20230607152 92

Årsredovisning

Jefast Borrower II AB

Org. 559109-3140

Räkenskapsår 2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Jefast Borrower II AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Helsingborg 2023-06-01

Cassandra Jertshagen

20230607152932

Årsredovisning

för

Jefast Borrower II AB

559109-3140

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	11

Penneo dokumentnyckel: E07JT-NW242-QEEXS-NODIA-FZ5WB-CIBVQ

20230607152944

Styrelsen och verkställande direktören för Jefast Borrower II 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
Bolaget bedriver, via dotterbolag, fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
En större organisationsförändring påbörjades under 2021 och slutfördes under 2022. Som följd av denna blev Jefast Borrower II AB moderbolag med förvärv av samtliga andelar i koncernbolagen Jefast John Ericsson 10 AB, Jefast Oscar II 12 AB, Jefast Fiskaren 41 AB, Jefast Parkering AB samt Jefasthuset AB.

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.

Penneo dokumentnyckel: E07JT-NW242-QEEXS-N0DIA-FZSWB-CIBVQ

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Resultat efter finansiella poster	-3 642	-8 224	-1 669	51 107
Balansomslutning	140 415	44 581	67 814	142 543
Soliditet (%)	6,7	21,2	99,8	48,0

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	17 638 284	-8 224 260	**9 464 024**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-8 224 260	8 224 260	**0**
Erhållna aktieägartillskott		2 600 000		**2 600 000**
Årets resultat			-2 615 360	**-2 615 360**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**12 014 024**	**-2 615 360**	**9 448 664**

20230607152955

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 014 024
årets förlust	-2 615 360
	9 398 664

disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 398 664
	9 398 664

Penneo dokumentnyckel: E07JT-NW242-QEEXS-N0DIA-FZ5WB-CIBVQ

20230607152961

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		0	0
		0	**0**
Central administration och marknadsföring		-501 019	-367 808
Rörelseresultat		**-501 019**	**-367 808**
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-2 600 000	-7 100 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-540 800	-756 452
Summa finansiella poster		**-3 140 800**	**-7 856 452**
Resultat efter finansiella poster		**-3 641 819**	**-8 224 260**
Bokslutsdispositioner	4	1 026 459	0
Resultat före skatt		**-2 615 360**	**-8 224 260**
Skatt på årets resultat	5	0	0
Årets resultat		**-2 615 360**	**-8 224 260**

Penneo dokumentnyckel: E07JT-NW242-QEEXS-N0DIA-FZ5WB-CIBVQ

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6, 7	42 467 970	42 467 970
Fordringar hos koncernföretag	8	97 456 611	1 471 129
Summa anläggningstillgångar		**139 924 581**	**43 939 099**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 450	239 591
Summa omsättningstillgångar		**140 450**	**239 591**
Kassa och bank		349 811	402 124
Summa omsättningstillgångar		**490 261**	**641 715**
SUMMA TILLGÅNGAR		**140 414 842**	**44 580 814**

20230607152971

Penneo dokumentnyckel: E07JT-NW242-QEEXS-N0DIA-FZ5WB-CIBVQ

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		12 014 024	17 638 284
Årets resultat		-2 615 360	-8 224 260
Summa fritt eget kapital		**9 398 664**	**9 414 024**
Summa eget kapital		**9 448 664**	**9 464 024**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till koncernföretag		130 966 178	35 116 790
Summa långfristiga skulder		**130 966 178**	**35 116 790**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**140 414 842**	**44 580 814**

20230607152298

Penneo dokumentnyckel: E07JT-NW242-QEEXS-N0DIA-FZ5WB-CIBVQ

20230607152999

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 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: E07J-NW242-QEEXS-N0DIA-FZ5WB-CIBVQ

20230607153300

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

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Nedskrivningar	-2 600 000	-7 100 000
	-2 600 000	**-7 100 000**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	0	-334 434
Övriga räntekostnader	-540 800	-422 018
	-540 800	**-756 452**

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	1 026 459	0
	1 026 459	**0**

Penneo dokumentnyckel: E0ZJT-NW242-QEEXS-N0DIA-FZ5WB-CIBVQ

20230607153301

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-2 615 360		-8 224 260
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	538 764	20,60	1 694 198
Nedskrivning aktier		-535 600		-1 462 600
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		75 769		0
Övrigt				0
Ej avdragsgilla kostnader		-78 933		-155 829
Ej redovisad uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag		0		-75 769
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 467 970	27 414 208
Inköp	0	42 467 970
Försäljningar	0	-27 414 208
Aktieägartillskott	2 600 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**45 067 970**	**42 467 970**
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-2 600 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-2 600 000**	**0**
Utgående redovisat värde	**42 467 970**	**42 467 970**

Penneo dokumentnyckel: E07J-NW242-QEEXS-N0DIA-FZ5WB-CIBVQ

20230607153302

Not 7 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
Jefast Fiskaren 41 AB	100%	100%	250	3 574 000
Jefast Parkering AB	100%	100%	1 000	100 000
Jefasthuset AB	100%	100%	1 000	100 000
				42 467 970

	Org.nr	Säte
Jefast John Ericsson 10 AB	559289-5741	Helsingborg
Jefast Oscar II 12 AB	559289-5758	Helsingborg
Jefast Fiskaren 41 AB	559289-5733	Helsingborg
Jefast Parkering AB	556468-2549	Helsingborg
Jefasthuset AB	556676-5805	Helsingborg

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 471 129	40 399 264
Tillkommande fordringar	117 793 323	45 986 735
Avgående fordringar	-21 807 841	-112 613 872
Omklassificeringar	0	27 699 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**97 456 611**	**1 471 129**
Utgående redovisat värde	**97 456 611**	**1 471 129**

Not 9 Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag saknar fastställd amorteringsplan.

Not 10 Uppgifter om moderföretag

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterföretag	38 893 970	42 670 970
	38 893 970	**42 670 970**

Not 12 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Penneo dokumentnyckel: E07JT-NW242-QEEXS-N0DIA-FZ5WB-CIBVQ

20230607153O3

Helsingborg 2023-04-21

Bo Jertshagen
Styrelseledamot

Cassandra Jertshagen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2023

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: E07JT-NW242-QEEXS-N0DIA-FZ5WB-CIBVQ

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."

20230607153O4

CASSANDRA JERTSHAGEN
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19910514xxxx
IP: 82.196.xxx.xxx
2023-04-21 11:35:17 UTC

BankID

BO JERTSHAGEN
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19511202xxxx
IP: 94.191.xxx.xxx
2023-04-21 12:10:25 UTC

BankID

Per Gunnar Reinhold Karlsson
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: 19620824xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-04-21 12:30:32 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: E0JT-NW242-QEEXS-N0DIA-FZ5WB-CIBVQ

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

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

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

20230607153305

Building a better working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jefast Borrower II AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jefast Borrower II ABs finansiella ställning per den 31 december 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Jefast Borrower II AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- *drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verk*ställande 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: ONP0X-DBT70-70ONA-417G6-ZYS4C-MUEZ1

Building a better working world

20230607153306

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 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ängelholm den dag som framgår av den digitala signaturen

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: ONP0X-DBT70-70ONA-417G6-ZYS4C-MUEZ1

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."

20230607153O7

Per Gunnar Reinhold Karlsson
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: 19620824xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-04-21 12:30:32 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: ONP0X-DBT70-70ONA-417G6-ZYS4C-MUEZ1

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

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

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

EST. 1977 Jefast

Årsredovisning 2022

2022-01-01 till 2022-12-31
Jefast Holding AB (publ), org nr 556721-2526

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0DOM6-10O57

Året i kort

Jan – dec 2022

- Intäkterna uppgick till 402,5 MSEK (294,6)
- Rörelseresultatet uppgick till 133,2 MSEK (86,5)
- Nettobelåningsgraden uppgick till 47.4 % (45.9)
- Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 (2,1)
- Fastighetsvärdet uppgick till 3 615 MSEK (3 161)

