12 376
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		-	19 125
Summa kortfristiga skulder		-	19 125
Summa skulder		12 708	31 501
Summa eget kapital och skulder		**483 140**	**527 910**

Denna dokumentnyckel: 832Y-LHGZ3-SANSJ-ZTNZV-JGFIK

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TSEK	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 1 jan 2023	950	563 259	564 209
Årets resultat		450	450
Utdelning		- 68 250	- 68 250
Eget kapital 31 dec 2023	950	495 459	496 409
Årets resultat		- 25 978	- 25 978
Utdelning		-	-
Eget kapital 31 dec 2024	950	469 481	470 431

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2024	2023
Rörelseverksamheten		
Resultat före skatt	- 25 978	450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	40 000	-
	14 022	450
Justeringar för rörelsekapital:		
Förändringar av rörelsefordringar	11 553	- 12 504
Nettokassaflöde från rörelseverksamheten	25 575	- 12 054
Investeringsverksamheten		
Förändring fordringar/skulder koncernbolag	- 17 309	56 263
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	- 17 309	56 263
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	- 20 625	- 53 250
In-/utbetalning intresseföretag	-	
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	- 20 625	- 53 250
Minskning/ökning av likvida medel	- 12 359	- 9 040
Likvida medel vid årets början	12 667	21 707
Likvida medel vid årets utgång	309	12 667

Denna årsredovisning är upprättad i enlighet med K3 - Årsredovisning

ÖVERSIKT ÖVER NOTER

NOT 1	REDOVISNINGSPRINCIPER	22
NOT 2	BETYDANDE REDOVISNINGSBEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN	27
NOT 3	NYA OCH KOMMANDE STANDARDER	27
NOT 4	RÖRELSESEGMENT	27
NOT 5	INTÄKTER	30
NOT 6	LEASINGAVTAL	30
NOT 7	RÖRELSEKOSTNADER	31
NOT 8	STATLIGA STÖD	32
NOT 9	ANSTÄLLDA	33
NOT 10	ARVODEN TILL REVISORER	34
NOT 11	RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNBOLAG	34
NOT 12	FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	35
NOT 13	SKATT	36
NOT 14	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	38
NOT 15	RÖRELSEFASTIGHETER	40
NOT 16	INVENTARIER	41
NOT 17	HYRES- OCH ÖVRIGA FORDRINGAR	42
NOT 18	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	43
NOT 19	LIKVIDA MEDEL	43
NOT 20	AKTIEKAPITAL	44
NOT 21	FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING	45
NOT 22	LEVERANTÖRSSKULDER OCH ÖVRIGA SKULDER	51
NOT 23	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	51
NOT 24	NÄRSTÅENDE	52
NOT 25	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	53
NOT 26	AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	53
NOT 27	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	54
NOT 28	FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG	55
NOT 29	ALTERNATIVA NYCKELTAL	56
NOT 30	HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODEN	57
NOT 31	FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	58

Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-L8THC-LWGP3-53N5J-2TNZV-JGEIK

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Jefast Holding AB (publ.) 556721-2526 för räkenskapsåret 2024 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören och kommer att presenteras på den årliga bolagsstämman för fastställelse. Koncernens huvudverksamhet är att äga och förvalta förvaltningsfastigheter och bedriva hotellverksamhet. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med huvudkontor i Helsingborg.

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 hållbarhets- och finansiell rapportering. Bolaget tillämpar ÅRL.

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 räntecap och ränteswap.

Koncernredovisning

Dotterbolag är de bolag där moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmandeinflytande. Dotterbolagens bokslut inkluderas i koncernredovisningen från datumet då det bestämmande inflytandet inleds fram till datumet då det upphör.

Transaktioner i utländsk valuta

Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser avseende finansiella tillgångar och skulder redovisas som resultat från finansiella poster.

Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-LBTHC-LWGP3-S3NSJ-ZTNZV-JGEIK

Intäkter

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

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.

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

Finansiella intäkter

Intäkter relaterade till finansiella instrument såsom derivat rapporteras under finansiella intäkter medan värdeförändringen på instrumenten rapporteras på raden värdeförändring av derivat.

Ersättning till anställda

Huvuddelen av koncernens åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer.
Ett antal av koncernens anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 229 TSEK (272). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0.00164 respektive 0.00084% (0.00101 respektive 0.00078 %).

Finansiella kostnader

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.

Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-LBTHC-JGEIK

Den del av räntekostnaden som avser ränta av lån för och under produktion för större ny, -till eller ombyggnad aktiveras procentuellt efter hand som byggnationen framskrider.

Leasingavtal

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.

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.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Värdeförändringen redovisas på raden "Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter" 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. Resultat relaterat till avyttring av bolag som inkluderar förvaltningsfastighet redovisas vid frånträdesdagen.

Rörelsefastigheter

Koncernens rörelsefastighet innehas för att tillhandahålla hotellverksamhet och tjänster direkt relaterade till hotellet samt värdestegring.
Koncernen har valt att använda omvärderingsmetoden för rörelsefastigheter. Hotellfastigheten i USA är den enda fastighet vilken klassificeras såsom rörelsefastighet. Rörelsefastigheterna värderas till omvärderat belopp på balansdagen. Värderingar utförs varje år för att säkerställa att det verkliga värdet av tillgångar inte skiljer sig från det redovisade värdet.

Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-8THC-I WGP3-53N5I-27NZV-JGEIK

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. 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

Finansiella tillgångar och skulder

Koncernens finansiella tillgångar består av hyres- och kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Koncernens finansiella skulder är lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder. Tillgångar och skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen innehar även derivat som klassificeras till verkligt värde via resultatet. Räntekomponenten i instrumentet redovisas som en finansiell intäkt alternativt kostnad.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga prognoser. Bedömning är gjord att det inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för koncernens tillgångar.

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

Bedömning av verkligt värde

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 genomför vid årsskiftet externa värderingar och interna i respektive kvartal.

Teknikerna som används för att fastställa verkligt värde av fastigheter beskrivs i detalj i not 2 och not 14 medan värdering av finansiella instrument beskrivs i not 21.

Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-L8THC-IGEIK

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. Vid årsskiftet har externa värderingar använts utan korrigering.

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

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.

Dotterbolag

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

Finansiella instrument

Moderbolaget redovisar 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 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.

Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-LBTHC-JGEIK

Not 2 Betydande redovisningsbedömningar och antaganden

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 oberoende värderingsspecialister för att bedöma det verkliga värdet den 31 december 2024 och 31 december 2023. 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.

2027 kommer IFRS 18 att ersätta IAS1 vilket leder till nya klassificeringar i finansiella rapporter. Standarden har ännu inte godkänts av EU.

Ändrade standarder vilka trätt i kraft 2024

För räkenskapsåret 2024 har inga nya standarder trätt i kraft, förutom ändring i IAS 1, utformning av finansiella rapporter, som förtydligar klassificeringen av skulder som kort- eller långfristiga samt inför nya upplysningskrav. Jefastkoncernens klassificering av låneskulder påverkas inte och upplysningar som lämnas om koncernens kovenanter har kompletterats.

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

Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-LBTHC-LWGP3-S3N5J-2TNZV-JGEIK

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 31 dec 2024	Förvaltnings-fastigheter	Hotell-verksamhet	Summa segment	Koncern-justering	Totalt
Interna intäkter	17 004	-	17 004	- 17 004	-
Hotellintäkter	-	305 767	305 767	-	305 767
Externa intäkter från avtal med kunder	7 652	-	7 652	-	7 652
Externa hyresintäkter	118 383	-	118 383	-	118 383
Summa omsättning	**143 039**	**305 767**	**448 807**	**- 17 004**	**431 803**
Fastighetskostnader	- 37 819	-	- 37 819	-	- 37 819
Handels- och förbrukningsvaror	-	- 47 633	- 47 633	-	- 47 633
Avskrivningar rörelsefastigheter	-	- 19 002	- 19 002	-	- 19 002
Personalkostnader	-	- 102 445	- 102 445	-	- 102 445
Bruttovinst	**105 220**	**136 687**	**241 907**	**- 17 004**	**224 903**
Administrativa kostnader	- 41 826	- 88 146	- 129 972	17 004	- 112 968
Värdeförändring förvaltningskostnader	- 318 540	-	- 318 540	-	- 318 540
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	570	- 1 677	- 1 107	-	- 1 107
Rörelseresultat	**- 254 576**	**46 864**	**- 207 712**	**-**	**- 207 712**
Finansnetto	**- 77 827**	**- 42 364**	**- 120 191**	**-**	**- 120 191**
Skattekostnader	-	-	-	-	33 481
Årets resultat				**-**	**- 294 423**

Denna dokumentversion är SIGNERAD

Fastighetsvärde per segment MSEK					
Året avslutades 31 dec 2024	Förvaltnings-fastigheter	Hotell-verksamhet	Summa segment	Justeringar och elimineringar	Koncernen
Fastigheter	2 163	1 001	3 164	-	3 164

Koncernen Året avslutades 31 dec 2023	Förvaltnings-fastigheter	Hotell-verksamhet	Summa segment	Koncern-justering	Totalt
Interna intäkter	15 642		15 642	- 15 642	-
Hotellintäkter		310 330	310 330		310 330
Externa intäkter från avtal med kunder	6 956		6 956		6 956
Externa hyresintäkter	113 595		113 595		113 595
Summa omsättning	**136 193**	**310 330**	**446 523**	- 15 642	**430 881**
Fastighetskostnader	- 38 818		- 38 818		- 38 818
Handels- och förbrukningsvaror		- 49 297	- 49 297		- 49 297
Avskrivningar rörelsefastigheter		- 16 641	- 16 641		- 16 641
Personalkostnader		- 93 746	- 93 746		- 93 746
Bruttovinst	**97 375**	**150 646**	**248 020**	- 15 642	**232 378**
Administrativa kostnader	- 44 813	- 83 255	- 128 068	15 642	- 112 426
Värdeförändring förvaltningskostnader	- 111 025		- 111 025		- 111 025
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	4 399	- 1 964	2 435		2 435
Rörelseresultat	**- 54 064**	**65 427**	**11 363**		**- 11 363**
Finansnetto	**- 83 753**	**- 36 693**	**- 120 446**		**- 120 446**
Skattekostnader			-		- 8 041
Årets resultat			-		- **117 124**

Fastighetsvärde per segment MSEK					
Året avslutades 31 dec 2023	Förvaltnings-fastigheter	Hotell-verksamhet	Summa segment	Justeringar & elimineringar	Koncernen
Fastigheter	2 460	1 044	3 504		3 504

