

# Årsredovisning

## Jefast Belgien Västra 21 AB

Org. 559052-2065

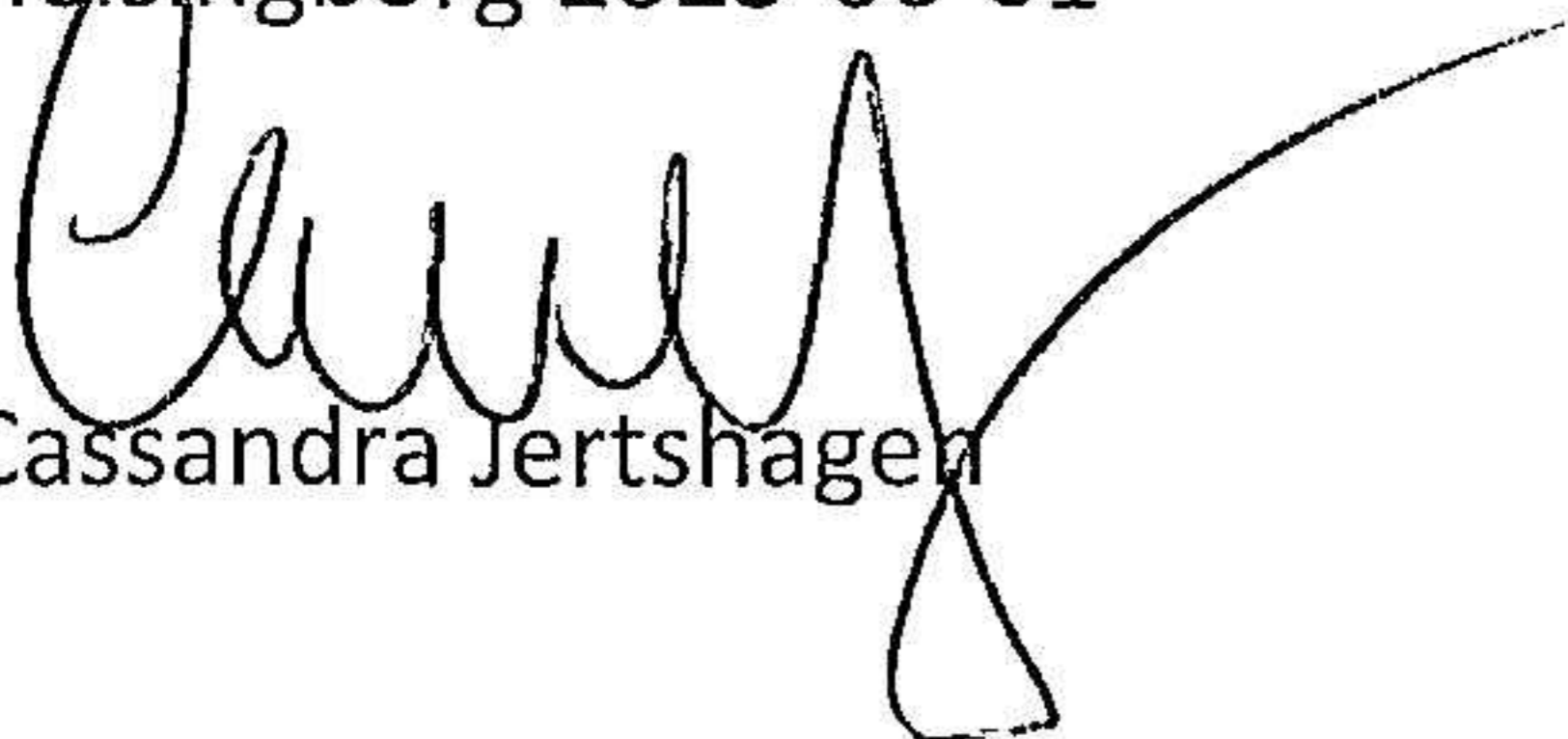
Räkenskapsår 2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

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

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

Helsingborg 2023-06-01



Cassandra Jertshagen

# Årsredovisning

för

## Jefast Belgien Västra 21 AB

559052-2065

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

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

Styrelsen och verkställande direktören för Jefast Belgien Västra 21 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## 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

En omorganisation genomfördes under året med följd att Jefast Belgien 19 AB fusionerades upp och Struere AB fusionerades ner i Jefast Belgien 21 AB.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ca 1 000 kvm har hyrts ut i fastigheten med inflyttning under kvartal 1 2023.