Viktiga händelser jan - dec 2022

- Refinansiering av hotellverksamheten i USA. 10-årigt avtal med en fast ränta.
- Det andra s.k. PPP-lånet i USA relaterat till stödåtgärder i samband med Covid-19 omklassificeras till stor del från lån till stöd. Totalt efterskänktes 1,846 MUSD och resterande 0,154 MUSD klassificeras till lån med 1% ränta. I samband med refinansieringen av hotellverksamheten löstes detta lån till sin helhet.
- Hotellet i Florida, USA, graderas till 2:a (3) bästa hotellet i Fort Lauderdale, 27:e (54) bästa i staten Florida och 227:e (374) bästa i USA. Hotellet får utmärkelse som ett av världens 500 bästa hotell.
- Fusion av 10 bolag inom Jefast-koncernen genomförs för att underlätta organisationsstrukturen samtidigt som fissionen av Jefast i Helsingborg AB slutförs och 3 nya fastighetsbolag bildas, Jefast John Ericsson 10 AB, Jefast Oscar II 12 AB och Jefast Fiskaren 41 AB.
- Upphandling av nytt elavtal för samtliga fastigheter med 100% förnybar energi (sol, vind & vatten).
- I juni välkomnade vi Martin Larsson som extern Styrelseordförande för Jefast Holding AB.
- BREEAM-SE miljöcertifiering erhålls för fastigheterna Holland 25 och 26.
- Installation av Kiona/Edge loT system för att förbättra driftsekonomin har påbörjats.
- Samtliga restriktioner i Sverige relaterat till Covid-19 upphör

- Rysslands invasion av Ukraina skapar stor oro i världen med bl a hög inflation och höga elpriser som delkonsekvens.
- Nya kommersiella hyresavtal tecknades med en årlig hyresintäkt på ca 5,4 MSEK med varierande kontraktslängd.

Händelser efter årets utgång

- Hotellet i Florida, USA, utses till ett av de 10% bästa resort-hotellen i USA.
- Höghuset SöDERs Höjder i fastigheten Holland 27 färdigställs och hyresgäster påbörjar inflyttning i slutet av januari 2023. Fastigheten erhåller miljöcertifiering Miljöbyggnad Silver.

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QQ57

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	3
VD ord	4
Förvaltningsberättelse	6
Koncernens Resultaträkning	12
Koncernens rapport över totalresultat	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	21
Översikt över noter	22
Definitioner	59
Underskrifter	61

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

VD ORD

Jefast har funnits i mer än 45 år – det innebär att vi som företag har varit med om många olika händelser både, positiva och mer utmanande. Varje år lär vi oss något nytt och med nya tillförsikter fortsätter vi att utveckla vår verksamhet. 2022 har varit ett händelserikt år med olika utmaningar såsom krig i närliggande länder, slutet av en pandemi, stigande energipriser och ökade finansieringskostnader. Vi har följt utvecklingen och fortsätter att utvärdera hur det påverkar oss och vad vi kan göra för att fortsätta att driva Jefast framåt.



Att bedriva verksamhet på två kontinenter har visat sig positivt i rådande läge. Hotellverksamheten i Florida gör ett fantastiskt resultat och har under året erhållit många prestigefyllda priser. Jag är oerhört imponerad över hotellteamets förmåga att ställa om och anpassa efter varje rådande situation för att hela tiden tillse att vi levererar på bästa möjliga sätt. I den svenska fastighetsverksamheten har vårt team på ett effektivt och kreativt sätt ställt om för att minska vår energiförbrukning. Samtidigt som vi samarbetat med flera av våra hyresgäster för att skapa ännu bättre lokaler för deras behov och ha en stark lokal närvaro samt vara lyhörda för våra hyresgäster. Detta tror vi är en viktig kombination när det gäller att skapa långsiktiga relationer med både hyresgäster och andra samarbetspartners som även syns i vår ökade omsättning och förbättrade marginaler.

Finansiering

Under året har stort fokus varit på refinansiering av den amerikanska verksamhetens lån. I början av året var den amerikanska lånemarknaden mycket lukrativ. Med god timing genomförde vi refinansiering av hela verksamheten med förbättrade villkor jämfört med tidigare lån. Detta innefattande bland annat fastränta och en 10 årig löptid. Detta skapar en förutsägbarhet för verksamheten och möjlighet att fokusera på förbättringsmöjligheter och utveckling i stället för finansiering. I och med detta är nu 64,6 % (57.1) av vår totala låneportfölj säkrad med antingen fastränta eller Cap.

Projekt

I den svenska verksamheten har fokus varit på färdigställande av vårt största projekt nämligen bostadsdelen "Söder's Höjder". Detta är den sista etappen av projektet på fastigheten Holland 25-27. Här har vi skapat 83 stycken lägenheter med fantastiskt utsikt över hela Helsingborg och vackra Öresund. Inflyttning har skett succesivt från slutet av januari 2023. Vi ser positivt på detta tillskott i vår portfölj där vi nu har en bred av olika typer av lägenheter – allt från nybyggt i "brf-standard" till effektiva 70-tals lägenheter, sekelskiftesvåningar med mera. Detta ger oss en god mix både vad avser storlek, pris och kvalité att erbjuda våra hyresgäster.

ESG-initiativ

Under året som gått har vi bland annat genomfört gröna investeringar, s.k ESG initiativ (Environmental, Social och Governance). Vi har påbörjat ett projekt där vi monterar sensorer i varje lokal och lägenhet. Genom att koppla upp våra fastigheter med hjälp av IoT och AI, får vi bättre kontroll och förutsägbarhet för att kunna anpassa inomhusklimatet. I samband med detta byter vi även ut till kranar och duschmunstycke med lägre vattenförbrukning. Vi ser även över fönstertätningar och radiatorer för att minska fastigheternas totala energiförbrukning.

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VTO0-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

Vi har genomfört våra första gröna fastighetscertifieringar. Holland 25-26 har certifierats enligt BREEM in-use "very good" och Holland 27 har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver. Arbetet med smarta gröna investeringar i stort och smått kommer fortsätta.

Vi har intressanta tider framför oss, och vi på Jefast kommer fortsätta att arbeta utifrån våra två fokusområden med fastigheter i Helsingborg med omnejd och hotellverksamhet i Florida. Vi har starka och kompetenta team i respektive verksamhet, och vi kommer tillsammans utveckla och jobba med vår portfölj för att hitta effektiviseringar och förbättringar.

2022 har varit Jefast's hitintills bästa år och det är med tillförsikt som vi tillsammans kommer fortsätta vår resa att utvecklas och nå nya mål under 2023.

Helsingborg, april 2023

Cassandra Jertshagen

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QQ57

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Jefast Holding AB's (publ.), 556721-2526, styrelse och verkställande direktör avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. 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.

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

Den totala fastighetsportföljen är värderad till 3 615 MSEK (3 161), med sammanlagt 13 fastigheter i Sverige (13) innehållande både lägenheter och kommersiella ytor och ett hotell i Fort Lauderdale, Florida, USA.

Antalet lägenheter i Sverige uppgår till 324 (240) och antalet kommersiella lokaler är 539 (539) vilket motsvarar en yta i Sverige på 75 330 kvm (75 330).

Jefast-koncernens svenska organisation uppgick till 10 (6) anställda vid årets utgång. Antalet medelanställda var 9 (8). Organisationen ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning. Jefast har till största mån egen förvaltning av fastighetsbeståndet, bestående av förvaltare, biträdande förvaltare, fastighetsskötare, projektledare 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.

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-Z0Q57

Ägarförhållande

Induere Invest AB innehar 43.6 %, Induere AB 9.0 % och Samhällsbyggnads Bolaget i Norden AB 47.4 % av bolagets aktier. Induere Invest AB och Induere AB ägs till 100% av Bo Jertshagen.
Av rösterna innehar Induere AB 15.7 %, Induere Invest AB 76.0 % 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 98.1 % (98.8). 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 83.6 % (84.2). Genom att ha en god spridning av löptider bland de kommersiella hyresavtalen, minimeras företagets riskexponering.

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 december 2022	31 december 2021
Area m2	75 330	75 330
Ekonomisk uthyrningsgrad, kommersiellt % *	83.6	84.2
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder % **	98.1	98.8
Antal kommersiella ytor	539	539
Antal lägenheter **	324	240
Antal fastigheter	13	13

* Ej färdigställda delar inom Holland 25-projektet inkluderade både 2022 och 2021

** Bostadsprojekt Holland 27 är inkluderat

Hyresintäkter

De totala externa hyresintäkterna i Sverige uppgick till 101,7 MSEK (78,6).

Uthyrningsgrad

För bostäder uppgick uthyrningsgraden till 98.1 % (98.8) och för de kommersiella lokalerna uppgick uthyrningsgraden till 83.6 % (84.2). Den totala uthyrningsgraden är 86.7% (84.2)

Kontraktens förfallostruktur

De kommersiella hyresavtalens struktur är väl fördelade, där de 10 största hyresgästerna genererar ca 29.0 % (24.5) av hyresintäkterna i Sverige. Utav de 10 största hyresgästerna löper inget avtal ut under år 2023.

