

Årsredovisning

Jefast Belgien Västra AB

Org. 559052-2065

Räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Jefast Belgien Västra 21 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Helsingborg 2024-04-19

Cassandra Jertshagen



Årsredovisning

för

Jefast Belgien Västra AB

559052-2065

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	16

Styrelsen och verkställande direktören för Jefast Belgien Västra 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

Information om verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheterna Helsingborg Belgien Västra 19 samt Helsingborg Belgien Västra 21, belägna i centrala Helsingborg.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under kvartal 1 flyttade ny hyresgäst in i lokaler på ca 1 000 kvm. Ytterligare ca 2 800 kvm kontrakterades med två aktörer för inflyttning under första halvåret 2024.

Anbudsförfaranden för utbyte av ursprunglig ventilation och fjärrkyla i hela fastigheten har påbörjats. Projektet förväntas vara klar under år 2024.

Refinansiering av befintligt lån har skett under året.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	17 070	14 469	14 240	16 669
Resultat efter finansiella poster	-17 658	-10 379	1 953	3 478
Soliditet (%)	0	0	2	78

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	20 344 538	-20 331 102	63 436
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-20 331 102	20 331 102	0
Erhållna aktieägartillskott		26 000 000		26 000 000
Årets resultat			-25 265 081	-25 265 081
Belopp vid årets utgång	50 000	26 013 436	-25 265 081	798 355

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 013 436
årets förlust	-25 265 081
	748 355
disponeras så att	
i ny räkning överföres	748 355
	748 355

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	17 070 362	14 469 461
Övriga rörelseintäkter		3 689 420	9 926 579
Summa rörelseintäkter		20 759 782	24 396 040
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-5 221 679	-5 766 157
Reparation- och underhållskostnader		-7 252	0
Fastighetsskatt		-1 268 299	-634 041
Fastighetsadministration	4	-2 470 395	-3 344 279
Driftnetto		11 792 157	14 651 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 269 413	-5 822 153
Rörelseresultat		5 522 744	8 829 410
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	28 439	18 331
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-23 209 088	-19 227 141
Summa finansiella poster		-23 180 649	-19 208 810
Resultat efter finansiella poster		-17 657 905	-10 379 400
Bokslutsdispositioner		-7 607 176	-9 951 702
Resultat före skatt		-25 265 081	-20 331 102
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		-25 265 081	-20 331 102

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	252 697 068	253 667 971
Inventarier, verktyg och installationer	9	9 056 517	9 994 674
Pågående projekt	10	738 928	120 104
Summa materiella anläggningstillgångar		262 492 513	263 782 749

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	11	0	138 870 697
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	138 870 697

Summa anläggningstillgångar

262 492 513

402 653 446

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		752 363	51 395
Aktuella skattefordringar		0	1 272 032
Övriga fordringar		1 976 499	2 717 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	233 092	759 316
Summa omsättningstillgångar		2 961 954	4 799 897

Kassa och bank

9 587 088

12 990 696

Summa omsättningstillgångar

12 549 042

17 790 593

SUMMA TILLGÅNGAR

275 041 555

420 444 039

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

26 013 436

20 344 538

Årets resultat

-25 265 081

-20 331 102

Summa fritt eget kapital

748 355

13 436

Summa eget kapital

798 355

63 436

Långfristiga skulder

13

Övriga skulder till kreditinstitut

243 000 000

0

Skulder till koncernföretag

19 507 333

68 630 101

Övriga skulder

53 621

54 021

Summa långfristiga skulder

262 560 954

68 684 122

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

861 079

549 716

Skulder till koncernföretag

0

94 292 604

Övriga skulder till kreditinstitut

0

243 000 000

Övriga skulder

1 566 298

1 680 618

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

9 254 869

12 173 543

Summa kortfristiga skulder

11 682 246

351 696 481

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

275 041 555

420 444 039

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-17 657 905	-10 379 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 269 413	5 822 153
Betald skatt	1 272 032	971 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-10 116 460	-3 586 149
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-700 968	852 938
Förändring av kortfristiga fordringar	1 266 879	-1 404 142
Förändring av leverantörsskulder	311 363	-4 587 134
Förändring av kortfristiga skulder	-3 033 394	-1 487 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 272 580	-10 212 196
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 979 176	-120 104
Årets lämnade lån till koncernföretag	-2 200 150	-4 587 134
Årets amorteringar från koncernföretag	0	7 479 185
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 179 326	2 771 947
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	26 000 000	6 400 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-9 951 702	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 048 298	6 400 000
Årets kassaflöde	-3 403 608	-1 040 249
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	12 990 696	5 626 055
Likvida medel fusionerade bolag	0	8 404 890
Likvida medel vid årets slut	9 587 088	12 990 696

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR2.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknas balansdagen.

Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas enligt RFR2, alternativregeln.

Skatt

Redovisad skatt utgörs av inkomstskatter och består av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas totalresultat eller i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

Mark skrivs inte av	
Kontors- butiksbyggnader	50 år
Industribyggnader och övriga byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Hyresgästpassningar	Kontraktperioden

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter kostnad i den period de uppkommer. Reperationer kostnadsförs löpande.

Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värde

Upplysningar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandaren IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Beskrivning av tillämpad värderingsmetod framgår av not 7.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet av anskaffningen. Inga låneutgifter aktiveras. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Det redovisade värden för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering, avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning. Vinst eller förlust som uppkom mer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.
Inventarier 5-7 år

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen bland tillgångarna finansiella placeringar, lånefordringar, hyres- och kundfordringar och likvida medel. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella fordringar och skulder där den förväntade löptiden är kort, redovisas till nominellt belopp eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden, i enlighet med undantagsreglerna i RFR2.

Nedskrivningar

Nedskrivning av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

Bolagets redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle ha gjorts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva utgörs av observerbara förhållanden som och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Vid nyuthyrning görs en individuell kreditprövning av varje hyresgäst. Kreditupplysning tas och vid behov ställs krav på kompletterande säkerhet i form av borgen från hyresgästens moderbolag. Försenade betalningar följs upp kontinuerligt. Prövning av nedskrivningsbehov avseende osäkra fordringar görs kvartalsvis.

Nedskrivning av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det föreligger ovisshet om tidpunkt för betalning eller beloppets storlek. En avsättning redovisas när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Aktieägartillskott och lämnad utdelning

Erhållet aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital. Lämnad utdelning respektive återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om utdelning respektive återbetalning fattas.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när del finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll det finns ett åtagande om inte redovisas som skuld eller avsättning på grund av att det inte är utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/-5 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 6.

Not 3 Leasingavtal

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	10 756 578	6 861 900
Senare än ett år men inom fem år	41 444 933	16 515 653
Senare än fem år	20 745 700	6 489 254
	72 947 211	29 866 807

Not 4 Arvode till revisorer

Revisionsarvode faktureras moderbolaget.

Not 5 Finansiella intäkter

	2023	2022
Ränteintäkter kortfristiga fordringar	756	14 785
Valutakursvinster	0	23
Övriga ränteintäkter	27 683	3 523
	28 439	18 331

Not 6 Finansiella kostnader

	2023	2022
Räntekostnader för kortfristiga skulder	0	-545
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	-23 208 365	-19 226 060
Övriga räntekostnader	-723	-536
	-23 209 088	-19 227 141

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-25 265 081		-20 331 102
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	5 204 607	20,60	4 188 207
Ej avdragsgilla kostnader		-4 523 752		-3 668 588
Andra bokförda intäkter		5 702		334
Skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar		-686 557		-655 812
Under året utnyggjande av tidigare års underskottsavdrag vars w skattevärde ej redovisats som tillgång				135 859
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264 505 658	48 459 899
Inköp	3 925 513	0
Tillkommande via fusion	0	216 045 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 431 171	264 505 658
Ingående avskrivningar	-10 837 687	-3 646 606
Tillkommande ackumulerade avskrivningar via fusion	0	-5 977 719
Årets avskrivningar	-4 896 416	-1 213 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 734 103	-10 837 687
Utgående redovisat värde	252 697 068	253 667 971
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Taxeringsvärde	223 548 000	223 548 000
Verkligt värde	400 000 000	382 000 000

Värderingsmetod

Bolaget värderar 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.

Det verkliga värdet av förvaltningsfastigheter avgörs av fastighetsexperter som använder erkända värderingstekniker och principerna för IFRS 13 värdering till verkligt värde.

Bolaget anlätade en oberoende värderingsspecialist för att bedöma det verkliga värdet den 31 december 2023 och 31 december 2022. 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.

