

# Årsredovisning

## Jefast Belgien Västra AB

Org. 559052-2065

Räkenskapsår 2024-01-01 – 2024-12-31

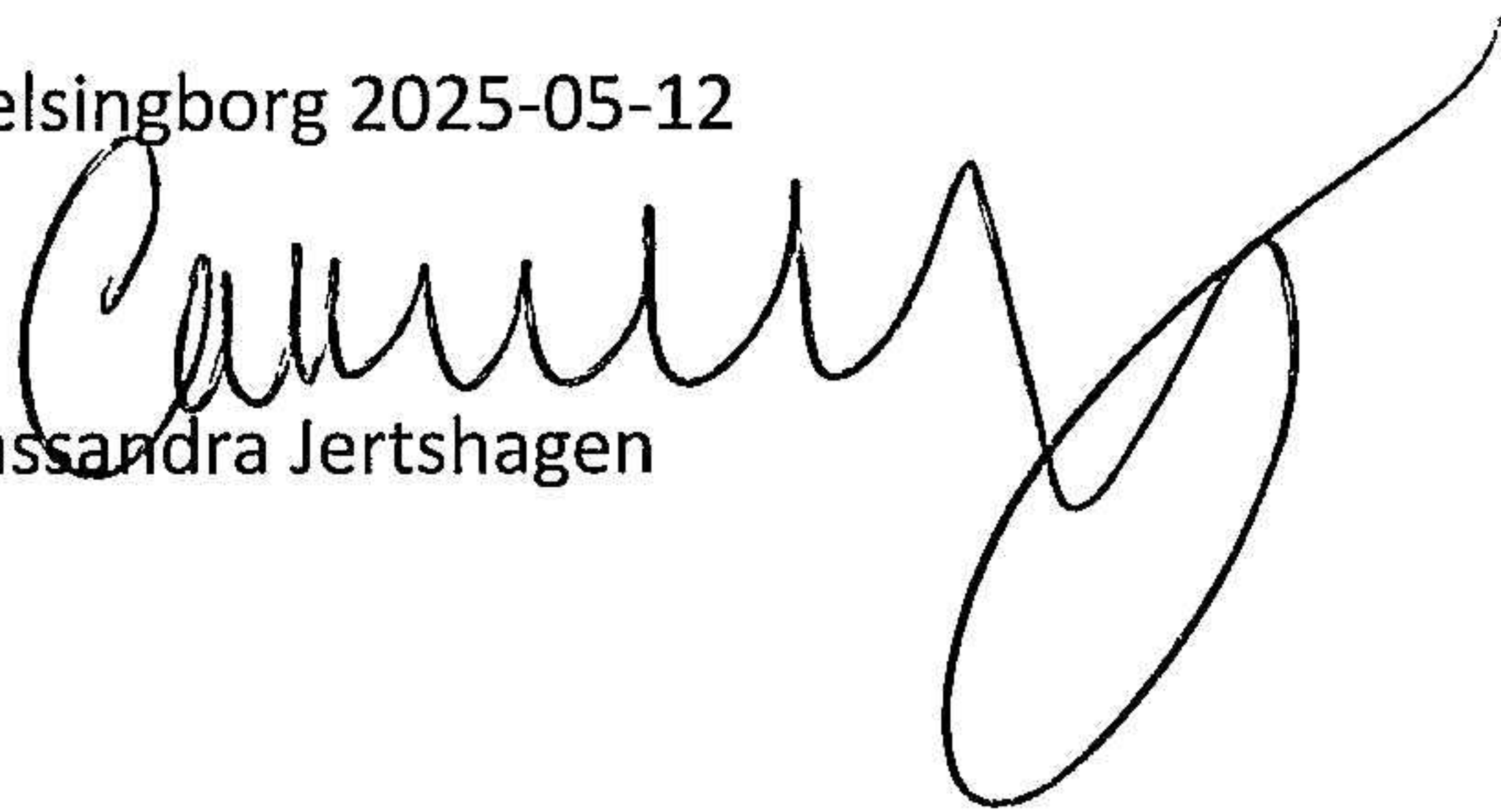
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Jefast Belgien Västra 21 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-04-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Helsingborg 2025-05-12

Cassandra Jertshagen



# Årsredovisning

för

## Jefast Belgien Västra AB

559052-2065

Räkenskapsåret

2024

### 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 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget 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 och efter dess utgång

Ventilationen har till sin helhet bytts ut samt fjärrkyla och fjärrvärme har installerats. Årets driftskostnader har påverkats negativt av utbytet, men bedöms ge halverad förbrukning av kWh under kommande år med effekt från första kvartalet 2025.