Pelican Grand Beach Resort



Hotellet, som är beläget direkt vid stranden i Fort Lauderdale, Florida, USA, består av 156 rum varav Jefast äger 142 stycken (140), vilket innebär att 93.2 % (92.3) kontrolleras av Jefast där gemensamma ytor såsom restaurang, bar, spa m.m. ingår.

Under 2022 rankades hotellet till 2:e bästa hotellet i Fort Lauderdale, 27:e bästa i staten Florida och 227:e bästa i USA.

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

Hotellet har under hela 2022 presterat bättre än sina konkurrenter vilket leder till att omsättningen ökat till 296 277 TSEK (211 707). Ökningen drivs både av genomsnittliga rumspriser ($403 år 2022

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

jämfört med $363 år 2021) och beläggningsgrad (75.9 % år 2022 och 73.7 % år 2021). Se not 29 för jämförelsetal och nyckeltal.

Förvärv & Försäljningar

Inga fastighetsförvärv eller fastighetsförsäljningar har genomförts under 2022. 2 rum förvärvades i hotellet.

Värderingar

Portföljens marknadsvärde vid årets utgång uppgick till 3 615 MSEK (3 161).

Jefast genomför externa värderingar av hela fastighetsportföljen årligen, oftast vid årsskiftet. Värderingar i respektive kvartal genomförs internt. Per 31 december 2022 genomförde Newsec alla de svenska värderingarna och hotellet i USA värderades av LW Hospitality Advisors.

Projekt och utveckling

Kvarteret Holland 25, 26 & 27

Det största pågående projektet under 2022 är fortsatt det tredimensionella kvarteret Holland 25, 26 & 27. Holland 25 motsvarar samtliga kommersiella delar, Holland 26 är enbart biograf och Holland 27 är bostadsdelen.

SöDER-gallerian erbjuder både livsmedel, gym, caféer och restauranger samt upplevelser i form av biograf, bowling etc. Antalet besökare under 2022 uppgick till 1 644 900 (1 368 684) vilket motsvarar en ökning på ca 20.2%.
Stadsdelscentrumet har snabbt blivit en attraktiv och naturlig mötesplats, destination och genomfartsväg för de som bor och arbetar nära den södra delen i Helsingborg.



MTA Bygg & Anläggning AB upphandlades under år 2021 i en totalentreprenad med fast pris för att bygga ett 20 våningar högt hus i kvarteret Holland 27 innehållande 83 hyresrätter. Bostadsprojektet påbörjades under våren 2021 och byggandet har pågått under hela 2022. Projektet slutfördes under första kvartalet 2023, då inflyttning av nya hyresgäster påbörjades.

Byggnaden Holland 27 har erhållit miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver och byggnaderna Holland 25 & 26 har erhållit miljöcertifiering enligt BREEM-SE.

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QO57

Finansiering

Kapitalbindningstid

Under 2022 har låneportföljen i USA refinansierats i sin helhet med bättre villkor som följd.

Räntebindningstid

64.6 % av låneportföljen har säkrats genom räntecap 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 samt bunden ränta via räntecap. Hela lånebeloppet i USA är räntesäkrat samt 387 MSEK (387) av den svenska låneportföljen är tecknade med fastränta. 243 MSEK (0) förfaller under 2023. Netto belåningsgraden uppgår till 47.4 % (45.9).

224 MSEK är tecknade med ett avtal som fortlöper med 3 månaders löpande förlängning till kvartal 1 2024 respektive kvartal 1 2025. Denna finansiering är redovisad som ett kortfristigt lån samt i not 21 med förfallodatum kvartal 1 2023.

Valutarisk

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

Användande av finansiella instrument

Koncernen redovisar finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultatet. Koncernen har bundit sina räntor samt säkrat en del av sina rörliga lån via en räntecap för att minimera sin exponering för variationer i räntor.

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

Pénnéo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

Flerårsöversikt

Koncernen TKR	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	402 481	294 632	206 552	302 871	301 273
Bruttovinst	218 774	162 359	102 779	155 287	151 710
Rörelseresultat	133 250	86 475	-64 617	44 110	70 318
Resultat före skatt	58 159	295 761	-135 459	-28 552	-4 963
Räntetäckningsgrad (ggr)	1.9	2.1	1.0	1.4	1.3
Fastighetsvärde (mkr)	3 615	3 161	2 403	2 605	3 110
Nettobelåningsgrad (%)	47,4	45.9	64.9	59.1	65.2
Balansomslutning	4 023 342	3 457 327	2 536 512	2 745 816	3 272 685
Soliditet (%)	42%	42%	28%	35%	27%
Antal anställda, genomsnitt	9	8	10	13	14

Moderbolaget TKR	2022	2021	2020	2019	2018
Vinst / Förlust efter finansiella poster	-2 964	-2 463	-17 123	-16 012	-19 511
Balansomslutning	722 205	640 843	635 694	455 916	455 977
Soliditet (%)	78%	94%	94%	3	4

För definition av nyckeltalen, se sidan 59

Pärnéo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QQ57

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Överkursfond	443 324 167
Balanserad vinst	120 434 708
Årets resultat	-500 001
	563 258 874
disponeras så att:	
Utdelning preferensaktier	38 250 000
Utdelning A-aktier	30 000 062
i ny räkning överföres	495 008 812
	563 258 874

Styrelsen föreslår en utdelning om 8 500 kronor per preferensaktie i utdelning att betalas ut kvartalsvis. Som avstämningsdagar för utbetalningar på preferensaktier föreslår styrelsen 10 juli, 10 oktober 2023 samt 10 januari och 10 april 2024.

Styrelsen föreslår en utdelning till Induere AB om 6 486,50 kr per A-aktieinnehav. Styrelsen föreslår att utdelningen betalas ut fördelat på två tillfällen. Styrelsen föreslår 10 juni och 10 december 2023

Sammanlagt uppgår den föreslagna utdelningen till 68 250 062 kronor.

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

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QQ57

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2022	2021
Nettoomsättning	4, 5, 6	402 481	294 632
Driftskostnader	4, 7	-183 707	-132 273
Bruttovinst	**4**	**218 774**	**162 359**
Administrationskostnader	6, 7, 8, 9, 10	-83 120	-74 328
Övriga rörelseintäkter		2 258	2 786
Övriga rörelsekostnader		-4 699	-4 342
Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter	14	38	259 495
Rörelseresultat		**133 250**	**345 970**
Finansiella intäkter	12	2 437	6 536
Finansiella kostnader	12	-85 597	-58 072
Värdeförändring av derivat	21	8 068	1 327
Resultat före skatt		**58 159**	**295 761**
Skatt	13	18 893	-42 559
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**77 052**	**253 202**
Årets resultat per aktie		8	27

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	Not	2022	2021
Årets resultat		77 052	253 202
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		62 320	28 744
Netto för övrigt totalresultat som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen		62 320	28 744
Övrigt totalresultat som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen			
Omvärdering av rörelsefastigheter		175 784	118 927
Skatt	13	-42 439	-34 154
Netto för övrigt totalresultat som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen		133 345	84 772
Summa totalresultat för året hänförligt till moderbolagets aktieägare		**272 717**	**366 718**

Denna dokumentnyckel: KPQL-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QQ57

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TSEK		2022	2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	2 539 461	2 405 427
Rörelsefastigheter	15	1 075 021	755 149
Nyttjanderättstillgång	6	443	1 214
Inventarier	16	75 183	69 520
Uppskjutna skattefordringar	13	0	209
Övriga fordringar	17	2 042	1 628
Derivat	21	7 059	0
Summa anläggningstillgångar		**3 699 209**	**3 233 147**
Omsättningstillgångar			
Varulager		2 145	1 860
Hyres- och kundfordringar	17	10 832	12 701
Övriga fordringar	17	10 126	2 075
Skattefordringar		12 614	15 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	118 563	35 901
Likvida medel	19	169 851	155 963
Summa omsättningstillgångar		**324 133**	**224 180**
Summa tillgångar		**4 023 342**	**3 457 327**

