

J-Real Estate AB
Org nr 556688-3442

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|-------------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - förändringar i eget kapital | 8 |
| - noter | 9 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental euro. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i J-Real Estate AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-06-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-06-26


Ulrich Schröder

J-Real Estate AB
Org nr 556688-3442

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|-------------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - förändringar i eget kapital | 8 |
| - noter | 9 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental euro. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Stockholm, ägs till 100 % av B1-Real Estate AB.

Bolaget äger fastigheter för äldreboende i Birkenfeld (4.400 kvm, 102 vårdplatser, hyresavtal 25 år), vilka tillträdde 1.5.2006. Förvärvspriset, exklusive transaktionskostnader, uppgick till € 8.000.000. Finansieringen via Raiffeisen Bank International AG (RBI) löpte ut i slutet av 2015 och förnyades. I april 2022 förnyades RBI-finansieringen igen och bolaget valde att binda räntan fram till 2031.

Bolaget äger fastigheter i Bad Bramstedt. 1.1.2008 förvärvade bolaget ca 200 av 280 lägenheter för en köpeskilling, exklusive transaktionskostnader, uppgående till € 7.500.000. Finansieringen gjordes i enlighet med ett centralt kreditavtal med RBI i Wien. Byggnaderna som är uthyrda (20.000 kvm, 300 bäddar (350 efter avslutad renovering), hyresavtal 20 år) har renoverats för att motsvara bolagets standard för vårdhem. Första delen av renoveringen färdigställdes under 2009, medan andra delen av renoveringen påbörjades och färdigställdes under 2010.

I slutet av 2009 slöts ett generellt köpeavtal med ägarna till de återstående lägenheterna. Lägenheterna förvärvades under 2010 och 2011. Förvärvet finansierades genom ägartillskott samt internt genererat kassaflöde. RBI-finansieringen löpte ut i slutet av 2017 och förnyades. I april 2022 förnyades RBI-finansieringen igen och bolaget valde att binda räntan fram till 2031. Under 2024 avslutades hyreskontraktet i förtid på grund av ekonomiska problem hos hyresgästen och den operativa verksamheten för vårdhemmet överfördes till en interimsledning. Vidare påbörjades en ombyggnad till 50% vårdhem och 50% seniorboende.

Finansiering och likviditet

Bolaget lånade inför förvärven av fastigheterna i Birkenfeld och Bad Bramstedt totalt € 12.922.600 från kreditinstitut samtidigt som ägaren tillsköt € 4.308.200 i form av ägartillskott. År 2008 tillsköt ägaren ytterligare € 1.800.000 i form av ägartillskott. För att finansiera ombyggnaden i Bad Bramstedt lånade bolaget under 2009 € 3.500.000 från kreditinstitut, samtidigt som ägaren tillsköt € 19.000 i form av ägartillskott. För att finansiera den fortsatta ombyggnaden samt förvärvet av ytterligare lägenheter i Bad Bramstedt lånade bolaget under 2010 € 1.960.000 från kreditinstitut, samtidigt som ägaren tillsköt € 4.600.000 i form av ägartillskott. Under år 2011 tillsköt ägaren ytterligare € 400.000 i form av ägartillskott. Under 2015 förnyade bolaget del av lånestocken. Nya lån togs upp till ett totalt belopp om € 6.000.000 samtidigt som bolaget löste lån till ett totalt belopp om € 5.536.560. Under 2016 återbetalade bolaget, genom utdelning, € 500.000 av tidigare erhållet ägartillskott. Under 2017 förnyade bolaget resterande del av lånestocken. Nya lån togs upp till ett totalt belopp om € 10.100.000, samtidigt som bolaget löste lån till ett totalt belopp om € 10.088.650. Under 2018 återbetalade bolaget, genom utdelning, € 1.786.000 av tidigare erhållet ägartillskott. Återbetalningen gjordes genom reglering av aktieägarens skuld till bolaget. I samband med reglering av skuld till ägaren har bolaget under året erhållit ägartillskott om € 1.750.000. Amortering har under året skett med € 410.000 (410.000). Likviditeten uppgick vid årsskiftet till € 210.317 (168.433).