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.

2024042306778

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 629 103	13 629 103
Inköp	314 735	0
Omklassificeringar	120 104	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 063 942	13 629 103
Ingående avskrivningar	-3 634 429	-2 271 518
Årets avskrivningar	-1 372 996	-1 362 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 007 425	-3 634 429
Utgående redovisat värde	9 056 517	9 994 674

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 104	0
Inköp	738 928	120 104
Omklassificeringar	-120 104	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	738 928	120 104
Utgående redovisat värde	738 928	120 104

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138 870 697	0
Tillkommande fordringar	0	4 672 352
Fusion	0	138 870 697
Avgående fordringar	-138 870 697	-4 672 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	138 870 697
Utgående redovisat värde	0	138 870 697

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 198	27 441
Övriga förutbetalda kostnader	175 894	731 875
	233 092	759 316

Not 13 Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut förfaller inom fem år.
Skulder till koncernbolag saknar fastställd amorteringsplan.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 230 857	2 334 992
Upplupna räntekostnader	5 640 273	5 954 497
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	383 739	3 884 054
	9 254 869	12 173 543

Not 15 Transaktioner med närstående

Närstående till bolaget är andra bolag inom Jefast koncernen vars moderbolag är Jefast Holding AB (Publ.), org. nr: 556721-2526. Ersättningar till dessa bolag framgår nedan. Vidare är styrelsen närstående och till denna utgår inga ersättningar.

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktioner mellan koncernföretag		
Inköp från andra koncernföretag	2 833 311	3 144 600
Försäljning till andra koncernföretag	0	0
	2 833 311	3 144 600

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	267 000 000	267 000 000
	267 000 000	267 000 000

Styrelsen bedömer att bolaget inte har några eventalförpliktelser.

Not 17 Kapitalstruktur och finansiell hantering

Jefast Belgien Västra 21 ABs övergripande finansiella målsättning är att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. För mer information om koncernens kapitalstruktur och finansiella risker se årsredovisningen för Jefast Holding AB (Publ.). Bolaget som sådant är exponerat för följande finansiella risker; finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk.

Finansierings risk: Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, Investeringar och löpande betalningar. Företagets finansieringsbehov säkerställs genom koncerninterna lån och koncernens gemensamma likviditetshantering.

Ränterisk: Ränterisken definieras som för att utvecklingen på räntemarknaden kan ge resultatpåverkan på bolagets räntekostnader för sin upplåning. Ränterisken hanteras centralt av koncernens moderbolag.

Kreditrisk: Företaget genomför sedvanliga kreditprövningar före det att en ny hyresgäst accepteras. Vid behov kompletteras hyresavtalet med hyresdeposition, bankgaranti eller borgen. Bolagets maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

Helsingborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cassandra Jertshagen
Verkställande direktör

Bo Jertshagen
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

2024042306781

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."

BO JERTSHAGEN

Styrelseledamot

Serienummer: 02cca7484e5f0940efcc9314b4cded7c0a16

IP: 213.158.xxx.xxx

2024-04-19 08:31:04 UTC



CASSANDRA JERTSHAGEN

VD

Serienummer: e699dee3fc1b8ff48a3157e2ca220ba457d6

IP: 213.158.xxx.xxx

2024-04-19 08:33:44 UTC



STEFAN SVENSSON

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: c8c319d72b3e276476e56e0cfc6fab40309

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-19 12:12:14 UTC



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>

Penneo dokumentnyckel: 2AUJZ-WPHUU-HF8ZV-MDCYM-YGSIQ-056K4



Building a better
working world

2024042306782

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jefast Belgien Västra AB, org.nr 559052-2065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jefast Belgien Västra AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jefast Belgien Västra ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Jefast Belgien Västra AB enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Building a better
working world

2024042306783

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 Belgien Västra AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 Belgien Västra 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.

Lund den dag som framgår av den digitala signaturen

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: GZQDE-KKAD4-5M77C-8H55N-NEDWB-OLUNK

PENNEO

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

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

STEFAN SVENSSON

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: c8c319d72b3e276476e56e0cfc6fab40309

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-19 12:12:14 UTC



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>

2024042306784

Penneo dokumentnyckel: GZQDE-KKAD4-5M7TC-8H55N-NEDWB-OLUNK