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

TSEK		2022	2021
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		950	950
Övrigt tillskjutet kapital		443 324	443 324
Valutaomräkningsreserv		133 452	71 132
Omvärderingsreserv		351 543	218 198
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		768 567	729 766
Summa eget kapital	20	**1 697 836**	**1 463 370**
Långfristiga skulder			
Övriga räntebärande skulder	21	1 400 479	1 533 022
Leasingskuld		29	452
Uppskjuten skatteskuld	13	323 156	272 431
Derivat	21	0	1 009
Övriga skulder	22	1 656	2 900
Summa långfristiga skulder		**1 725 320**	**1 809 815**
Kortfristiga skulder			
Övriga räntebärande skulder	21	480 544	74 937
Leasingskuld		425	770
Leverantörsskulder	22	35 027	26 632
Aktuella skatteskulder		0	1 585
Övriga skulder	22	44 348	47 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	39 842	32 575
Summa kortfristiga skulder		**600 186**	**184 142**
Summa skulder		**2 325 506**	**1 993 957**
Summa eget kapital och skulder		**4 023 342**	**3 457 327**

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VTD-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TSEK	Not	Aktie-kapital	Insats-emission	Valuta-omräknings-reserv	Omvärderings-reserv	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2021		500	0	42 388	135 870	518 807	697 565
Årets resultat						253 202	253 202
Övrigt totalresultat				28 744	84 772		113 516
Summa totalresultat för året		**0**	**0**	**28 744**	**84 772**	**253 202**	**366 718**
Effekt av avskrivningar av omräkningsreserven					-2 445	2 445	0
Nyemission preferensaktie		450	443 324				443 774
Utdelning						-44 687	-44 687
Eget kapital den 31 december 2021		**950**	**443 324**	**71 132**	**218 198**	**729 766**	**1 463 370**
Årets resultat						77 052	77 052
Övrigt totalresultat				62 320	133 345		195 665
Summa totalresultat för året		**0**	**0**	**62 320**	**133 345**	**77 052**	**272 717**
Utdelning						-38 250	-38 250
Eget kapital den 31 december 2022		**950**	**443 324**	**133 452**	**351 543**	**768 567**	**1 697 836**

Denna dokumentnyckel: KPQL-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QO57

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK		2022	2021
Rörelseverksamhet			
Resultat före skatt		58 159	295 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Förändringar i värde av förvaltningsfastigheter		-38	-259 495
Resultat avyttring av verksamhet, anläggning, och inventarier		4 376	3 997
Avskrivningar		21 969	19 588
Valutakursvinster		5 210	-
Värdeförändring derivat		-8 068	-1 327
Betald skatt		3 232	-8 137
		84 840	**50 387**
Justeringar för rörelsekapital:			
Förändring av rörelsefordringar		-88 845	-20 668
Förändring i varulager		-285	-611
Förändring av rörelseskulder		-6 759	33 181
Nettokassaflöde från rörelseverksamheten		**-11 049**	**62 289**
Investeringsverksamhet			
Förvärv/investeringar förvaltningsfastigheter		-123 441	-342 043
Förvärv/investeringar rörelsefastigheter		-21 057	-3 873
Förändringar i långfristiga fordringar		-414	-3
Nettokassaflöde från investeringsverksamhet		**-144 912**	**-345 919**
Finansieringsverksamhet:			
Upptagna skulder/lån		692 042	1 191 675
Insatsemission		0	443 324
Inlösta skulder/lån		-475 049	-1 214 845
Amortering av lån		-14 071	-10 759
Utdelning		-38 250	-25 561
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten		**164 671**	**383 834**
Minskning/ökning av likvida medel		8 710	100 204
Likvida medel vid årets början		155 963	34 942
Omräkningsdifferenser i likvida medel		5 178	20 817
Likvida medel vid årets utgång	19	169 851	155 963

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK		2022	2021
Nettoförsäljning		0	0
Administrationskostnader	8, 9, 10	-2 385	-4 244
Rörelseresultat		**-2 385**	**-4 244**
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-500	1 250
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	0	6 293
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-79	-5 762
Vinst/förlust efter finansiella poster		**-2 964**	**-2 463**
Erhållna koncernbidrag		2 464	3 050
Resultat före skatt		-500	587
Skatt	13	-	-
Årets resultat		**-500**	**587**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2022	2021
Årets resultat	-500	587
Övrigt totalresultat exklusive skatt	-	-
Summa totalresultat för året	**-500**	**587**

Pennéo dokumentnyckel: KPQLY-8VTUL-0D0N8-20Q57

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK		2022	2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Aktier i koncernföretag	27	26 591	26 591
Fordringar koncernföretag	28	669 871	608 085
Summa anläggningstillgångar		696 462	634 676
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		238	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 799	5 603
Likvida medel		21 707	560
Summa omsättningstillgångar		25 743	6 165
Summa tillgångar		**722 205**	**640 841**
Eget kapital och skulder	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		950	950
Summa bundet eget kapital		950	950
Fritt kapital			
Överkursfond		443 324	443 324
Balanserade vinstmedel		120 435	158 096
Årets resultat		-500	587
Summa fritt eget kapital		563 259	602 007
Summa eget kapital		**564 209**	**602 957**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	5
Skulder till koncernföretag		138 871	16 756
Övriga skulder	21	19 125	21 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	40
Summa kortfristiga skulder		157 996	37 884
Summa skulder		157 996	37 885
Summa eget kapital och skulder		722 205	640 841

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VTJ0-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TSEK	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2021	500	202 784	203 284
Årets resultat		587	587
Övrigt totalresultat			0
Emission	450	443 324	443 774
Utdelning		-44 686	-44 686
Eget kapital 31 december 2021	**950**	**602 009**	**602 957**
Årets resultat		-500	-500
Övrigt totalresultat			
Utdelning		-38 250	-38 250
Eget kapital 31 december 2022	**950**	**563 259**	**564 209**

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2PQ57

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	Not	2022	2021
Rörelseverksamhet			
Resultat före skatt		-500	587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Anteciperad utdelning		0	-2 000
Justeringar för rörelsekapital:			
Förändring av rörelsefordringar		-1 807	-4 289
Förändring av rörelseskulder		2 241	32 154
Nettokassaflöde från rörelseverksamheten		-66	26 452
Investeringsverksamhet			
Utdelning		-38 250	-25 562
Utbetalningar till koncernföretag		0	-34 200
Inbetalningar från koncernföretag		59 464	15 351
Nettokassaflöde från investeringsverksamhet		21 214	-44 411
Finansieringsverksamhet:			
Inlösen obligation		0	-425 000
Emission		0	443 324
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten		0	18 324
Minskning/ökning av likvida medel		21 148	365
Likvida medel vid årets början		560	195
Likvida medel den 31 december	**19**	**21 707**	**560**

Pärmeo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

ÖVERSIKT ÖVER NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper	23
Not 2 Betydande redovisningsbedömningar och antaganden	30
Not 3 Nya och kommande standarder	30
Not 4 Rörelsesegment	31
Not 5 Intäkter	32
Not 6 Leasingavtal	33
Not 7 Rörelsekostnader	35
Not 8 Statliga stöd	36
Not 9 Anställda	36
Not 10 Arvoden till revisorer	37
Not 11 Resultat från andelar i koncernbolag	37
Not 12 Finansiella intäkter och kostnader	38
Not 13 Skatt	39
Not 14 Förvaltningsfastigheter	41
Not 15 Rörelsefastigheter	42
Not 16 Inventarier	44
Not 17 Hyres- och övriga fordringar	44
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45
Not 19 Likvida medel	45
Not 20 Eget kapital	46
Not 21 Finansiella instrument och Finansiell riskhantering	47
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	54
Not 27 Andelar i koncernföretag	54
Not 28 Fordringar på Koncernföretag	55
Not 29 Alternativa nyckeltal	57
Not 30 Händelser efter rapporteringsperioden	58
Not 31 Förslag till vinstdisposition	58

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Jefast Holding AB (publ.) 556721-2526 för räkenskapsåret 2022 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören och kommer att presenteras på den årliga bolagsstämman den 1 juni 2023 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 finansiell rapportering.

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

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

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

Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Koncernredovisning

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

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

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2OQ57

Omräkning av utländska dotterbolag

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

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

Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

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

Intäkter

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

Hotellintäkter

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

Hyres- och serviceintäkter

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

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0DON8-20Q57

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

Finansiella intäkter
Finansiella intäkter avser ränteintäkter redovisade enligt effektivräntemetoden.

Statliga stöd
Statliga stöd redovisas i enlighet med IAS 20 till verkligt värde när det bedöms rimligt säkert att stödet kommer tas emot och att
villkoren för att erhålla stödet är uppfyllda.
Stöd och bidrag för kostnadstäckning redovisas i samma period som kostnaderna för bidraget är avsett att täcka.
Under 2022 har koncernen erhållit stöd till den amerikanska verksamheten i form av att myndigheterna efterskänkte 1,846 MUSD relaterat till s.k. PPP-lån i samband med pandemin. Se not 8 för ytterligare upplysningar.