Not 5 Intäkter

Intäkter från externa kunder/geografiska		
TSEK	2024	2023
Sverige	126 035	120 551
USA	305 767	310 330
Summa	**431 803**	**430 881**

Intäkter		
TSEK	2024	2023
Hyresintäkter	118 383	113 595
Hotellintäkter	305 767	310 330
Övriga intäkter	7 652	6 956
Summa	**431 803**	**430 881**

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 2024 är enligt följande:

TSEK	2024	2023
Inom 1 år	84 032	83 602
1-2 år	77 118	70 677
2-3 år	59 931	58 389
3-4 år	45 086	43 466
4-5 år	28 025	38 272
Mer än 5 år	125 788	130 503
Summa framtida leasingfordringar för icke uppsägningsbara leasingavtal	**419 980**	**424 909**

Koncernen

Årets hyresintäkter uppgick till 118 383 TSEK (113 595).

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:

Intäkter TSEK	2024	2023
Kortfristiga	712	131
Långfristiga	930	327
Summa	1 643	458

Framtida minimileasebetalningar för operationella avtal

TSEK	2024	2023
Inom 1 år	785	149
1-2 år	531	120
2-3 år	448	120
3-4 år	-	110
4-5 år	-	-
Mer än 5 år	-	-
Summa framtida leasingfordringar för icke uppsägningsbara leasingavtal	1 763	499

Koncernen

Årets räntekostnader avseende leasingavtal uppgick till 42 TSEK (5).
Leasingkostnader för räkenskapsåret uppgick till 584 TSEK (438).

Not 7 Rörelsekostnader

Driftskostnader TSEK	2024	2023
Reparation och underhåll	6 965	7 411
Uppvärmning	10 800	9 299
Övriga utgifter	14 081	16 410
Fastighetsskatt	5 972	5 698
Handels- och förbrukningsvaror	47 633	49 297
Avskrivning av rörelsefastighet	19 002	16 641
Personalkostnader	102 445	93 746
Summa driftskostnader	**206 899**	**198 503**

Denna dokument har hämtats från Cision https://cision.com/se/

Administrationskostnader TSEK	2024	2023
Personalkostnader	8 021	7 563
Årets avskrivning	3 563	4 994
Övrigt	101 384	99 869
Summa administrationskostnader	112 968	112 425

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 159 (146) 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. Av administrationskostnaderna är 78 % (74) hänförligt till hotellverksamheten. Av driftskostnaderna är 82% (80) hänförligt till hotellverksamheten.

Not 8 Statliga stöd

Inga statliga stöd har utgått under år 2024 eller 2023

Denna sida har upprättats med BRF-SYSTEM

Not 9 Anställda

Löner och ersättningar TSEK	2024	2023
Nyckelpersoner i ledningen och direktörer		
Löner och ersättningar, styrelseledamot	-	138
Löner och ersättningar, VD	891	880
Kostnader för sociala avgifter	308	352
Pensionskostnader	117	133
Summa ersättning	**1 316**	**1 504**
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	4 576	4 166
Kostnader för sociala avgifter	1 596	1 532
Pensionskostnader	533	361
Summa ersättning	**6 705**	**6 059**
TOTALT LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	**8 021**	**7 563**

Antal anställda	2024	2023
Kvinnor	5	5
Män	4	5
Summa	**9**	**10**

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

Könsfördelning bland nyckelpersoner i ledande befattning	2024		2023	
	Antal personer	%	Antal personer	%
Andel kvinnor i styrelsen	2	67%	1	50%
Andel män i styrelsen	1	33%	1	50%
Andel kvinnor bland nyckelpersoner i ledande ställning	2	67%	2	67%
Andel män bland nyckelpersoner i ledande ställning	1	33%	1	33%

Not 10 Arvoden till revisorer

Koncern - Arvoden till revisorer

Ernst & Young AB TSEK	2024	2023
Revisionstjänster	1 230	950
Skatterådgivningstjänster	-	-
Övriga tjänster	-	207
Summa	**1 230**	**1 157**

Sharff, Wittmer, Kurtz & Diaz P.A TSEK	2024	2023
Revisionstjänster	570	659
Skatterådgivningstjänster	296	354
Övriga tjänster	142	177
Summa	**1 008**	**1 189**

Revisionskostnader finns ej i moderbolaget.

Not 11 Resultat från andelar i koncernbolag

Resultat från andelar i koncernbolag TSEK	2024	2023
Anteciperad utdelning	-	-
Nedskrivningar	40 000	-
Summa	**40 000**	**-**

Denna handling är undertecknad med BankID av: ANDERS LINDQVIST, KARIN ERIKSSON, ANNA-KARIN HATT, ANDERS ÖSTLING, ANDERS ÖSTLING, ANDERS ÖSTLING

Not 12 Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen

Finansiella intäkter TSEK	2024	2023
Ränteintäkter hyresfordringar	14	22
Ränteintäkter bank	42	481
Övriga ränteintäkter	1 483	86
Ränteintäkter derivat	5 107	2 789
Valutakursdifferenser	52	-
Summa	**6 697**	**3 378**

Finansiella kostnader TSEK	2024	2023
Räntekostnader kreditinstitut	- 120 156	- 112 835
Räntekostnader derivat	-	-
Övriga räntekostnader	- 430	- 8
Valutakursdifferenser	- 4 231	- 2 453
Summa	**- 124 817**	**- 115 296**

