

# ÅRSREDOVISNING

för

## JSR Fastigheter AB

Org.nr. 559083-5509

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i JSR Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 28 juni 2022.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2022-06-28

Samuel Beckstrand

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten**

Bolaget bedriver uthyrning och förvaltning av fastigheter.

Företagets säte är Stockholm

**Flerårsjämförelse\***

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 294 111	1 409 044	448 377	0	0
Res. efter finansiella poster	16 901 429	29 040	-794 572	584 320	57 939
Balansomslutning	103 219 410	81 800 963	71 540 111	40 985 071	7 416 226
Soliditet (%)	19,53	2,42	2,83	1,5	1,5
Avkastning på eget kapital (%)	152,61	1,44	neg.	92,1	53,7

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolaget äger fem industrifastigheter via fem helägda dotterbolag.

- JSR Södertälje AB, 556301-7861 som äger och förvaltar fastigheten Södertälje Grävmaskinen 6.
- JSR Högdalen AB, 556740-1657 som äger och förvaltar tomträtten till fastigheten Stockholm Blixtljuset 17.
- JSR Traktorn AB, 559247-8340 som äger och förvaltar tomträtten till fastigheten Södertälje Traktorn 5.
- JSR Blixtljuset 16 AB, 556900-2081 som äger och förvaltar tomträtten till fastigheten Stockholm Blixtljuset 16.
- JSR Lunda AB, 556657-6939 som äger och förvaltar tomträtten till fastigheten Stockholm Hofors 3.

Det totala fastighetsvärdet har av extern värderingsman i mars 2022 beräknats till 239,5 mkr och fastigheterna omfattar 10 167 kvm uthyrningsbar LOA.

Under det gångna året förvärvade bolaget fastigheterna Stockholm Blixtljuset 16 och Stockholm Hofors 3, via bolagen JSR Blixtljuset 16 AB respektive JSR Lunda AB. Dotterbolagen har ingått flera nya och långa hyresavtal med starka och etablerade hyresgäster vilket har fortsatt bygga en solid grund för koncernens fortsatta utveckling och tillväxt.

Under först halvan av 2022 har bolaget förvärvat ytterligare två fastigheter, Stockholm Blixtljuset 11 och Huddinge Cirkelsågen 6, via två dotterbolag.

Bolaget har inte upplevt någon negativ påverkan av den rådande Covid-19-pandemin eller av kriget i Ukraina. Bolaget har ej erhållit några statliga bidrag.

Bolaget har erhållit anteciperad utdelning med 19,1 Mkr.

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	1 977 395	-39 960	1 937 435
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:			-39 960	39 960	0
Årets vinst				18 174 429	18 174 429
Belopp vid årets utgång	50 000	0	1 937 435	18 174 429	20 111 864

# JSR Fastigheter AB

Org.nr. 559083-5509

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står  
balanserad vinst  
årets vinst

1 937 435

18 174 429

20 111 864

Styrelsen föreslår att  
till aktieägarna utdelas  
i ny räkning överföres

10 000 000

10 111 864

20 111 864

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

6

2022072523503

**JSR Fastigheter AB**

Org.nr. 559083-5509

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>5 294 111</u> 5 294 111	<u>1 409 044</u> 1 409 044
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 515 871	-1 206 389
Personalkostnader	2	<u>-2 036 413</u>	<u>-1 206 389</u>
		-6 552 284	-1 206 389
<b>Rörelseresultat</b>		-1 258 173	202 655
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		19 100 000	-17 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-940 398</u>	<u>-156 060</u>
		18 159 602	-173 615
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		16 901 429	29 040
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 332 000	1 741 000
Lämnade koncernbidrag		<u>-59 000</u>	<u>-1 810 000</u>
		1 273 000	-69 000
<b>Resultat före skatt</b>		18 174 429	-39 960
<b>Årets resultat</b>		<u>18 174 429</u>	<u>-39 960</u>

2022072523504

**JSR Fastigheter AB**

Org.nr. 559083-5509

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag

3

90 275 785

71 307 553

Fordringar hos koncernföretag

4

10 228 595

8 610 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

100 504 380

79 917 553

**Summa anläggningstillgångar**

100 504 380

79 917 553

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

901 703

1 750 991

Aktuell skattefordran

288 685

0

Övriga fordringar

248 100

2 339

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

829 707

72 386

**Summa kortfristiga fordringar**

2 268 195

1 825 716

**Kassa och bank**

Kassa och bank

446 835

57 694

**Summa kassa och bank**

446 835

57 694

**Summa omsättningstillgångar**

2 715 030

1 883 410

**SUMMA TILLGÅNGAR**

103 219 410

81 800 963

2022072523505

**JSR Fastigheter AB**

Org.nr. 559083-5509

**BALANSRÄKNING**

2021-12-31

2020-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

50 000

50 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

1 937 435

1 977 395

Årets resultat

18 174 429

-39 960

**Summa fritt eget kapital**

20 111 864

1 937 435

**Summa eget kapital**

20 161 864

1 987 435

**Långfristiga skulder**

5

Skulder till koncernföretag

81 228 134

78 923 000

**Summa långfristiga skulder**

81 228 134

78 923 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

1 561 545

233 076

Aktuell skatteskuld

0

312 352

Övriga skulder

118 393

263 767

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

149 474

81 333

**Summa kortfristiga skulder**

1 829 412

890 528

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

103 219 410

81 800 963

2022072523506

**NOTER**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Finansiella anläggningstillgångar*

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

**Not 2 Medelantal anställda**

**2021**

**2020**

*Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

2,50

0,00

**Not 3 Andelar i koncernföretag**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Ingående anskaffningsvärde

71 307 553

71 332 553

Inköp

18 968 232

0

Försäljningar/utrangeringar

0

-25 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

90 275 785

71 307 553

Utgående redovisat värde

90 275 785

71 307 553

**Not 4 Fordringar hos koncernföretag**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Ingående anskaffningsvärde

8 610 000

0

Tillkommande

4 818 595

8 610 000

Avgående

-3 200 000

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

10 228 595

8 610 000

Utgående redovisat värde

10 228 595

8 610 000

**Not 5 Långfristiga skulder**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Amortering inom 2 till 5 år

16 245 627

15 784 600

Amortering efter 5 år

64 982 507

63 138 400

81 228 134

78 923 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Företagsinteckningar

7 046 750

6 204 000

Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag

93 893 085

59 092 215

Summa ställda säkerheter

100 939 835

65 296 215

2022072523507

**NOTER**

**Not 7 Definition av nyckeltal**


Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Stockholm

  
Samuel Beckstrand  
Verkställande direktör  
2022-06-28

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2022.

  
Leif Lüscher  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i JSR Fastigheter AB

Org.nr 559083-5509

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för JSR Fastigheter AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av JSR Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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*

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JSR Fastigheter AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 28 juni 2022

  
 Leif Lüscher  
 Auktoriserad revisor