

# Årsredovisning

för

## Jelbe Real Estate AB

556886-0182

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-02-09.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Helen Jelbe, Verkställande direktör  
2024-02-12

Styrelsen och verkställande direktören för Jelbe Real Estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget startade sin verksamhet under april månad 2012. Bolaget förvärvade då en franchiserättighet att bedriva verksamhet under varumärket Bjurfors, avseende förmedlingsverksamhet för fastigheter och bostadsrätter i Värmdö Kommun. Verksamheten bedrivs från mycket attraktiva lokaler belägna i Gustavsbergs hamn.

Företaget har sitt säte i Värmdö.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Räkenskapsåret 2023, som är bolagets elfte verksamhetsår, visar försvagad lönsamhet. Marknaden har varit mycket svag under hela året, påverkad av kundernas försämrade ekonomi, beroende på väsentligt ökad inflation och räntekostnader samt en ökad instabilitet i hela världsekonomin.

Bolaget har under året haft i genomsnitt ca 5 personer anställda (motsvarande årsanställda).

Bolaget är delägare i Jelbe Real Estate SL, som äger franchiserätten för Bjurfors i Marbellaområdet i Spanien. Verksamheten har påverkats negativt pga den avmattning i ekonomin som påverkat såväl kunder från Sverige och övriga Europa. Bolaget har ca 7 heltidsengagerade personer.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 687	8 804	9 805	9 934
Resultat efter finansiella poster	1 794	4 225	4 046	3 709
Soliditet (%)	86	79	85	59

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	10 000	4 988 144	3 547 297	<b>8 595 441</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-1 200 000		<b>-1 200 000</b>
Balanseras i ny räkning			3 547 297	-3 547 297	<b>0</b>
Årets resultat				4 034 657	<b>4 034 657</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>10 000</b>	<b>7 335 441</b>	<b>4 034 657</b>	<b>11 430 098</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 335 441
årets vinst	4 034 657
	<b>11 370 098</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	11 250 000
i ny räkning överföres	120 098
	<b>11 370 098</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>	1		
Nettoomsättning		6 687 059	8 803 504
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 687 059</b>	<b>8 803 504</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 829 749	-3 096 061
Personalkostnader	2	-3 410 811	-3 720 095
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-204 125	-111 147
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 444 685</b>	<b>-6 927 303</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>242 374</b>	<b>1 876 201</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 344 200	2 188 690
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		207 607	163 754
Räntekostnader		-9	-3 561
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 551 798</b>	<b>2 348 883</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 794 172</b>	<b>4 225 084</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		2 945 000	-278 000
Förändring av överavskrivningar		35 047	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 980 047</b>	<b>-278 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 774 219</b>	<b>3 947 084</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-739 562	-399 787
<b>Årets resultat</b>		<b>4 034 657</b>	<b>3 547 297</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Franchiserätt	3	0	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, datorer och bilar	4	381 909	294 391
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>381 909</b>	<b>294 391</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	9 909	9 909
Bostadsrätt	6	3 726 112	3 726 112
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 736 021</b>	<b>3 736 021</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 117 930</b>	<b>4 030 412</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		256 717	203 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 319	87 452
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>336 036</b>	<b>290 452</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		7 304 249	7 818 158
Redovisningsmedel		1 545 001	1 711 782
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 849 250</b>	<b>9 529 940</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 185 286</b>	<b>9 820 392</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

13 303 216

13 850 804

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	50 000	50 000
Reservfond	10 000	10 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	7 335 441	4 988 144
Årets resultat	4 034 657	3 547 297
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>11 370 098</b>	<b>8 535 441</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 430 098</b>	<b>8 595 441</b>

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	0	2 945 000
Ackumulerade överavskrivningar	0	35 047
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>0</b>	<b>2 980 047</b>

#### Kortfristiga skulder

Handpenningar från kunder	1 545 001	1 710 000
Skatteskulder	49 476	0
Övriga skulder	190 120	449 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 521	115 654
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 873 118</b>	<b>2 275 316</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 303 216

13 850 804

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Immateriella anläggningstillgångar*

Franchiserätt 5 år

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	5	5

### Not 3 Franchiserätt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	600 000	600 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
Ingående avskrivningar	-600 000	-600 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-600 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	728 984	597 731
Inköp	291 643	131 253
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 020 627</b>	<b>728 984</b>
Ingående avskrivningar	-434 593	-323 446
Årets avskrivningar	-204 125	-111 147
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-638 718</b>	<b>-434 593</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>381 909</b>	<b>294 391</b>

#### Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 909	9 909
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 909</b>	<b>9 909</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 909</b>	<b>9 909</b>

#### Not 6 Bostadsrätt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 726 112	3 726 112
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 726 112</b>	<b>3 726 112</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 726 112</b>	<b>3 726 112</b>

Värmdö 2024-02-09

*Helen Jelbe*  
Helen Jelbe  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-09

*Anna Wretholm*  
Anna Wretholm  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jelbe Real Estate AB

Org.nr 556886-0182

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Jelbe Real Estate AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jelbe Real Estate ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Jelbe Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jelbe Real Estate AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Jelbe Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### ***Revisorans ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-02-09

*Anna Wretholm*

---

Anna Wretholm  
Auktoriserad revisor