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	2024	2023
Ränteintäkter koncernbolag	14 347	-
Valutakursdifferenser	9	
Övriga ränteintäkter	1 413	450
Summa finansiella intäkter enligt effektivräntemetoden	**15 769**	**450**

Finansiella kostnader		
TSEK	2024	2023
Räntekostnader koncernbolag	- 354	-
Övriga räntekostnader	-	-
Valutadifferenser	-	- 2 406
Nedskrivning andelar i dotterbolag	- 40 000	
Summa finansiella kostnader enligt effektivräntemetoden	**- 40 354**	**- 2 406**

Not 13 Skatt

Koncernen

Resultaträkning		
TSEK	2024	2023
Aktuell inkomstskatt:		
Aktuell inkomstskattekostnad	- 968	-
Uppskjuten skatt:		
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	34 448	- 8 041
Total redovisad skatt	**33 481**	**- 8 041**

Övrigt totalresultat		
TSEK	2024	2023
Uppskjuten skatt relaterat till poster redovisade i övrigt totalresultat under året:		
Uppskjuten skatt på förändring av det verkliga värdet för rörelsefastigheter	43 088	- 498
Total skatt i övrigt totalresultat	**43 088**	**- 498**

Denna handlingen är digitalt signerad, 332727 BTHC-20250325-S3NEJ-2TN2W-JSEIW

Avstämning av den effektiva skattesatsen för året	2024		2023	
	%	TSEK	%	TSEK
Resultat före skatt		- 327 903		- 109 083
Genomsnittlig nominell skattesats	20,6%	67 548	20,6%	22 471
Ej skattepliktiga intäkter		57		- 78
Ej avdragsgilla kostnader		- 948		58
Ej avdragsgilla räntor		- 11 649		- 9 936
Skatteeffekt värdeförändring förvaltningsfastigheter		- 31 170		- 4 900
Effekt avyttring		- 1 680		-
Övrigt*		11 323		- 15 656
Redovisad skatt i resultatet	**-10%**	**33 481**	**7%**	**- 8 041**

* Övrigt inkluderar skatteeffekt på förändring av underskott där en uppskjuten skattefordran inte bokats upp. Underskottsavdrag för koncernen uppgår till 201 434 TSEK (215 660). Underskotten inkluderar både den svenska och den amerikanska verksamheten. De amerikanska underskotten har utgångsdatum från 2029 och framåt. Totala underskottet motsvarar en uppskjuten skattefordran på 49 678 TSEK (52 910) varav 0 (0) är aktiverat. 87.9 % (85.6) är hänfört till USA och 12.1 % (14.4) till den svenska verksamheten. 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 % (25.35) avseende temporära differenser i USA.

Specifikation om uppskjuten skatt	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld	
TSEK	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	-	-	106 469	132 602
Övriga anläggningstillgångar	-	-	158 526	189 518
Derivat	729	303	-	-
Underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	**729**	**303**	**264 995**	**322 120**

Koncernen uppskjuten skatt

TSEK	2024	2023
Uppskjutna skatteskulder / (tillgångar) den 1 januari	322 120	323 156
Skatt på övrigt totalresultat	- 43 088	498
Temporära skillnader i koncernens fastigheter	- 30 099	1 886
Valutaeffekter	18 899	- 1 301
Effekt avyttring	- 1 680	-
Derivat	- 1 156	- 2 119
Total skatt i övrigt totalresultat	**264 995**	**322 120**

Moderbolaget

Resultaträkning TSEK	2024	2023
Aktuell inkomstskattekostnad	-	-
Total redovisad skatt	-	-

Avstämning av den effektiva skattesatsen för året	2024		2023	
	%	TSEK	%	TSEK
Resultat före skatt		25 978		450
Genomsnittlig nominell skattesats	20,6%	5 351	0 -	93
Ej skattepliktiga intäkter		-		-
Ej avdragsgilla kostnader		-		-
Nyttjade underskottsavdrag	-	5 351		93
Redovisad skatt i resultatet	0%	-	0%	-

Not 14 Förvaltningsfastigheter

TSEK	2024	2023
Den 1 januari	2 460 065	2 539 461
Årets nedlagda kostnader på ägda fastigheter:		
Årets anskaffningar	59 469	34 625
Avyttringar	- 33 500	-
Förvärv	-	-
Valutadifferenser	- 4 668	- 2 996
Omvärdering	- 318 540	- 111 025
Summa förvaltningsfastigheter den 31 december	2 162 827	2 460 065

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.

Denna dokumentversion är skyddad av lagen om elektronisk signatur.

Till grund för Newsec´s kassaflödeskalkylen har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Inflation 2.0 % (2.0) för 2025, 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
- Viktad direktavkastning uppgick till 5.32 % (4.94)

Styrelsens värdebedömning är till huvudsak baserat på Newsec´s värderingar men även från second opinion-värdering utförd av Savills samt Styrelsens bedömningar utifrån rådande marknadsläge. Nedan tabell bedöms ge en rättvisande bild av beräkningsgrunderna.

Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3

Värde investeringar	2024	2023
Yield, %	5,32	4.94
Värde i SEK per kvm	29 452	31 856
Drift och underhåll i SEK per kvm	352	340

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 i MSEK	
	2024	2023	2024	2023
Marknadshyresnivå	5%	5%	71	81
Marknadshyresnivå	-5%	-5%	-71	-81
Drifts- och underhållskostnader	5%	5%	-96	-110
Drifts- och underhållskostnader	-5%	-5%	103	117
Avkastning	0,5%	0,5%	-96	-125
Avkastning	-0,5%	-0,5%	117	155

34.5 % (33.1) av alla förvaltningsfastigheter klassificeras som bostäder och

64.0% (64.8) som kommersiella fastigheter. 1.5 % klassificeras som övrig lokal. Detta baserar sig på det totala värdet

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen

Not 15 Rörelsefastigheter

Koncernen

TSEK	2024	2023
Den 1 januari	1 044 326	1 075 021
Årets nedlagda kostnader på ägda fastigheter:		
Årets anskaffningar	1 887	5 503
Avyttringar	- 1 635	- 1 716
Förvärv av condos	55 470	20 887
Valutadifferenser	101 943	- 41 132
Omvärdering	- 183 355	1 964
Överföring*	- 17 802	- 16 200
Summa uppförd rörelsefastighet den 31 december	**1 000 834**	**1 044 326**

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 för de närmsta 10 åren. Intäkterna förväntas följa inflationen. Kostnadsbedömningen baseras på tidigare årlig data.

TSEK	2024	2023
Den 1 januari	-	
Årets avskrivning	19 157	16 641
Överföring*	- 17 802	- 16 200
Valutadifferenser	- 1 355	- 441
Den 31 december	**0**	**-**

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

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 1 001 MSEK (1 044), motsvarande värde om anskaffningsvärdemetoden tillämpats uppgår till 549 MSEK (459). 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.

Förvaltningsfastigheter	Antagen förändring		Förändring i MSEK	
	2024	2023	2024	2023
Marknadshyresnivå	5%	5%	204	207
Marknadshyresnivå	-5%	-5%	- 204	- 207
Drifts- och underhållskostnader	5%	5%	- 199	- 193
Drifts- och underhållskostnader	-5%	-5%	199	193
Avkastning	0,5%	0,5%	- 22	- 57
Avkastning	-0,5%	-0,5%	8	19

Not 16 Inventarier

Koncernen

Inventarier TSEK	2024	2023
Den 1 januari	122 969	124 991
Årets anskaffning	9 545	3 622
Avyttringar	- 3 124	- 1 584
Valutadifferenser	9 361	- 4 060
Den 31 december	**138 751**	**122 969**

Avskrivningar och nedskrivningar TSEK	2024	2023
Den 1 januari	52 539	49 808
Årets avskrivning	3 495	5 738
Årets försäljning/utrangering	- 3 013	- 1 406
Årets inköp	-	-
Valutadifferenser	3 602	- 1 601
Den 31 december	56 623	52 539
Den 31 december	**82 128**	**70 430**

Denna dokumentversion är inte signerad av PwC

Not 17 Hyres- och övriga fordringar

Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar TSEK	2024	2023
Kundfordringar	7 018	9 918
Hyresfordringar	7 273	7 539
Övriga fordringar	6 152	19 192
Summa	**20 443**	**36 650**

Hyres- och kundfordringar utan nedskrivningar har följande löptider TSEK	2024	2023
Ej förfallna	2 608	2 376
Förfallna <30 dagar	839	3 059
Förfallna 31-90 dagar	5 146	6 936
Förfallna >90 dagar	5 699	5 086
Summa	**14 292**	**17 457**

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

Kantea dokumentnyckel: 552797-1B

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

TSEK	2024	2023
Förutbetald försäkring	8 479	6 956
Förutbetalda lånekostnader*	-	58 532
Övriga förutbetalda kostnader	24 648	25 997
Summa	**33 127**	**91 485**

** Relaterat till belopp för reinvestering i hotellverksamheten*

Övriga förutbetalda kostnader består bland annat av förutbetald hyra och periodiserade kostnader för drift, marknadsföring och administration.

Not 19 Likvida medel

Koncernen

TSEK	2024	2023
Kassa och Bank		
SEK	25 009	43 788
USD*	18 675	26 269
Summa	**43 684**	**70 057**

Beviljad checkkredit uppgår till 3.0 MSEK varav nyttjad checkkredit uppgår till 0 MSEK (0)

**Omräknat till SEK enligt balansdagens kurs*

Denna dokumentversion är framtagen av Inwido's koncernredovisning

Not 20 Aktiekapital

Aktiekapital	2024		2023	
	Nominellt värde TSEK	Antal aktier i tusental	Nominellt värde TSEK	Antal aktier i tusental
Aktiekapital 1 januari (emitterade och fullt betalda)	950	9,5	950	9,5
Aktiekapital 31 december (emitterade och fullt betalda)	950	9,5	950	9,5

Aktiekapital och antal aktier	Antal aktier		Kvotvärde SEK	
	2024	2023	2024	2023
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	4 500	450 000	450 000
Summa	**9 500**	**9 500**	**950 000**	**950 000**

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

Denna dokumentversion är inte signerad

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 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-, kredit, 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 ränteavtal 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 31.5% (31.6) av hyresintäkterna.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den

Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-L8THC-LWGP3-53N5J-2TN2V-JGEIK

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. 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 lånevillkoren 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 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. 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.