Nya kommersiella hyresgäster har under året flyttat in till ett årligt värde på nästan 3 miljoner kronor.

Nytt kommersiellt hyresavtal tecknas för inflyttning under första kvartalet 2025.

Efter räkenskapets utgång förlängdes lånet hos befintlig långivare.

### 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).

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	24 338	17 070	14 469	14 240	16 669
Resultat efter finansiella poster	-21 692	-17 658	-10 379	1 953	3 478
Soliditet (%)	3	0	0	2	78

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	26 013 436	-25 265 081	798 355
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-25 265 081	25 265 081	0
Erhållna aktieägartillskott		31 000 000		31 000 000
Årets resultat			-22 629 889	-22 629 889
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>31 748 355</b>	<b>-22 629 889</b>	<b>9 168 466</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	31 748 355
årets förlust	-22 629 889
	<b>9 118 466</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 118 466
	<b>9 118 466</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	24 337 779	17 070 362
Övriga rörelseintäkter		578 088	3 689 420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>24 915 867</b>	<b>20 759 782</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-10 854 459	-5 221 679
Reparation- och underhållskostnader		-58 346	-7 252
Fastighetsskatt		-1 271 210	-1 268 299
Fastighetsadministration	4	-2 271 281	-2 470 395
<b>Driftnetto</b>		<b>10 460 572</b>	<b>11 792 157</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 313 712	-6 269 413
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 146 860</b>	<b>5 522 744</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 502 893	28 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-28 342 225	-23 209 088
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-25 839 332</b>	<b>-23 180 649</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 692 472</b>	<b>-17 657 905</b>
Bokslutsdispositioner		0	-7 607 176
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-21 692 472</b>	<b>-25 265 081</b>
Skatt på årets resultat	7	-937 417	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 629 889</b>	<b>-25 265 081</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	247 781 222	252 697 068
Inventarier, verktyg och installationer	9	7 658 651	9 056 517
Pågående projekt	10	32 207 848	738 928
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>287 647 721</b>	<b>262 492 513</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>287 647 721</b>	<b>262 492 513</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 810	752 363
Övriga fordringar		1 794 726	1 976 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	226 875	233 092
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 089 411</b>	<b>2 961 954</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 590 430	9 587 088
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 679 841</b>	<b>12 549 042</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>295 327 562</b>	<b>275 041 555</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

31 748 355

26 013 436

Årets resultat

-22 629 889

-25 265 081

**Summa fritt eget kapital**

**9 118 466**

**748 355**

**Summa eget kapital**

**9 168 466**

**798 355**

#### Långfristiga skulder

12

Övriga skulder till kreditinstitut

0

243 000 000

Skulder till koncernföretag

5 425 729

19 507 333

Övriga skulder

203 221

53 621

**Summa långfristiga skulder**

**5 628 950**

**262 560 954**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5 845 114

861 079

Övriga skulder till kreditinstitut

263 000 000

0

Övriga skulder

2 261 325

1 566 298

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

9 423 707

9 254 869

**Summa kortfristiga skulder**

**280 530 146**

**11 682 246**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**295 327 562**

**275 041 555**

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-21 692 472	-17 657 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 030 975	6 269 413
Betald skatt		0	1 272 032
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-15 661 497</b>	<b>-10 116 460</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		684 553	-700 968
Förändring av kortfristiga fordringar		187 990	1 266 879
Förändring av leverantörsskulder		4 984 035	311 363
Förändring av kortfristiga skulder		358 785	-3 033 394
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>-9 446 134</b>	<b>-12 272 580</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-31 468 920	-4 979 176
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-31 468 920</b>	<b>-4 979 176</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		31 000 000	26 000 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		0	-9 951 702
Upptagna lån		20 000 000	0
Amortering koncernskuld		-14 081 604	-2 200 150
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>36 918 396</b>	<b>13 848 148</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 996 658</b>	<b>-3 403 608</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		9 587 088	12 990 696
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 590 430</b>	<b>9 587 088</b>

## 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. Beloppet 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
Hyresgäst Anpassningar	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.

### *Upplýsingar om förvaltningsfastigheternas verkliga värde*

Upplýsingar 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 8.

## **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 värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering, avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning. Vinst eller förlust som uppkommer 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 8.

### **Not 3 Leasingavtal**

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

	2024	2023
Inom ett år	13 126 149	10 756 578
Senare än ett år men inom fem år	38 651 813	41 444 933
Senare än fem år	13 011 136	20 745 700
	<b>64 789 098</b>	<b>72 947 211</b>

### **Not 4 Arvode till revisorer**

Revisionsarvode faktureras moderbolaget.

