

# Årsredovisning

för

## Jemmett AB

559107-6194

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Jemmett AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 31 / 5 - 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 21 6 - 2023



Carlos Andersson

2023062215056

# Årsredovisning

för

## Jemmett AB

559107-6194

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Jemmett AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

#### Verksamhetsberättelse

##### Viktiga händelser under 2022

Utvecklingen i omvärlden under 2022 har påtagligt påverkat bolagets utveckling. Pandemin och krig har lett till byggkostnadsökningar. Hög inflation och räntehöjningar har medverkat till att bolaget fokuserat på att finansiera bostadsprojekten utifrån dessa faktorer och samtidigt bygga värden genom fler kommunala direktanvisningar av byggrätter för 65+.

Ett antal värdeskapande aktiviteter under 2022 har bidragit till att bolaget har höjt sitt aktievärde sedan första nyemissionen i januari 2019. De främsta bidragande faktorerna har varit ett aktivt arbete för att säkerställa att bolaget direktanvisats mark för bostadsprojekt i Kungsbacka, Floda Torg och Laholm samt att bolaget träffat en överenskommelse om byggrätten i Åsa, Kungsbacka för 18 parhus. I slutet av året genomförde Newsec en värdering av bolagets byggrätter vilket uppgick till cirka 72 miljoner kr. Förmågan att attrahera direktanvisningar har påvisats vara unik för Jemmett. Jemmett har i slutet på 2022 en portfölj med 335 byggrätter, främst inom konceptet Tryggt Boende 65+ hyresrätt och ett antal byggrätter för radhus/parhus som äganderätt och bostadsrätt.

Jemmetts dotterbolag Jemmett Tjörn AB byggstartade sitt projekt i november 2021 och markarbeten samt sprängnings- och pålningsarbeten är färdigställda. I maj 2022 gick byggbolaget i konkurs. Därefter har fokus för bolaget varit att arbeta med att säkerställa ny finansiering efter omfattande byggkostnadsökningar.

Åttio procent av aktierna i Jemmetts dotterbolag Jemmett Lidköping AB avyttrades i januari 2022 till Skeppsviken Förvaltning AB. Projektet har därmed finansierats genom avtal med en huvudpartner. Projektet har fått bygglov och tillsammans med affärspartner tas beslut om byggstart under det närmaste året.

För bostadsprojekten Tuve och Trollhättan, har bolaget samverkan med kommunerna och har drivit frågor kring detaljplaner och utvecklingsfrågor.

Under 2022 har forskningsprojektet Cirkulära Kök med Chalmers och ett antal projektpartners fortsatt. Jemmett har bidragit med omfattande arbete kring utveckling av köket. Projektet ska slutföras 2023.

##### Utblick 2023

Under hösten 2022 fattade styrelsen beslut om nyemission i Jemmett AB. Kapitalanskaffningen fortgick under hösten och en bit in på 2023, vilket resulterade i tre nya delägare i Jemmett AB och där också flera av nuvarande aktieägare deltog i nyemissionen.

Bolaget verkar inom en bransch där osäkerhet kring räntor, inflation och byggpriser kännetecknar den generella situationen på marknaden. Jemmetts koncept Tryggt Boende 65+ hyresrätter, stöds av det

statliga investeringsstödet för bostäder för äldre. Det finns ett mycket stort behov av dessa lägenheter för 65+ i merparten av Sveriges kommuner. Det underliggande behovet och kundgruppen bidrar till att stärka affärsinriktningen i dessa omvärldstider. Det volatila energipriset har fått fler investerare att inse fördelarna med passivhus och solceller, vilket skapar högre värden i fastigheten samt minskar driftkostnader och risker i fastighetsbeståndet. Jemmetts hållbarhetsarbete har därmed fått en ökad förståelse på marknaden. Med EU:s direktiv kring nära nollenergibygnader och andra nationella lagstiftningar inom området hållbart byggande, ligger Jemmetts koncept rätt i tiden.

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget befinner sig i utvecklings- och expansionsfas. Det, i kombination med rådande marknadsförutsättningar, innebär att bolaget är fortsatt beroende av riskkapital för att säkerställa bolagets fortsatta drift på kort och medellång sikt.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 821	0	140	10
Resultat efter finansiella poster	-1 524	-961	-821	-1 362
Soliditet	8	15	50	87

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fond för utve- cklingsutg.</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	72 464	42 546	1 855 931	-1 003 994	<b>966 947</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 003 994	1 003 994	<b>0</b>
Fond för utvecklingsutgifter		14 696			<b>14 696</b>
Ej fördelad nyemission			1 100 000		<b>1 100 000</b>
Årets resultat				-1 539 380	<b>-1 539 380</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>72 464</b>	<b>57 242</b>	<b>1 951 937</b>	<b>-1 539 380</b>	<b>542 263</b>