### 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>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	14 469	14 240	16 669	14 900
Resultat efter finansiella poster	-10 379	1 953	3 478	5 263
Soliditet (%)	0	2	78	79

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	0	1 550 998	1 600 998
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 550 998	-1 550 998	0
Erhållna aktieägartillskott		6 400 000		6 400 000
Fusionsresultat		12 393 540		12 393 540
Årets resultat			-20 331 102	-20 331 102
Belopp vid årets utgång	50 000	20 344 538	-20 331 102	63 436

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 344 538
årets förlust	-20 331 102
	<b>13 436</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 436
	<b>13 436</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	14 469 461	14 240 232
Övriga rörelseintäkter		9 926 579	5 203
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>24 396 040</b>	<b>14 245 435</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-5 766 157	-4 074 296
Reparation- och underhållskostnader		0	-3 243 810
Fastighetsskatt		-634 041	-1 071 571
Fastighetsadministration	4	-3 344 279	-1 807 506
<b>Driftnetto</b>		<b>14 651 563</b>	<b>4 048 252</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 822 153	-2 092 232
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 829 410</b>	<b>1 956 020</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>	5		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 331	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 227 141	-2 621
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-19 208 810</b>	<b>-2 621</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 379 400</b>	<b>1 953 399</b>
Bokslutsdispositioner		-9 951 702	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-20 331 102</b>	<b>1 953 399</b>
Skatt på årets resultat	6	0	-402 400
<b>Årets resultat</b>		<b>-20 331 102</b>	<b>1 550 999</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	253 667 971	44 813 293
Inventarier, verktyg och installationer	8	9 994 674	11 357 585
Pågående projekt	9	120 104	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>263 782 749</b>	<b>56 170 878</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	10	138 870 697	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>138 870 697</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>402 653 446</b>	<b>56 170 878</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 395	687 250
Aktuella skattefordringar		1 272 032	2 243 130
Övriga fordringar	11	2 717 154	210 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	759 316	444 669
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 799 897</b>	<b>3 585 092</b>
<i>Kassa och bank</i>		12 990 696	5 626 055
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 790 593</b>	<b>9 211 147</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>420 444 039</b>	<b>65 382 025</b>

Jefast Belgien Västra 21 AB  
Org.nr 559052-2065

6 (16)

2023060715276

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

20 344 538

0

Årets resultat

-20 331 102

1 550 998

**Summa fritt eget kapital**

**13 436**

**1 550 998**

**Summa eget kapital**

**63 436**

**1 600 998**

#### Långfristiga skulder

13

Skulder till koncernföretag

68 630 101

0

Övriga skulder

54 021

21 700

**Summa långfristiga skulder**

**68 684 122**

**21 700**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5 548 191

530 107

Skulder till koncernföretag

94 292 604

55 454 847

Skulder till kreditinstitut

243 000 000

0

Övriga skulder

1 680 618

2 143 144

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

7 175 068

5 631 229

**Summa kortfristiga skulder**

**351 696 481**

**63 759 327**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**420 444 039**

**65 382 025**

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		8 829 410	1 956 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 822 153	2 192 865
Erhållen ränta		18 331	0
Betald ränta		-19 227 141	-2 621
Betald skatt		971 098	-1 080 484
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-3 586 149</b>	<b>3 065 779</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		852 937	-681 340
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 404 142	-129 532
Förändring av leverantörsskulder		-4 587 134	-58 220
Förändring av kortfristiga skulder		-1 487 708	48 940 014
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-10 212 196</b>	<b>51 136 701</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-120 104	0
Årets lämnade lån till koncernföretag		-4 587 134	0
Årets amorteringar från koncernföretag		7 479 185	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>2 771 947</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		6 400 000	0
Utbetald utdelning		0	-52 431 116
Fusionsresultat		0	0
Återlämnade depositioner		0	-2 000
Upptagna lån		0	0
Amortering lån		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>6 400 000</b>	<b>-52 433 116</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 040 249</b>	<b>-1 296 415</b>
Likvida medel vid årets början		5 626 055	6 922 470
Likvida medel i fusionerade bolag		8 404 890	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>12 990 696</b>	<b>5 626 055</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR2.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom avseende koncernbidrag som redovisas enligt alternativregeln.

#### 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). Samtliga belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

#### 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 per 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-butiks byggnader	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. Reparationer kostnadsförs löpande.

#### *Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden*

Upplysningar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden 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 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 6.

### **Not 3 Leasingavtal**

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

	2022	2021
Inom ett år	6 861 900	5 150 487
Senare än ett år men inom fem år	16 515 653	15 915 852
Senare än fem år	6 489 254	8 304 665
	<b>29 866 807</b>	<b>29 371 004</b>

#### Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
<b>EY</b>		
Revisionsuppdrag	0	20 000
	<b>0</b>	<b>20 000</b>

Revisionsarvode faktureras till moderbolaget.

#### Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2022	2021
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter kortfristiga fordringar	14 785	0
Valutakursvinster	23	0
Övriga ränteintäkter	3 523	0
	<b>18 331</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-545	-2 621
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	-19 226 060	0
Övriga räntekostnader	-536	0
	<b>-19 227 141</b>	<b>-2 621</b>

#### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-402 400
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>-402 400</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-20 331 102		1 953 398
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	4 188 207	20,60	-402 400
Ej avdragsgilla kostnader		-3 668 588		0
Andra bokförda intäkter		334		0
Skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar		-655 812		0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		135 859		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>20,60</b>	<b>-402 400</b>

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 459 899	48 459 899
Tillkommande via fusion	216 045 759	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>264 505 658</b>	<b>48 459 899</b>
Ingående avskrivningar	-3 646 606	-2 917 284
Tillkommande ackumulerade avskrivningar via fusion	-5 977 719	0
Årets avskrivningar	-1 213 362	-729 322
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 837 687</b>	<b>-3 646 606</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>253 667 971</b>	<b>44 813 293</b>
Taxeringsvärde	223 548 000	160 200 000
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	382 000 000	234 346 277

### 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 2022 och 31 december 2021. För fastigheter användes en värderingsmetod baserad på en DCF-modell, eftersom det finns brist på jämförbara marknadsdata på grund av egenskaperna på fastigheterna. Värderingen sker med hjälp av referenser på marknadsbaserat bevis, genom att använda jämförbara priser för specifika marknadsfaktorer som egenskaper, läge och fastighetens skick.

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 marknads 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 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 629 103	13 629 103
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 629 103</b>	<b>13 629 103</b>
Ingående avskrivningar	-2 271 518	-908 607
Årets avskrivningar	-1 362 911	-1 362 911
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 634 429</b>	<b>-2 271 518</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 994 674</b>	<b>11 357 585</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	100 632
Inköp	120 104	1 276 042
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 376 674
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 104</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 104</b>	<b>0</b>

**Not 10 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	4 672 352	0
Fusion	138 870 697	0
Avgående fordringar	-4 672 352	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>138 870 697</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>138 870 697</b>	<b>0</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	2 717 154	210 043
	<b>2 717 154</b>	<b>210 043</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringar	27 441	0
Övriga förutbetalda kostnader	731 875	444 669
	<b>759 316</b>	<b>444 669</b>

### Not 13 Långfristiga skulder

Skulder till koncernbolag saknar fastställd amorteringsplan.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 334 992	1 775 838
Periodisering hyresintäkter	0	713 048
Upplupna räntekostnader	956 022	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 884 054	3 142 343
	<b>7 175 068</b>	<b>5 631 229</b>

### 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.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Transaktioner mellan koncernföretag</b>		
Inköp från andra koncernföretag	3 144 600	215 932
Skulder till andra koncernföretag	68 630 101	1 023 731
	<b>71 774 701</b>	<b>1 239 663</b>

### Not 16 Fusion

Jefast Belgien Västra 19 AB, org. nr: 559052-2099, har fusionerats upp och Struere AB, org. nr: 556767-3933, har fusionerats ned.

### Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	267 000 000	0
	<b>267 000 000</b>	<b>0</b>

Styrelsen bedömer att bolaget inte har några eventalförpliktelser.

### Not 18 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 2023-04-21

Cassandra Jertshagen  
Verkställande direktör

Bo Jertshagen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2023

Ernst & Young Aktiebolag

Per Karlsson  
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."

## CASSANDRA JERTSHAGEN

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19910514xxxx

IP: 82.196.xxx.xxx

2023-04-21 11:42:41 UTC



## BO JERTSHAGEN

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19511202xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-04-21 12:05:20 UTC



## Per Gunnar Reinhold Karlsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19620824xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-21 12:17:50 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>

2023060715287

Penneo dokumentnyckel: WPSE8-SNDME-EPPPG-78JPN-Y5GBI-KZNS5



Building a better  
working world

2023060715288

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jefast Belgien Västra 21 AB, org.nr 559052-2065

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jefast Belgien Västra 21 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jefast Belgien Västra 21 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Jefast Belgien Västra 21 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. Risker 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

2023060715289

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Jefast Belgien Västra 21 AB enligt god revisorsbedömning 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 revisionsbedömning 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 revisionsbedömning 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ängelholm den dag som framgår av den digitala signaturen

Ernst & Young AB

Per Karlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**Per Gunnar Reinhold Karlsson**

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19620824xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-21 12:17:50 UTC



2023060715290

Penneo dokumentnyckel: FLYSX-FZKLD-W38CO-4J00H-N8TG1-7ZYSU

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>