2025051304703

**Not 5 Finansiella intäkter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter kortfristiga fordringar	2 115	756
Övriga ränteintäkter	17 305	27 683
Ränteintäkter koncernföretag	2 483 473	0
	<b>2 502 893</b>	<b>28 439</b>

**Not 6 Finansiella kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	-25 501 886	-23 208 365
Övriga räntekostnader	-53	-723
Räntekostnader koncernföretag	-2 837 579	0
Kursdifferenser	-2 707	0
	<b>-28 342 225</b>	<b>-23 209 088</b>

**Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-937 417	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-937 417</b>	<b>0</b>

**Avstämning av aktuell effektiv skatt**

	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		-21 692 472		-25 265 081
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	4 468 649	20,60	5 204 607
Ej avdragsgilla kostnader		-4 680 818		-4 523 752
Andra bokförda intäkter		3 565		5 702
Skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar		-728 813		-686 557
<b>Redovisad aktuell effektiv skatt</b>	<b>-4,32</b>	<b>-937 417</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	268 431 171	264 505 658
Inköp	0	3 925 513
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>268 431 171</b>	<b>268 431 171</b>
Ingående avskrivningar	-15 734 103	-10 837 687
Årets avskrivningar	-4 915 846	-4 896 416
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 649 949</b>	<b>-15 734 103</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>247 781 222</b>	<b>252 697 068</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Taxeringsvärde	223 548 000	223 548 000
Verkligt värde	374 000 000	400 000 000

### 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 2024 och 31 december 2023. För fastigheter användes en värderingsmetod baserad på en DCF-modell, eftersom det finns brist på jämförbara marknadsdata på grund av egenskaperna på fastigheterna.

Värderingen sker med hjälp av referenser på marknadsbaserat bevis, genom att använda jämförbara priser för specifika marknadsfaktorer som egenskaper, läge och fastighetens skick.

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.

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 063 942	13 629 103
Inköp	0	314 735
Omklassificeringar	0	120 104
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 063 942</b>	<b>14 063 942</b>
Ingående avskrivningar	-5 007 425	-3 634 429
Årets avskrivningar	-1 397 866	-1 372 996
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 405 291</b>	<b>-5 007 425</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 658 651</b>	<b>9 056 517</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	738 928	120 104
Inköp	31 468 920	738 928
Omklassificeringar	0	-120 104
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 207 848</b>	<b>738 928</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 207 848</b>	<b>738 928</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 241	57 198
Övriga förutbetalda kostnader	162 634	175 894
	<b>226 875</b>	<b>233 092</b>

### Not 12 Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut är i år klassat som korta skulder, då de förfaller inom ett år. Skulder till koncernbolag saknar fastställd amorteringsplan.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-3 902 396	-3 230 857
Upplupna räntekostnader	-5 357 536	-5 640 273
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-163 775	-383 739
	<b>-9 423 707</b>	<b>-9 254 869</b>

### Not 14 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.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Transaktioner mellan koncernföretag</b>		
Inköp från andra koncernföretag	-2 718 885	-2 833 311
	<b>-2 718 885</b>	<b>-2 833 311</b>

### Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	267 000 000	267 000 000
	<b>267 000 000</b>	<b>267 000 000</b>

Styrelsen bedömer att bolaget inte har några eventalförpliktelser.

### **Not 16 Kapitalstruktur och finansiell hantering**

Jefast Belgien Västra 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.

### **Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Nytt kommersiellt hyresavtal tecknades för inflyttning under första kvartalet 2025.  
Efter räkenskapets utgång förlängdes lånet hos befintlig långivare.

Helsingborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cassandra Jertshagen  
Verkställande direktör

Bo Jertshagen

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

Ernst & Young AB

Stefan Svensson  
Auktoriserad revisor

# 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: 02cca7484e5f09[...]ded7c0a1655c0

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-30 12:25:04 UTC



## CASSANDRA JERTSHAGEN

VD

Serienummer: e699dee3fc1b8f[...]20ba457d6c3d4

IP: 37.208.xxx.xxx

2025-04-30 12:37:28 UTC



## STEFAN SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fabcc40309a715

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-30 14:12:26 UTC



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

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

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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



**Shape the future  
with confidence**

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jefast 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jefast Belgien Västra ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

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

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

**STEFAN SVENSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fab40309a715

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-30 14:12:26 UTC



2025051304711

Penneo dokumentnyckel: WBEPJ-VM3ZK-J6GH7-51B06-5I8ZQ-0SEQF

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

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

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.