Ersättning till anställda
Ersättningar till anställda i form av betald semester, betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster motsvarande ersättningen. Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Huvuddelen av koncernens åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer vilka fullgörs genom premier till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad när de uppstår.
Ett antal av koncernens anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2022 har koncernen inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 249 TSEK (299). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0.00153 respektive 0.00101 % (0.00094 respektive 0.00076 %).

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0DON8-20Q57

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

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

Leasingavtal

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegring.

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

Rörelsefastigheter

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QQ57

Inventarier

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

Avskrivningar

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

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

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

Rörelsefastigheter	75 år
Inventarier	5–30 år

Finansiella tillgångar och skulder

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

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

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

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

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

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

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

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

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

Finansiella skulder

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

Pennéo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

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

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

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

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

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

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

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

Bedömning av verkligt värde
Koncernen värderar derivatinstrument och förvaltningsfastigheter till verkligt värde per balansdagen.

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

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

Koncernen använder värderingstekniker som beroende på omständigheter och för vilka tillräckliga data är tillgängliga för att bedöma verkligt värde, maximera användningen av relevanta observerbara indata och minimera användningen av ej observerbara indata.
Teknikerna som används för att fastställa verkligt värde av fastigheter beskrivs i detalj i not 2 och not 14 medan värdering av finansiella instrument beskrivs i not 21.

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VTD-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

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

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

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

Resultat per aktie

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

Definition av segment

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Värderingsgrunder

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

Uppställningsformer

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

Dotterbolag

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

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

Finansiella instrument

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

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QQ57

tillämpar i stället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Not 2 Betydande redovisningsbedömningar och antaganden

Klassificering av fastigheter

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

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

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

Det är styrelsens bedömning att koncernen inte har några lagerfastigheter.

Värdering av fastigheter

Det verkliga värdet av förvaltningsfastigheter avgörs av fastighetsexperter som använder erkända värderingstekniker och principerna för IFRS 13 värdering till verkligt värde. Koncernen redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, och förändringar av det verkliga värdet redovisas i rörelseresultatet. Dessutom värderas rörelsefastigheter till omvärderade belopp med förändringar av det verkliga värdet redovisade i övrigt totalresultat. Koncernen anlitade oberoende värderingsspecialister för att bedöma det verkliga värdet den 31 december 2022 och 31 december 2021. För fastigheter användes en värderingsmetod baserad på en DCF-modell, eftersom det finns brist på jämförbara marknadsdata på grund av egenskaperna på fastigheterna. Värderingen sker med hjälp av referenser på marknadsbaserat bevis, genom att använda jämförbara priser för specifika marknadsfaktorer som egenskaper, läge och fastighetens skick.

Not 3 Nya och kommande standarder

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

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

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QQ57

Ändrade standarder vilka trätt i kraft 2022

Vissa ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2022 och som därför har börjat tillämpats i år har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

Not 4 Rörelsesegment

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

- Förvaltningsfastigheter
- Hotellverksamhet

Inom segmentet förvaltningsfastigheter bedrivs uthyrning av bostäder och lokaler i Sverige. I hotellverksamheten bedrivs uthyrning av rum, hotellnära tjänster såsom spa och restaurang.
Koncernens rörelsesegment delas upp i följande geografiska områden: Sverige och USA. De geografiska områdena är de samma som rörelsesegmenten, förvaltningsfastigheter ligger uteslutande i Sverige medan hotellverksamheten enbart bedrivs i USA.
Koncernen har ingen enskild kund som står för över 10 procent av de totala intäkterna.

Koncernen Året avslutades den 31 december 2022	Förvaltnings-fastigheter	Hotell-verksamhet	Summa segment	Koncern-justering	Totalt
Interna intäkter	15 469		15 469	-15 469	0
Hotellintäkter		296 277	296 277		296 277
Externa intäkter från avtal med kunder	4 498		4 498		4 498
Externa hyresintäkter	101 706		101 706		101 706
Summa omsättning	**121 673**	**296 277**	**417 950**	**-15 469**	**402 481**
Fastighetskostnader	-41 218		-41 218		-41 218
Handels och förbrukningsvaror		-48 220	-48 220		-48 220
Avskrivningar av rörelsefastigheter		-13 219	-13 219		-13 219
Personalkostnader		-81 051	-81 051		-81 051
Bruttovinst	**80 455**	**153 788**	**234 243**	**-15 468**	**218 774**
Administrativa kostnader	-50 837	-47 751	-98 589	15 469	-83 120
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	38		38		38
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	2 258	-4 699	-2 441		-2 441
Rörelseresultat	**31 913**	**101 338**	**133 250**		**133 250**
Finansnetto	**-40 137**	**-34 953**	**-75 090**		**-75 090**
Skattekostnader					18 893
Årets resultat					**77 052**

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VTJ0-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

Fastighetsvärde per segment MSEK					
Året avslutades den 31 december 2022	Förvaltnings-fastigheter	Hotell-verksamhet	Summa segment	Justeringar och elimineringar	Koncernen
Fastigheter	2 540	1 075	3 615		3 615

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

Not 5 Intäkter

Koncernen

Intäkter TSEK	2022	2021
Hyresintäkter	101 706	78 621
Hotellintäkter	296 277	211 707
Övriga intäkter*	4 498	4 304
Summa omsättning	**402 481**	**294 632**

Koncernen

Intäkter från externa kunder / geografiska TSEK	2022	2021
Sverige	106 204	82 925
USA	296 277	211 707
Summa omsättning	**402 481**	**294 632**

* Övriga intäkter avser främst serviceintäkter i form av tilläggsdebiteringar

Se not 6 om ytterligare information om leasingintäkter.

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

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 2022 är enligt följande:

TSEK	2022	2021
Inom 1 år	77 386	66 952
1-2 år	68 698	53 939
2-3 år	54 940	42 734
3-4 år	42 375	31 392
4-5 år	32 081	23 183
Mer än 5 år	131 015	111 886
Summa framtida leasingfordringar för icke uppsägningsbara leasingavtal	406 495	330 086

Koncernen

Årets hyresintäkter uppgick till 101 706 TSEK (78 621).

Koncernen som leasetagare

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

TSEK	2022	2021
Kortfristiga	424	770
Långfristiga	29	452
Summa	452	1 222

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VTL0-0D0N8-20Q57

Framtida minimileasebetalningar för operationella avtal

TSEK	2022	2021
Inom 1 år	78	311
1-2 år	0	78
2-3 år	0	0
3-4 år	0	0
4-5 år	0	0
Mer än 5 år	0	0
Summa framtida leasingfordringar för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	78	389

Koncernen

Årets räntekostnader avseende leasingavtal uppgick till 24 TSEK (46).
Leasingkostnader för räkenskapsåret uppgick till 793 TSEK (833).

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

Not 7 Rörelsekostnader

Driftskostnader TSEK	2022	2021
Reparation och underhåll	6 910	5 124
Uppvärmning	15 197	10 305
Övriga utgifter	12 973	10 167
Fastighetsskatt	6 137	5 525
Handels- och förbrukningsvaror	48 220	36 771
Avskrivning av rörelsefastighet	13 219	10 052
Personalkostnader	81 051	54 330
Summa driftskostnader	**183 707**	**132 274**

Administrationskostnader TSEK	2022	2021
Personalkostnader	6 950	6 703
Årets avskrivning	8 750	9 535
Övrigt	67 420	58 090
Summa administrationskostnader	**83 120**	**74 328**

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 147 (139) anställda för Jefasts räkning. De anställda är juridiskt anställda av Noble House, därför är de inte inkluderade i not 9 Anställda, utan redovisas på raden personalkostnader under driftskostnader i not 7.

Kostnad för hotelloperatören ingår i Driftskostnader. I posten övrigt under administrationskostnader ingår bl.a. konsultarvoden, försäkringar, marknadsföring och bankkostnader. Totalt är 57 % (39) hänförliga till hotellverksamheten.

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QO57

Not 8 Statliga stöd

Driftskostnaderna i USA har reducerats med 18 643 TKR (20 724) då det statliga lånstödet från amerikanska myndigheter efterskänktes under 2022.