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-----------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | t€ | 1 584 | 3 302 | 3 093 | 2 917 | 2 871 |
| Resultat efter finansiella poster | t€ | -532 | 1 825 | 1 571 | 1 755 | 1 832 |
| Balansomslutning | t€ | 25 306 | 25 178 | 25 244 | 25 711 | 26 151 |
| Soliditet | % | 43 | 41 | 40 | 40 | 39 |
| Avkastning på totalt kapital | % | neg | 8,5 | 7,5 | 8,1 | 8,3 |
| Avkastning på eget kapital | % | neg | 17,7 | 15,6 | 17,2 | 17,8 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

Förslag och motivering till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|------------------------|-------------------|
| Balanserade vinstmedel | 10 581 360 |
| Årets resultat | 294 181 |
| | <hr/> |
| Euro | <u>10 875 541</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | |
|--|-------------------|
| till aktieägaren utdelas totalt (294 Euro per aktie) | 294 000 |
| i ny räkning överförs | 10 581 541 |
| | <hr/> |
| Euro | <u>10 875 541</u> |

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Den föreslagna värdeöverföringen, i form av utdelning, reducerar bolagets soliditet till 42 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

ank=20250702;2025070341252

| Resultaträkning | Not | 2024 | 2023 |
|--|------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning | | 1 584 | 3 302 |
| Övriga rörelseintäkter | | 171 | 23 |
| | | <u>1 755</u> | <u>3 325</u> |
| Rörelsens kostnader | 2 | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 602 | -815 |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -386 | -386 |
| | | <u>-1 988</u> | <u>-1 201</u> |
| Summa rörelsens kostnader | | | |
| | | -1 988 | -1 201 |
| Rörelseresultat | | -233 | 2 124 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 | 7 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -301 | -306 |
| | | <u>-299</u> | <u>-299</u> |
| Summa resultat från finansiella poster | | -299 | -299 |
| Resultat efter finansiella poster | | -532 | 1 825 |
| Bokslutsdispositioner | 3 | 902 | - |
| Skatt på årets resultat | 5 | -76 | -376 |
| | | <u>294</u> | <u>1 449</u> |
| Årets resultat | | | |

ank=20250702;2025070341254

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Immateriella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter | 4 | - | - |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 23 048 | 23 434 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 892 | 892 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8 | 191 | - |
| | | <u>24 131</u> | <u>24 326</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>24 131</u> | <u>24 326</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 702 | 563 |
| Aktuella skattefordringar | | 227 | 53 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | - | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 36 | 68 |
| | | <u>965</u> | <u>684</u> |
| <u>Kassa och bank</u> | | <u>210</u> | <u>168</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 175</u> | <u>852</u> |
| Summa tillgångar | | <u>25 306</u> | <u>25 178</u> |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Aktiekapital | | 11 | 11 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 10 579 | 8 829 |
| Årets resultat | | 294 | 1 449 |
| | | <u>10 873</u> | <u>10 278</u> |
| Summa eget kapital | | <u>10 884</u> | <u>10 289</u> |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjutna skatter | 9 | 1 444 | 1 367 |
| Summa avsättningar | | <u>1 444</u> | <u>1 367</u> |
| Långfristiga skulder | 10, 11 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 12 520 | 12 930 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>12 520</u> | <u>12 930</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 410 | 410 |
| Leverantörsskulder | | 7 | 71 |
| Aktuella skatteskulder | | - | 23 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 41 | 88 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>458</u> | <u>592</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>25 306</u> | <u>25 178</u> |

Förändringar i eget kapital

| | <u>Aktie-</u> <u>kapital</u> | <u>Övrigt fritt eget</u> <u>kapital</u> | <u>Summa eget</u> <u>kapital</u> |
|---------------------------------------|---------------------------------|--|-------------------------------------|
| Eget kapital 2023-12-31 | 11 | 10 278 | 10 289 |
| Erhållet ägartillskott | | 1 750 | 1 750 |
| Utdelning enligt beslut av årsstämman | | -1 449 | -1 449 |
| Årets resultat | — | <u>294</u> | <u>294</u> |
| Eget kapital 2024-12-31 | 11 | 10 873 | 10 884 |

Aktieägaren har lämnat villkorat aktieägarettillskott som uppgår till totalt € 10.591.200 (8.841.200).