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

Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-L8THC-JGEIK

Kovenanter

Koncernen har under 2024 ett långfristigt lån som är kopplad till kovenanter samt två kortfristiga lån dvs de förfaller inom ett år, som är kopplade till kovenanter
Det långsiktiga lånets kovenanter består av att det enskilda dotterbolaget återinvesterar 4% av EBITDA i fastigheten.
Koncernen har under året uppfyllt samtliga kovenanter.

		2024		2023	
Kovenant kortfristiga skulder		TSEK		TSEK	
NOI %	>5.4	392 834	6.5	399 053	6.0
ICR koncernnivå	1.3	359 525	1.3	-	-
ICR bolagsnivå	1.5	359 525	1.5	-	-
Soliditet koncernnivå %	25.0	359 525	32.7	-	-

TSEK	2024	2023
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Derivat	729	-
Övriga fordringar	8 581	16 923
Hyres- och kundfordringar	14 292	17 457
Likvida medel	43 684	70 057
Summa finansiella tillgångar	**67 286**	**104 437**

TSEK	2024	2023
Finansiella skulder		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Derivat	3 540	1 469
Räntebärande skulder	1 872 763	1 853 005
Leverantörsskulder	24 568	16 634
Övriga skulder	27 421	42 271
Upplupna kostnader	25 143	32 649
Summa finansiella skulder	**1 953 435**	**1 946 028**

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.

Denna dokumentation är skyddad av lagen om upphovsrätt

31 december 2024	Nivå 1 TSEK	Nivå 2 TSEK	Nivå 3 TSEK	Summa TSEK
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	-	-	3 540	3 540

31 december 2024	Nivå 1 TSEK	Nivå 2 TSEK	Nivå 3 TSEK	Summa TSEK
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	-	- -	729 -	729

31 december 2023	Nivå 1 TSEK	Nivå 2 TSEK	Nivå 3 TSEK	Summa TSEK
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	-	-	1 469	1 469

31 december 2023	Nivå 1 TSEK	Nivå 2 TSEK	Nivå 3 TSEK	Summa TSEK
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	-	-	-	-

Moderbolaget

TSEK	2024	2023
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Fordringar koncernföretag	456 076	476 933
Övriga fordringar	-	9 730
Likvida medel	309	12 668
Summa finansiella tillgångar	**456 384**	**499 331**

TSEK	2024	2023
Finansiella skulder		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder koncernföretag	1 734	-
Övriga skulder	10 975	31 501
Summa finansiella skulder	12 708	31 501

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 räntecap och ränteswap som säkring mot ränterisk relaterad till räntebärande skulder som koncernen är utsatt för. Räntesäkringarna 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 räntesäkringsinstrumenten redovisas som det nuvarande värdet av uppskattade flödena under den återstående löptiden.

Verkliga värden av koncernens räntebärande skulder bestäms genom DCF-metoden som använder en diskonteringsränta som speglar Jefast Holding AB (publ.) krediträntа inklusive dess egen risk för utebliven fullgörelse per den 31 december 2024.

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.

Tabellen nedan visar framtida likviditetsflöden beräknade per 2024-12-31:

Koncernen

2024 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Räntebärande skulder	1 100 990	64 701	206 742	638 201	2 010 633
Övriga skulder	27 421	-	-	-	27 421
Upplupna kostnader	44 139	-	-	-	44 139
Derivat	3 540	-	-	-	3 540
Leasingskuld	785	531	448	-	1 763
Leverantörsskulder och andra finansiella skulder	24 568	-	-	-	24 568
Summa finansiella skulder	**1 201 442**	**65 231**	**207 190**	**638 201**	**2 112 064**

Tabellen nedan visar framtida likviditetsflöden beräknade per 2023-12-31:

Koncernen

2023 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Räntebärande skulder	664 920	725 713	166 719	635 952	2 193 305
Övriga skulder	42 271	-	-	-	42 271
Upplupna kostnader	32 686	-	-	-	32 686
Derivat	1 469	-	-	-	1 469
Leasingskuld	149	120	230	-	499
Leverantörsskulder och andra finansiella skulder	16 634	-	-	-	16 634
Summa finansiella skulder	**758 129**	**725 833**	**166 949**	**635 952**	**2 286 864**

Denna handling är upprättad på svenska och har översatts till engelska. Vid eventuella skillnader mellan de två versionerna ska den svenska versionen äga företräde.

Moderbolaget

2024 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Övriga skulder	10 975	-	-	-	10 975
Summa finansiella skulder	10 975	-	-	-	10 975

2023 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Övriga skulder	31 501				31 501
Summa finansiella skulder	31 501	-	-	-	31 501

Not 22 Leverantörsskulder och övriga skulder

Koncernen

TSEK	2024	2023
Leverantörsskulder	24 568	16 634
Övriga skulder	44 547	48 668
Summa	69 115	65 302

Övriga skulder består huvudsakligen av fastighetsskatt, förskottsbetalningar samt skuld till aktieägare.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

TSEK	2024	2023
Upplupna personalkostnader	1 008	873
Upplupen ränta	10 414	16 022
Förutbetalda hyresintäkter	18 970	14 952
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 747	15 754
Summa	44 139	47 601

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen

Not 24 Närstående

Enhet	Relation	Andel av aktier
Induere AB*	Aktieägare	52,63%
Samhällsbyggnads Bolaget i Norden AB	Preferensaktieägare	47,37%
Summa	-	100,00%

** Ägs till 100% av Bo Jertshagen*

Koncernen

Väsentliga transaktioner med närstående och saldo	Jefast Förvaltning		Induere AB		Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	
TSEK	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Intäkt avseende förvaltningstjänster	148	123	-	-	-	-
Hyra	237	233	-	-	-	-
Fordringar till närstående	-	-	-	-	-	-
Skulder till närstående	-	-	10 975	12 376	-	19 125

Moderbolaget

Väsentliga transaktioner med närstående och saldo	Jefast Förvaltning		Induere AB		Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	
TSEK	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Fordringar på närstående	-	-		-	-	-
Skulder till närstående	-	-	10 975	12 376	-	19 125
						-

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

Denna dokumentation är, 556742-4...

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen

TSEK	2024	2023
Fastighetsinteckningar	1 979 796	1 940 503
Bankmedel	2 355	6 734
Andelar i koncernföretag	321 574	497 317
Summa	**2 303 725**	**2 444 554**

Moderbolag

TSEK	2024	2023
Eventualförpliktelser till ställda till fördel dotterbolag (borgensåtagande)	821 963	465 773
Summa	**821 963**	**465 773**

Not 26 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten TSEK	2024	2023
Ingående balans för lång och kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	1 873 304	1 893 089
Kassaflödespåverkande förändringar		
Upptagna lån	385 000	7 300
Övriga kortfristiga lån	- 19 125	19 125
Amortering av lån	- 19 252	- 33 344
Inlösen av lån	- 402 778	-
Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Valutaomräkningseffekt	57 684	- 21 394
Derivat	- 2 071	8 528
Utgående balans för lång och kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	**1 872 763**	**1 873 304**

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen

Not 27 Andelar i koncernföretag

Moderbolag

TSEK	2024	2023
Anskaffningsvärde per den 1 januari	26 591	26 591
Aktieägartillskott	40 000	
Nedskrivningar av andelar i dotterbolag	- 40 000	
Anskaffningsvärde per den 31 december	26 591	26 591

Företag	Organisations-nummer	Ort	Resultat	Eget Kapital	Andel aktier	Bokfört nettovärde 2024	Bokfört nettovärde 2023
Jefast USA AB	556847-9835	Helsingborg	28 915	173 644	100 %	988	988
Jefast Hotel LLC	75-3269387	USA			100 %		
Properties 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	- 89 934	11 133	100 %	25 603	25 603
Jefast Oscar II 3 AB	556713-8416	Helsingborg			100 %		
Jefast Belgien Västra AB	559052-2065	Helsingborg			100%		
Jefast Aviation AB	556464-9266	Helsingborg			100 %		
Jefast Citygalleria AB	556731-9065	Helsingborg			100 %		
Jefast Cityfastigheter AB	556650-5169	Helsingborg			100 %		
Jefast Borrower AB	559056-4984	Helsingborg			100 %		
Fastigheten Belgien Norra 19 KB	969646-3752	Helsingborg			99 %**		
Jefast Borrower II AB	559109-3140	Helsingborg			100 %		
Jefast John Ericsson 10 AB	559289-5741	Helsingborg			100 %		
Jefast Oscar II 12 AB	559289-5758	Helsingborg			100 %		
Jefasthuset AB	556676-5805	Helsingborg			100 %		
Jefast Parkering	556468-2549	Helsingborg			100 %		

*1 % ägs av Jefast Manager LLC

** 1% ägs av Jefast AB

Kopia för myndighet. Ej för försäljning eller distribution.

Not 28 Fordringar på koncernföretag

Moderbolag

TSEK	2024	2023
Fordringar på koncernföretag per den 1 januari	476 934	669 871
Tillkommande fordringar	6 335	71 856
Avgående fordringar	- 28 927	- 264 792
Fordringar på koncernföretag per den 31 december	**454 342**	**476 934**

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.

Kopia för granskning. Ej för distribution.

Not 29 Alternativa nyckeltal

För definitioner se sida 56.

Koncernen

TSEK	2024	2023
Utgående eget kapital vid periodens slut	1 096 788	1 491 538
Balansomslutning	3 352 594	3 781 499
Soliditet %	**32,7%**	**39,4%**
Likvida medel	43 684	70 057
Långfristiga räntebärande skulder	836 835	1 243 233
Leasingskuld	930	458
Kortfristiga räntebärande skulder	1 035 928	609 773
Räntebärande nettoskuld	**1 830 009**	**1 783 406**
Räntebärande nettoskuld	1 830 009	1 783 406
Fastighetsvärde vid periodens slut	3 163 661	3 504 392
Netto belåningsgrad %	**57,8%**	**50,9%**
Rörelseresultat	- 207 712	11 363
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	318 540	111 025
Justering engångsposter*	11 308	-
Avskrivningar	22 565	21 635
Räntenetto**	113 837	109 465
Räntetäckningsgrad	**1,3**	**1,3**
Antal fastigheter	12	13
Antal ägda hotellrum	156	145
Totala hyresintäkter under räkenskapsåret	118 383	113 595
Totalt hyresvärde under räkenskapsåret	138 879	140 759
Ekonomisk uthyrningsgrad under året %	**85,2%**	**80,7%**
Antal sålda rumsnätter hotell	42 361	41 229
Antal tillgängliga rumsnätter hotell	54 758	54 168
Genomsnittlig beläggning %	**77,4%**	**76,1%**
Rumsintäkter (USD)	15 060 008	16 128 752
Antal sålda rumsnätter	42 361	41 229
Genomsnittlig intäkt per rum/Natt (ADR) (USD)	**355,5**	**391,2**
Rumsintäkter (USD)	15 060 008	16 128 752
Tillgängliga rumsnätter	54 758	54 168
RevPAR (USD)	**275,0**	**297,8**

* Extraordinära kostnader främst relaterat till uppköp av Condosförening i Jefast Pelican Grand Beach Resort.

** Netto av ränteintäkter och räntekostnader

Denna dokumentation är signerad 2025-03-25 av PWC, Jonas Gustafsson

Not 30 Händelser efter rapporteringsperioden

USA

Pelican Grand Beach Resort uppmärksammas i 2025 U.S News & World Report genom att rankas som nr 2 i Fort Lauderdale Beach, nr 3 av Fort Lauderdale Resorts samt nr 8 av Fort Lauderdale Hotels.

Finansiering

Som framgår av koncernens balansräkning har koncernen kortfristiga krediter som förfaller under 2025. Styrelsen arbetar aktivt med refinansiering av koncernens lån. Totalt har 322 MSEK refinansierats efter balansdagen. För övriga krediter fortgår förhandlingar med långivare. Styrelsen bedömer att ny finansiering kommer att erhållas med villkor likvärdiga som de som råder på balansdagen.

Övrigt

Jefast Parkering AB har fusionerats in i Jefasthuset AB.

För andra året i rad, vinner Jefast Helsingborgs Cityförenings utmärkelse som Årets Fastighetsägare 2025 med motiveringen "Årets Fastighetsägare ser möjligheter där andra ser hinder och vågar tänka utanför boxen. Med ett starkt lokalt engagemang och en ständig vilja att utveckla såväl det egna fastighetsbeståndet som det område man verkar i med allt från innovativa pop up-lösningar till sociala initiativ. Genom samarbete och nytänkande bidrar de till en trygg, levande och attraktiv stadsmiljö där både verksamheter och människor trivs. Detta gör de med hjärta, passion och långsiktig vision".

Styrelsen har beslutat att ändra bolagsformen för Jefast Borrower II AB från privat till publikt och därav anta ny bolagsordning. Ändringen genomfördes under april 2025.

Penneo dokumentnyckel: 8SZYZ-LBTHC-JGEIK

Not 31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)	
Överkursfond	443 324 167
Balanserad vinst	52 134 928
Årets resultat	- 25 977 657
	469 481 438
disponeras så att:	
Utdelning preferensaktier	-
Utdelning A-aktier	-
i ny räkning överföres	469 481 438
	469 481 438

Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utbetalas.

Detta är en maskinöversättning av det officiella årsredovisningsdokumentet som är upprättat på engelska.

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 – 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.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar exklusive extraordinära intäkter och kostnader plus avskrivningar / företagets finansnetto exklusive värdeförändring på räntederivat.

Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-LBTHC-LWGP3-53N5J-2TN2V-JGEIK
Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-LBTHC-LWGP3-53N5J-2TN2V-JGEIK

UNDERSKRIFTER

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

Företagsledningen och den verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen har genomförts i enlighet med god redovisningssed och att koncernredovisningen har genomförts i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder, som antagits 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 den dag som framgår av elektronisk signatur

Bo Jertshagen
Ordförande

Cassandra Jertshagen
VD och Styrelseledamot

Maria Jaconelli
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse avlämnades den dag som framgår av elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 83ZYZ-L8THC-1WGP3-S3N5Y-ZTND1-JGEIK

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."

CASSANDRA JERTSHAGEN
VD och Styrelseledamot
Serienummer: e699dee3fc1b8f[...]20ba457d6c3d4
IP: 37.208.xxx.xxx
2025-04-30 12:52:33 UTC

MARIA JACONELLI
Styrelseledamot
Serienummer: 975c5d794935b6[...]48ea3c2bff050
IP: 85.112.xxx.xxx
2025-04-30 13:10:56 UTC

BO JERTSHAGEN
Ordförande
Serienummer: 02cca7484e5f09[...]ded7c0a1655c0
IP: 85.112.xxx.xxx
2025-04-30 13:45:30 UTC

STEFAN SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fabc40309a715
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-30 14:39:38 UTC

Penneo dokumentnyckel: 83XZ2-LWGP3-SSNSP-2TN2V-JGLJK

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

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

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jefast Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5-61 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, 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 1-4. 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 Redovisningsstandarder 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Partners Inkluderar Myrkant: PSINO-AMVL3-GN761-SMMU1

Shape the future
with confidence

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.

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 (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den dag som framgår av den digitala signaturen

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Denna handling är undertecknad med Svensk e-legitimation av 2 personer och tidsstämplad.

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 dokumenter."

STEFAN SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fabc40309a715
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-30 14:39:38 UTC

BankID

DETTA DOKUMENT HAR UNDERTECKNATS ELEKTRONISKT VIA PENNEO.COM. DATA I DET ELEKTRONISKA UNDERTECKNADE DOKUMENTET ÄR SÄKRAD MED ETT KVALIFICERAT ELEKTRONISKT SIGILL. DOKUMENTETS INTEGRITET OCH DEN ELEKTRONISKA SIGILLERINGENS GILTIGHET KAN VERIFIERAS MED ADOBE READER ELLER LIKNANDE PROGRAM I ENLIGHET MED EU:S FÖRORDNING 910/2014 (eIDAS).

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

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

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.