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 951 937
årets förlust	-1 539 380
	<b>412 557</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	412 557
	<b>412 557</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 820 982	0
		<b>1 820 982</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-1 560 134	-15 657
Övriga externa kostnader		-543 593	-155 009
Personalkostnader	2	-912 804	-658 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 900	-3 900
		<b>-3 020 431</b>	<b>-832 709</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 199 449</b>	<b>-832 709</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325 249	-128 739
		<b>-325 235</b>	<b>-128 739</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 524 684</b>	<b>-961 448</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 524 684</b>	<b>-961 448</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 524 684</b>	<b>-961 448</b>

2023062215059

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt  
liknande rättigheter

3

1 145 297

1 130 601

**1 145 297**

**1 130 601**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

4

10 075

13 975

**10 075**

**13 975**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

5

135 000

135 000

**135 000**

**135 000**

#### Summa anläggningstillgångar

**1 290 372**

**1 279 576**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

1 647 487

1 544 300

Övriga fordringar

78 572

8 335

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 261 664

3 077 209

**4 987 723**

**4 629 844**

##### *Kassa och bank*

206 304

446 836

#### Summa omsättningstillgångar

**5 194 027**

**5 076 680**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**6 484 399**

**6 356 256**

2023062215060

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

72 464

72 464

Fond för utvecklingsutgifter

57 242

42 546

**129 706**

**115 010**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 951 937

1 855 930

Årets resultat

-1 539 380

-1 003 994

**412 557**

**851 936**

#### **Summa eget kapital**

**542 263**

**966 946**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

3 713 437

2 166 793

Övriga skulder

175 000

1 000 000

#### **Summa långfristiga skulder**

**3 888 437**

**3 166 793**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

577 551

Leverantörsskulder

376 453

38 022

Aktuella skatteskulder

442 144

577 652

Övriga skulder

821 089

835 908

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

414 013

193 384

#### **Summa kortfristiga skulder**

**2 053 699**

**2 222 517**

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

**6 484 399**

**6 356 256**

2023062215061

## 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.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer	20 procent
---	------------

#### Inkomstskatter

##### 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.

#### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	4	4

**Not 3 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 130 601	1 261 673
Inköp	14 696	0
Omklassificeringar	0	-131 072
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 145 297</b>	<b>1 130 601</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 145 297</b>	<b>1 130 601</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 500	19 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 500</b>	<b>19 500</b>
Ingående avskrivningar	-5 525	-1 625
Årets avskrivningar	-3 900	-3 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 425</b>	<b>-5 525</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 075</b>	<b>13 975</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 000	135 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>

Dotterföretag	Org nr	Säte
Jemmett Bostad AB	559262-3689	V:a Götaland
Jemmett Holding AB	559188-1627	V:a Götaland

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	2 000 000	2 000 000
	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

### Not 8 Ansvarsförbindelser

	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolagsgarantier för dotterbolags räkning, Jemmett Tjörn AB.	4 600 000	4 600 000
	<b>4 600 000</b>	<b>4 600 000</b>

### Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult: Kirsten Uspor Rosenqvist, Modern Ekonomi Sverige AB.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carlos Andersson  
Verkställande direktör

Sven Atterhed

Eléazar Cohen

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page  
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

2023062215065

Torbjörn Weine Carlos Andersson

Jemmett AB, SE559107619401, 42371, 42371, Säve

55f73b4a-ec8e-4327-81c5-1f04760cd1db - 2023-05-17 13:05:34 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 89add8fc-8c0e-432c-b577-f67203c0bbb0 - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

Sven Atterhed

9134c97d-636a-4df8-a50b-b7b271ec3f6b - 2023-05-17 13:45:02 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f2d0fd40-46bd-4f96-8cc1-49d28821be3d - SE

ELÉAZAR COHEN

08f44e16-43b1-460f-ab45-abc9f226bf54 - 2023-05-17 14:06:13 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 26943605-7ce8-4f3c-ada1-ee12adb6493c - SE

KONSTANTIN BELOGORCEV

8090dbf4-e25f-4f37-80a4-3259342d3808 - 2023-05-17 15:27:10 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f0fd05a2-0112-4019-a6d7-44d5ee00ec88 - SE

authority to sign  
representative  
custodian

äsen/avaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
representant  
frihedsberovende

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jemmett AB, org.nr 559107-6194

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jemmett AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jemmett ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Jemmett AB.

### 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 Jemmett AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på lydelsen i förvaltningsberättelsen under Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer vari det redogörs om att bolaget är fortsatt beroende av riskkapital för att säkerställa bolagets fortsatta drift på kort och mellan lång sikt.

### 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jemmett AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Jemmett AB enligt god revisors sed 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2023-05-17 09:45:42 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Datum

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023083106651