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

J-Real Estate ABs årsredovisning har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Försäljning av varor redovisas vid leverans av produkten till kunder i enlighet med försäljningsvillkoren.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar 10 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Inga låneutgifter aktiveras. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|--------|
| Byggnader | |
| Stommar | 100 år |
| Stomkompletteringar, VA, värme | 60 år |
| El, tak | 40 år |
| Ventilation, hiss | 30 år |
| Teknik, inre ytskikt | 25 år |
| Övrigt | 50 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

Förvaltningsfastigheter

För att bedöma fastigheternas verkliga värde görs löpande en bedömning av marknadsvärdet antingen genom extern värderingsbyrå eller intern bedömning baserat på diskonterade kassaflöden. Det verkliga värdet (marknadsvärdet), utgörs av det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheterna på en fungerande marknad.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar, övriga fordringar, låneskulder och leverantörsskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när J-Real Estate AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Uppgifter om moderbolaget

Moderföretag i den koncern där J-Real Estate AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är B1-Real Estate AB, 556687-5950, Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Medelantalet anställda

Bolaget har, i likhet med föregående år, inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller andra ersättningar har därmed utbetalats. Några löner eller andra ersättningar har ej heller utbetalats till bolagets styrelse.

Not 3 Bokslutsdispositioner

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Mottaget koncernbidrag | <u>902</u> | - |

Not 4 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 140 | 140 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 140 | 140 |
| Ingående avskrivningar | -140 | -140 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -140 | -140 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>0</u> | <u>0</u> |

Not 5 Skatt på årets resultat

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-------------|-------------|
| Aktuell skatt för året | - | -297 |
| Uppskjuten skatt | -76 | -79 |
| Skatt på årets resultat | <u>-76</u> | <u>-376</u> |
| Redovisat resultat före skatt | 370 | 1 825 |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%) | -76 | -376 |
| Redovisad skattekostnad | <u>-76</u> | <u>-376</u> |

Not 6 Byggnader och mark

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 29 340 | 29 340 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 29 340 | 29 340 |
| Ingående avskrivningar | -5 906 | -5 520 |
| Avskrivningar | -386 | -386 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 292 | -5 906 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>23 048</u> | <u>23 434</u> |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 784 | 1 784 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 784 | 1 784 |
| Ingående avskrivningar | -892 | -892 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -892 | -892 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>892</u> | <u>892</u> |

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående nedlagda kostnader | - | - |
| Under året nedlagda kostnader | 191 | - |
| Utgående nedlagda kostnader | <u>191</u> | <u>0</u> |

Not 9 Uppskjuten skatt

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Uppskjuten skattefordran hänförlig till kundfordringar | -3 | - |
| Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter | 1 268 | 1 191 |
| Uppskjuten skatteskuld hänförlig till inventarier | 179 | 176 |
| Summa | <u>1 444</u> | <u>1 367</u> |

Not 10 Långfristiga skulder

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfallotider | | |
| Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | | |
| Skulder till kreditinstitut | <u>11 340</u> | <u>11 580</u> |