Not 9 Anställda

Koncernen

Löner och ersättningar TSEK	2022	2021
Nyckelpersoner i ledningen och direktörer		
Löner och ersättningar, styrelseledamot	80	0
Löner och ersättningar VD	787	671
Kostnader för sociala avgifter	300	218
Pensionskostnader	113	30
Summa ersättning	**1 280**	**919**
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	3 927	3 921
Kostnader för sociala avgifter	1 401	1 402
Pensionskostnader	343	460
Summa ersättning	**5 671**	**5 783**
TOTALT LÖNER & ERSÄTTNINGAR	6 951	6 703

Antal anställda	2022	2021
Kvinnor	5	4
Män	5	4
Summa	**10**	**8**

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	Antal personer	2022	Antal personer	2021
Andel kvinnor i styrelsen	1	33%	1	33%
Andel män i styrelsen	2	67%	2	67%
Andel kvinnor bland nyckelpersoner i ledande ställning	2	100%	2	100%
Andel män bland nyckelpersoner i ledande ställning	-			

Pennéo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QQ57

Not 10 Arvoden till revisorer

Koncern - Arvoden till revisorer

Ernst & Young AB TSEK	2022	2021
Revisionstjänster	1 200	1 995
Skatterådgivningstjänster	178	381
Övriga tjänster	1 035	93
Summa	**2 413**	**2 469**

Sharff, Wittmer, Kurtz & Diaz P.A TSEK	2022	2021
Revisionstjänster	798	498
Skatterådgivningstjänster	519	440
Övriga tjänster	169	143
Summa	**1 486**	**1 081**

Revisionskostnader finns ej i moderbolaget.

Not 11 Resultat från andelar i koncernbolag

Resultat från andelar i koncernbolag TSEK	2022	2021
Anteciperad utdelning	0	2 000
Nedskrivningar	-500	-750
Summa	**-500**	**1 250**

Pénnéo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QQ57

Not 12 Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen

Finansiella intäkter TSEK	2022	2021
Ränteintäkter hyresfordringar	73	33
Ränteintäkter bank	22	40
Övriga ränteintäkter	14	4 537
Valutakursdifferenser	2 328	1 926
Summa finansiella intäkter	**2 437**	**6 536**

Finansiella kostnader TSEK	2022	2021
Räntekostnader kreditinstitut	-85 013	-57 627
Räntekostnader derivat	-541	-422
Övriga räntekostnader	-43	-24
Valutakursdifferenser		0
Summa finansiella kostnader	**-85 597**	**-58 073**

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	2022	2021
Ränteintäkter koncernbolag	0	3 141
Övriga ränteintäkter	0	3 152
Summa finansiella intäkter enligt effektivräntemetoden	**0**	**6 293**

Finansiella kostnader TSEK	2022	2021
Räntekostnader	-79	-5 762
Summa finansiella kostnader enligt effektivräntemetoden	**-79**	**-5 762**

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

Not 13 Skatt

Koncernen

Resultaträkning TSEK	2022	2021
Aktuell inkomstskatt:		
Aktuell inkomstskattekostnad	0	541
Uppskjuten skatt:		
Uppskjuten skatt till följd av av temporära skillnader	18 892	-42 752
Total redovisad skatt	**18 892**	**-42 211**

Övrigt totalresultat TSEK	2022	2021
Uppskjuten skatteskuld relaterat till poster redovisade i övrigt totalresultat under året:		
Uppskjuten skatt på förändringar av det verkliga värdet för rörelsefastigheter	-42 439	-34 154
Total skatt i övrigt totalresultat	**-42 439**	**-34 154**

Avstämning av den effektiva skattesatsen för året	2022		2021	
	%	TSEK	%	TSEK
Resultat före skatt		58 159		283 173
Genomsnittlig nominell skattesats	20.6%	-11 981	20.6%	-58 334
Ej skattepliktiga intäkter		-4		64
Ej avdragsgilla kostnader		111		25
Ej avdragsgilla räntor		-6 751		-6 691
Skatteeffekt värdeförändring förvaltningsfastigheter		24 795		3 707
Övrigt *		12 722		18 669
Redovisad skatt i resultatet	**32%**	**18 892**	**-15%**	**-42 559**

* Övrigt inkluderar skatteeffekt på förändring av underskott där en uppskjuten skattefordran inte bokats upp. Underskottsavdrag för koncernen uppgår till 248 565 (245 580 TSEK). 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 61 290 TSEK (60 489) varav 0 (0) är aktiverat. 87.8 % (87.3) är hänfört till USA och 12.2 % (12.7) 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.

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VTJ0-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

Specifikation om uppskjuten skatt	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld	
TSEK	2022	2021	2022	2021
Förvaltningsfastigheter		-	129 746	154 079
Övriga anläggningstillgångar		-	191 896	118 352
Derivat	0	208	1 514	
Underskottsavdrag		-	-	
Uppskjuten skatt	**0**	**208**	**323 156**	**272 431**

Koncernen uppskjuten skatt

Avstämning av uppskjutna skatteskulder /(tillgångar)	2022	2021
Uppskjutna skatteskulder / (tillgångar) den 1 januari	272 431	187 157
Skatt på övrigt totalresultat	42 439	34 154
Temporära skillnader i koncernens fastigheter	4 672	46 146
Valutaeffekter	378	4 701
Underskottsavdrag	-	-
Derivat	3 236	273
Uppskjutna skatteskulder / (tillgångar) den 31 december	**323 156**	**272 431**

Moderbolaget

Resultaträkning		
TSEK	2022	2021
Aktuell inkomstskatt	0	0
Total redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av den effektiva skattesatsen för året	2022		2021	
	%	TSEK	%	TSEK
Resultat före skatt		-500		587
Genomsnittlig nominell skattesats	20.6%	103	20.6%	-121
Ej skattepliktiga intäkter		0		428
Ej avdragsgilla kostnader		0		-144
Nyttjade underskottsavdrag		-103		-163
Redovisad skatt i resultatet	**0%**	**0**	**0%**	**0**

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QO57

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

TSEK	2022	2021
Den 1 januari	2 405 427	1 824 189
Årets nedlagda kostnader på ägda fastigheter	123 441	75 019
Avyttringar	0	-2 302
Förvärv	0	256 898
Valutadifferenser	10 555	4 938
Omklassificering	0	-12 810
Omvärdering	38	259 495
Summa uppförd fastighetsförvaltning den 31 december	2 539 461	2 405 427

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

Till grund för kassaflödeskalkylen har lagts följande förutsättningar och antaganden:
- Inflation 4.0 % (2.0) för 2023, 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 4.44 % (4.02)

Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3

Värde investeringar	2022	2021
Yield, %	4.44	4.02
Värde i SEK per kvm	32 622	31 926
Operation och underhåll i SEK per kvm	333	321

Penneo dokumentnyckel: KPQL-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

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	
	2022	2021	2022	2021
Marknadshyresnivå	5%	5%	89	110
Marknadshyresnivå	-5%	-5%	-89	-110
Drifts- och underhållskostnader	5%	5%	-113	-115
Drifts- och underhållskostnader	-5%	-5%	120	118
Avkastning	0,5%	0,5%	-162	-203
Avkastning	-0,5%	-0,5%	209	228

43.1% (41.9%) av alla förvaltningsfastigheter klassificeras som bostäder och 54.7% (56.1) som kommersiella fastigheter. 2.2% klassificeras som övrig lokal. Detta baserar sig på det totala värdet

Not 15 Rörelsefastigheter

Koncernen

TSEK	2022	2021
Den 1 januari	755 149	578 934
Årets nedlagda kostnader på ägda fastigheter	21 057	3 873
Avyttringar	-4 376	-2 277
Förvärv	0	0
Valutadifferenser	143 521	71 401
Omklassificering	0	0
Omvärdering	175 784	118 927
Överföring*	-16 114	-15 709
Summa uppförd fastighetsförvaltning den 31 december	1 075 021	755 149

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

Pämnéo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0DON8-20Q57

intjäningsförmåga och ett kassaflöde som sträcker sig åtminstone tio år framåt för respektive rörelsefastighet. Vad gäller intäktssidan används beläggningsgrad och rumspriser.

Inflationen förväntas ligga på tre procent. Intäkterna förväntas följa inflationen. Kostnadsbedömningen baseras på tidigare årlig data.

Avskrivningar och nedskrivningar TSEK	2022	2021
Den 1 januari	-	-
Årets avskrivning	13 219	10 052
Överföring*	-16 114	-15 709
Valutakursdifferenser	2 895	5 657
Den 31 december	**0**	**0**

** Denna överföring avser den ackumulerade avskrivningen som vid omvärderingstillfället elimineradesmot 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 1 075 (755) MSEK, motsvarande värde om anskaffningsvärdemetoden tillämpats uppgår till 460 MSEK (391).

Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3.

Känslighetsanalys

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

Rörelsefastigheter	Antagen förändring		Förändring i MSEK	
	2022	2021	2022	2021
Totala intäkter	5%	5%	204	179
Totala intäkter	-5%	-5%	-204	-179
Drifts- och administrationskostnader	5%	5%	-170	-142
Drifts- och administrationskostnader	-5%	-5%	170	142
Avkastning	0,5%	0,5%	-130	-54
Avkastning	-0,5%	-0,5%	49	64

Penneo dokumentnyckel: KPQL-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

Not 16 Inventarier

Koncernen

Inventarier TSEK	2022	2021
Den 1 januari	112 433	89 245
Årets anskaffningar	5 342	15 683
Avyttringar	-5 461	-698
Valutakursdifferenser	12 677	8 203
Den 31 december	124 991	112 433

Avskrivningar och nedskrivningar TSEK	2022	2021
Den 1 januari	43 203	33 561
Årets avskrivning	6 816	6 602
Årets försäljning/utrangering	-5 122	-637
Årets inköp	0	909
Valutakursdifferenser	4 911	2 767
Den 31 december	49 808	43 203
Bokfört nettovärde	75 183	69 230

Not 17 Hyres- och övriga fordringar

Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar TSEK	2022	2021
Kundfordringar	6 512	5 206
Hyresfordringar	4 320	7 495
Övriga fordringar	12 168	3 703
Summa	23 000	16 404

Hyres- och kundfordringar utan nedskrivningar har följande löptider TSEK	2022	2021
Ej förfallna	3 088	2 977
Förfallna < 30 dagar	1 545	1 910
Förfallna 31-90 dagar	2 302	2 298
Förfallna > dagar	3 898	5 516
Summa	10 833	12 701

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

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VTUL-0D0N8-20Q57

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

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

TSEK	2022	2021
Förutbetald försäkring	4 051	5 117
Upplupna intäkter	0	750
Förutbetalda lånekostnader *	79 679	5 497
Återinvesteringsreserv	0	522
Övriga förutbetalda kostnader	34 833	24 015
Summa	**118 563**	**35 901**

** 2022 relaterat till belopp för reinvestering i hotellverksamheten*

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

Not 19 Likvida medel

Koncernen

TSEK	2022	2021
Kassa och Bank		
SEK	73 716	88 125
USD*	96 135	67 838
Likvida medel den 31 december	**169 851**	**155 963**

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

**Omräknat till SEK enligt balansdagens kurs*

Pénnéo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

Not 20 Eget kapital

Aktiekapital	2022		2021	
	Nominellt värde	Antal aktier	Nominellt värde	Antal aktier
	TSEK	i tusental	TSEK	i tusental
Aktiekapital den 1 januari (emitterade och fullt betalda)	950	9,5	500	5
Aktiekapital den 31 december (emitterade och fullt betalda)	950	9,5	950	9,5

Aktiekapital och antal aktier	Antal aktier		Kvotvärde SEK	
	2022	2021	2022	2021
A-aktier	4 625	4 625	462 500	462 500
B-aktier	255	255	25 500	25 500
C-aktier	120	120	12 000	12 000
Preferensaktie	4 500	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.

Penneo dokumentnyckel: KPQL-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QO57

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 36.9% (24.5) av hyresintäkterna

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

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditets- och finansieringsrisk avses risken att inte kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet eller svårighet att uppta nya lån. Likviditetsrisken hanteras genom regelbundna likviditetsprognoser samt tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel. Jefast kan bli skyldiga att återfinansiera några eller alla sina utestående skulder om 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

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0DON8-20Q57

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. Koncernen hanterar kapitalstrukturen och gör justeringar i den vid ändrade ekonomiska förhållanden och med avseende på de underliggande tillgångarnas riskegenskaper. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen justera beloppet för utdelning till aktieägarna, betala tillbaka kapital till långivare, eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

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

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

Koncernen

TSEK	2022	2021
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Derivat	7 059	0
Övriga fordringar	10 126	2 077
Hyres- och kundfordringar	10 832	12 699
Likvida medel	169 851	155 963
Summa finansiella tillgångar	**197 869**	**170 739**

Finansiella skulder		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Derivat	0	1 009
Räntebärande skulder	1 881 023	1 607 959
Leverantörsskulder	35 027	26 632
Övriga skulder	29 864	40 643
Upplupna kostnader	27 948	22 036
Summa finansiella skulder	**1 973 863**	**1 698 280**

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 dokumentnyckel: KPQLY-8VTUL-0D0N8-2QQ57

31 december 2022	Nivå 1 TSEK	Nivå 2 TSEK	Nivå 3 TSEK	Summa TSEK
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	0	0	0	0

31 december 2022	Nivå 1 TSEK	Nivå 2 TSEK	Nivå 3 TSEK	Summa TSEK
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	0	7 059	0	7 059

31 december 2021	Nivå 1 TSEK	Nivå 2 TSEK	Nivå 3 TSEK	Summa TSEK
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	0	1 009	0	1 009

31 december 2021	Nivå 1 TSEK	Nivå 2 TSEK	Nivå 3 TSEK	Summa TSEK
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	0	0	0	0

Moderbolaget

TSEK	2022	2021
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Fordringar koncernföretag	669 871	608 087
Övriga fordringar	238	3
Likvida medel	21 707	560
Summa finansiella tillgångar	**691 816**	**608 650**

TSEK	2022	2021
Finansiella skulder		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder koncernföretag	138 871	16 757
Övriga skulder	19 125	21 083
Summa finansiella skulder	**157 996**	**37 840**

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.

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

Följande metoder och antaganden användes för att bedöma deras verkliga värden:
Koncernen använder räntecap som säkring mot ränterisk relaterad till räntebärande skulder som koncernen är utsatt för. Räntecapen 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 räntecap 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.) kreditränta inklusive dess egen risk för utebliven fullgörelse per den 31 december 2022.

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 2022-12-31:

Koncernen

2022 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Räntebärande skulder	570 329*	442 260	479 138	717 903	2 209 631
Övriga skulder	29 864	0	0	0	29 864
Upplupna kostnader	27 948	0	0	0	27 948
Leasingskuld	426	28	0	0	454
Leverantörsskulder och andra finansiella skulder	35 027	0	0	0	35 027
Summa finansiella skulder	**663 595**	**442 288**	**479 138**	**717 903**	**2 302 924**

*224 MSEK är tecknade med ett avtal som fortlöper med 3 månaders löpande förlängning till kvartal 1 2024 respektive kvartal 1 2025. Denna finansiering är redovisad som ett kortfristigt lån.

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

2021 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Räntebärande skulder	76 264	910 968	702 046	0	1 689 278
Övriga skulder	47 295	0	0	0	47 295
Upplupna kostnader	22 036	0	0	0	22 036
Leasingskuld	817	433	29	0	1 279
Leverantörsskulder och andra finansiella skulder	26 632	0	0	0	26 632
Summa finansiella skulder	**173 044**	**911 401**	**702 075**	**0**	**1 786 520**

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VTJ0-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

Moderbolaget

2022 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Övriga skulder	19 125				19 125
Summa finansiella skulder	**19 125**	**0**	**0**	**0**	**19 125**

2021 TSEK	År 1	År 2	År 3-5	Mer än 5 år	Summa
Övriga skulder	19 125				19 125
Summa finansiella skulder	**19 125**	**0**	**0**	**0**	**19 125**

Not 22 Leverantörsskulder och övriga skulder

Koncernen

TSEK	2022	2021
Leverantörsskulder	35 027	26 632
Övriga skulder	46 004	50 542
Summa	**81 031**	**77 174**

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncern

TSEK	2022	2021
Upplupna personalkostnader	6 470	4 338
Upplupen ränta	10 389	8 247
Förutbetalda hyresintäkter	11 900	10 540
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 083	9 451
Summa	**39 842**	**32 576**

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

Not 24 Närstående

Enhet	Relation	Andel av aktier
Induere Invest AB*	Majoritetsägare	43,60%
Induere AB*	Aktieägare	9,03%
Samhällsbyggnads Bolaget i Norden AB	Preferensaktieägare	47,37%
		100%

** Ägs till 100% av Bo Jertshagen*

Koncernen

Väsentliga transaktioner med närstående och saldo				
	Jefast Förvaltning		Induere AB	
TSEK	2022	2021	2022	2021
Intäkt avseende förvaltningstjänster	122	154	164	-
Hyra	-229	-670	-	670
Fordringar till närstående	-	-	238	-
Skulder till närstående	-	-		1 958

Moderbolaget i koncernen Jefast Holding AB har en fordran (skuld 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.

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0DON8-20Q57

Moderbolag

Väsentliga transaktioner med närstående och saldo				
	Jefast Förvaltning		Induere AB	
TSEK	2022	2021	2022	2021
Fordringar på närstående	-	-	238	
Skulder till närstående	-	-		1 958

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

Väsentliga transaktioner med närstående och saldo				
	Jefast Förvaltning		Induere AB	
TSEK	2022	2021	2022	2021
Fordringar på närstående	-	-	238	
Skulder till närstående	-	-		1 958

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

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen

TSEK	2022	2021
Fastighetsinteckningar	1 588 244	1 174 984
Bankmedel	20 238	20 374
Andelar i koncernföretag	552 632	678 373
	2 161 114	**1 873 731**

Moderbolag

TSEK	2022	2021
Eventualförpliktelser ställda till fördel för dotterbolag (borgensåtagande)	466 735	474 974
	466 735	**474 974**

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

Not 26 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten TSEK	2022	2021
Ingående balans för lång och kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	1 628 093	1 593 926
Kassaflödespåverkande förändringar		
Upptagna lån	692 042	1 191 675
Kortsiktigt lån, upplupet	19 125	19 125
Amortering av lån	-14 071	-10 759
Inlösen av lån	-508 297	-1 240 406
Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Valutaomräkningseffekt	83 256	73 205
Derivat	-7 059	1 327
Utgående balans för lång och kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**1 893 089**	**1 628 093**

Not 27 Andelar i koncernföretag

Moderbolag

TSEK	2022	2021
Anskaffningsvärde per den 1 januari	26 591	25 603
Nyanskaffningar	0	988
Anskaffningsvärde per den 31 december	26 591	26 591

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VTUL-0D0N8-20Q57

Företag	Organisations-nummer	Ort	Resultat	Eget Kapital	Andel aktier	Bokfört nettovärde 2022	Bokfört nettovärde 2021
Jefast USA AB	556847-9835	Helsingborg			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	-5 477	51 937	100 %	25 603	25 603
Fastighets AB Snödroppen	556713-8416	Helsingborg			100 %		
Jefast Belgien Västra 21 AB	559052-2065	Helsingborg			100%		
Jefast Aviation AB	556464-9266	Helsingborg			100 %		
Jefast Citygalleria AB	556731-9065	Helsingborg			100 %		
Jefast Specialfastigheter AB	556856-6243	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 %		
Jefast Fiskaren 41 AB	559289-5733	Helsingborg			100 %		
Jefast Parkering AB	556468-2549	Helsingborg			100 %		
Jefasthuset AB	556676-5805	Helsingborg			100 %		

* 1 % ägs av Jefast Manager LLC

** 1% ägs av Jefast AB

Not 28 Fordringar på Koncernföretag

Moderbolag

TSEK	2022	2021
Fordringar på koncernföretag per den 1 januari	608 088	608 580
Tillkommande fordringar	106 408	37 907
Avgående fordringar	-44 625	-38 399
Fordringar på koncernföretag per den 31 december	669 871	608 088

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

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.

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

Not 29 Alternativa nyckeltal

För definitioner se sida 57.

Koncernen

TSEK	2022	2021
Utgående eget kapital vid periodens slut	1 697 836	1 463 370
Balansomslutning	4 023 342	3 457 327
Soliditet %	**42,2%**	**42,3%**
Likvida medel	169 851	155 963
Långfristiga räntebärande skulder	1 400 479	1 518 803
Leasingskuld	452	1 222
Kortfristiga räntebärande skulder	480 544	89 156
Räntebärande nettoskuld	**1 711 624**	**1 453 218**
Räntebärande nettoskuld	1 711 624	1 472 343
Fastighetsvärde vid periodens slut	3 614 482	3 160 576
Netto belåningsgrad %	**47,4%**	**46,6%**
Rörelseresultat	133 250	345 970
Avskrivningar	21 969	19 588
Finansnetto	-83 159	-51 537
Räntetäckningsgrad	**1,9**	**7,1**
Antal fastigheter	13	13
Antal ägda hotellrum	142	140
Totala hyresintäkter per balansdagen	101 706	78 621
Totalt hyresvärde per balansdagen	127 259	86 528
Ekonomisk uthyrningsgrad under året %	**79,9%**	**90,9%**
Antal sålda rumsnätter hotell	40 016	39 274
Antal tillgängliga rumsnätter hotell	53 290	53 290
Genomsnittlig beläggning %	**75,1%**	**73,7%**
Rumsintäkter (USD)	16 552 632	14 247 156
Antal sålda rumsnätter	40 016	39 274
Genomsnittlig intäkt per rum/natt (ADR) (USD)	**413,7**	**362,8**
Rumsintäkter (USD)	16 552 632	14 247 156
Tillgängliga rumsnätter	53 290	53 290
RevPAR (USD)	**310,6**	**267,4**

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QQ57

Not 30 Händelser efter rapporteringsperioden

Klassificering av hotellverksamheten USA

Hotellet i Florida, USA, utses till ett av de 10% bästa resort-hotellen i USA.

Likvidation

Frivillig likvidation av Jefast Specialfastigheter AB har initierats av bolaget och beräknas vara klar under andra kvartalet 2023.

Holland 25 och 27

Färdigställandet av de sista kommersiella delarna av Holland 25 samt höghuset Holland 27 färdigställs och hyresgäster påbörjar inflyttning under januari 2023. Holland 27 erhåller miljöcertifieringen Miljöbyggnad Silver.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår en utdelning om 8 500 kr per preferensaktie att betalas ut kvartalsvis. Som avstämningsdagar för utbetalningar på preferensaktier föreslår styrelsen 10 juli och 10 oktober 2023 samt 10 januari och 10 april 2024.

Styrelsen föreslår en utdelning om 4 686,50 kr per A-aktieinnehav i Induere AB. Styrelsen föreslår att utdelningen utbetalas vid två tillfällen och föreslår 10 juni och 10 december 2023.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Överkursfond	443 324 167
Balanserad vinst	120 434 708
Årets resultat	-500 001
	563 258 874
disponeras så att:	
Utdelning preferensaktier	38 250 000
Utdelning A-aktier	30 000 062
i ny räkning överföres	495 008 812
	563 258 874

Pénnéo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

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 plus avskrivningar / företagets finansnetto.

Eget kapital dividerat med totala tillgångar
Totalt eget kapital dividerat med balansomslutning

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i procent av hyresvärdet.

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

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

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VTOD-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

RevPAR

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

Denna dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-2QQ57

UNDERSKRIFTER

Koncernens resultaträkning och koncerns redovisning av finansiell position, tillsammans med moderbolagets resultat- och balansräkning kräver godkännande från den årliga bolagsstämman den 1 juni 2023.

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

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

Helsingborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Martin Larsson
Ordförande

Cassandra Jertshagen
Styrelseledamot & Verkställande Direktör

Bo Jertshagen
Styrelseledamot

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

Per Karlsson,
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8VT0D-GJXX4-VEBUL-0D0N8-20Q57

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
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19910514xxxx
IP: 82.196.xxx.xxx
2023-04-21 11:45:14 UTC

Anders Martin Larsson
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19770302xxxx
IP: 194.132.xxx.xxx
2023-04-21 12:04:43 UTC

BO JERTSHAGEN
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19511202xxxx
IP: 94.191.xxx.xxx
2023-04-21 12:15:05 UTC

Per Gunnar Reinhold Karlsson
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: 19620824xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-04-21 12:38:14 UTC

Penneo dokumentnyckel: KPQLY-8V7OD-GJXX4-VEBUL-ODOW8-20QS7

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

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

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

Building a better working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jefast Holding AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-61 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning för koncernen

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: TP7IX-GKDZA-WT0I6-L7PYD-GGON5-DGZT5

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Jefast Holding AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ängelholm den dag son framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Per Karlson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: TP7IX-GKDZA-WT0I6-L7PYD-GGON5-DGZT5

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

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

Per Gunnar Reinhold Karlsson
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: 19620824xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-04-21 12:38:14 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: TPMX-GKDZA-WT0I6-LZPYD-GGON5-DGZT5

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

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

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