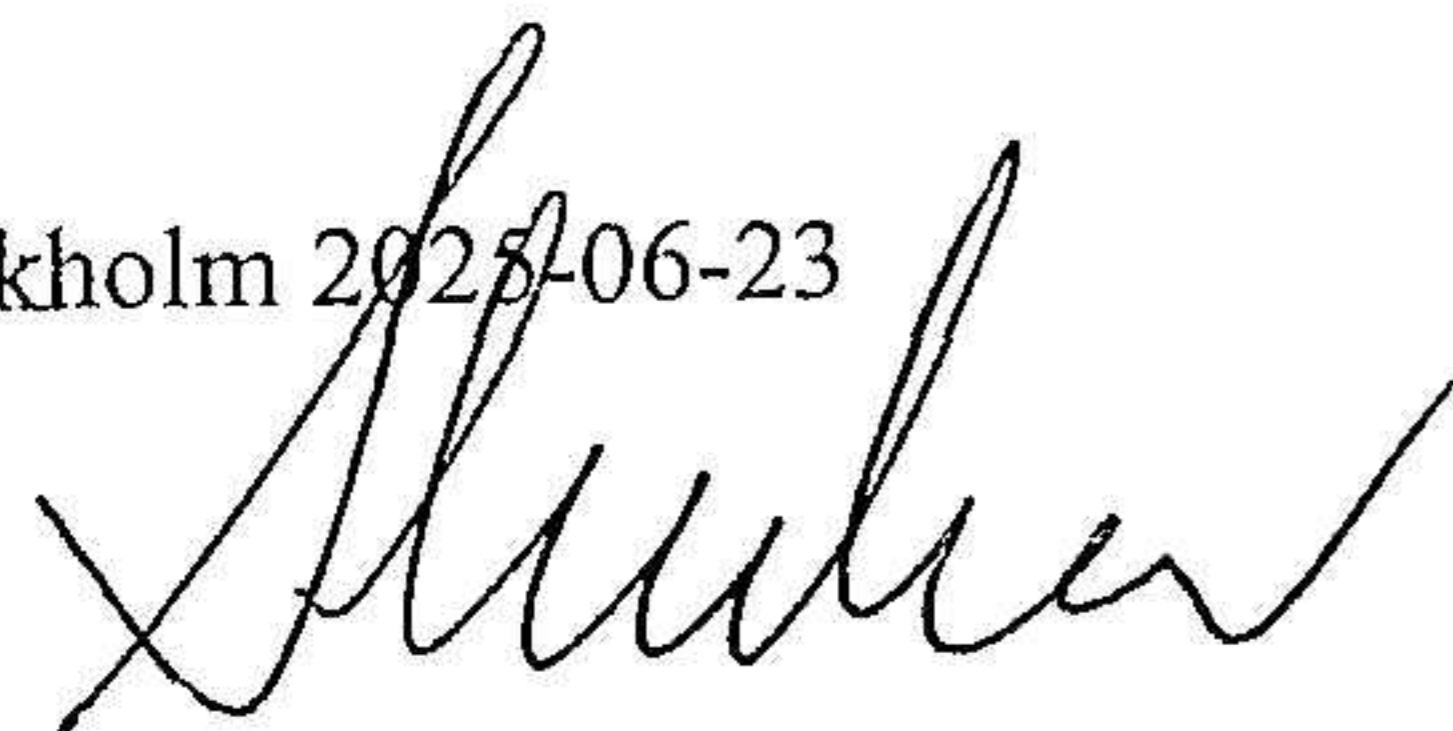
Not 11 Ställda säkerheter

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| För egna skulder | | |
| Avseende Skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | <u>18 383</u> | <u>18 383</u> |

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024-2026 kommer 50% av vårdhemmet Bad Bramstedt att byggas om till seniorboende och 50% kommer renoveras.

Stockholm 2025-06-23



Ulrich Schröder

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-26



Emma Westholm
Auktoriserad revisor

ank=20250702;2025070341263



ank=20250702:2025070341264

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i J-Real Estate AB, org.nr 556688-3442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för J-Real Estate AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av J-Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 J-Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 på 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 finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 förvaltning för J-Real Estate AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till J-Real Estate AB enligt god revisorsred 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 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.*

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 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 revisionsred 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.

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

Linköping 2025-06-26

Emma Westholm

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: