

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i J.S. Bång Fastigheter AB (org.nr. 559100-0269) intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 23 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska disponeras.

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

Stockholm

23 april 2025

Underskrift i original



Namnförtydligande

**Henrik Dubois**

J.S. Bång Fastigheter AB

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01—2024-12-31

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för J.S. Bång Fastigheter AB avger härmed sin förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

### Verksamhetens art och inriktning

J.S. Bång Fastigheter AB (nedan kallat bolaget) med organisationsnummer 559100-0269 ägs i sin helhet av Första AP-fonden (802005-7538).

Bolaget startade sin verksamhet under 2017. Bolaget ska bedriva handel med värdepapper, äga och förvalta fast och lös egendom.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

J.S. Bång Fastigheter AB  
Box 16294  
103 25 STOCKHOLM

Bolaget äger till 100 % det finska bolaget Jutas Invest Finland Oy företags-ID 2793175-3.

Med hänvisning till ÅRL 7 kap 3§ lämnas ingen koncernredovisning för bolaget.

Bolaget äger sedan 2017 det finska dotterbolaget Jutas Invest Finland Oy. Jutas Invest har i sin tur investerat tillsammans med Elo Mutual Pension Insurance Company med vardera 49,89% i Agore Kiintesistö KY, vilket investerar i finska fastigheter med fokus på handelscentrum & kontor i finska regionstäder.

### Verksamhet och resultat

Bolaget har inga anställda.

Efterdyningar från ett högre pris- och ränteläge fortsätter påverka såväl omvärlden som Agore Kiintesistö KY. Detta är främst tydligt genom ökade kostnader för konsumenten och därmed aktiviteten inom och omsättningen i portföljens olika butiksfastigheter. En del av portföljen fortsätter även påverkas av stängd gräns mot Ryssland.

Operationellt uppvisar portföljen god intjäning, med en historiskt hög uthyrningsgrad. Förlängningar av befintliga kontrakt och nya uthyrningar har bidragit positivt och balanserat upp negativa effekter från ökade avkastningskrav. Portföljen som helhet såg därmed en svag uppvärdering om 0,3% för 2024.

Då handel är en av de sektorerna som drabbats hårdast av det makroekonomiska läget, är situationen för flertalet hyresgäster fortsatt ansträngd. Hur stor påverkan detta

kommer att ha på längre sikt är ännu osäkert men detta följs med noggrannhet. Samtidigt kan konstateras att det finns en fortsatt efterfrågan på de ytor/produkter Agore Kiintesistö KY specialiserat sig inom, vilket återspeglas i den låga ekonomiska vakansen under 7%.

Likviditeten på den finska fastighetsmarknaden har under året varit låg i den sektor Agore Kiintesistö KY verkar. Gradvis förbättrade ränteutsikter bedöms dock göra att likviditeten förbättras och en successivt återhämtande transaktionsvolym.

Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till -40 567 tkr (-171 798 tkr). Det mindre negativa resultatet förklaras främst av neutral utveckling i underliggande fastighetsvärde i Agore, kombinerat med upplupen ränta i lån mellan Jutas och Första AP-fonden.

### Framtidsutsikter

Ambitionen för Agore Kiintesistö KY är att arbeta aktivt med den befintliga fastighetsportföljen genom uppgraderingar.

### Händelser efter bokslutsdagen

En betydande händelse efter årsskiftet 2024/2025 är att Regeringen den 31 januari 2025 meddelade att förvaltningen av buffertkapitalet i pensionssystemet ska effektiviseras och bli mer ändamålsenlig. De tre nuvarande buffertfonderna i Stockholm kommer att konsolideras till två. Konsolideringen sker genom att tillgångarna i Första AP-fonden fördelas lika mellan Tredje och Fjärde AP-fonden. Förändringarna förväntas träda i kraft 1 januari 2026. Detta kommer sannolikt att innebära förändringar i ägarbild för bolaget.

### Förslag till vinstdisposition

#### Till årsstämmans förfogande står

#### (Tkr)

Balanserad vinst	115 833
Årets resultat	-40 567
	<b>75 316</b>

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition:

I ny räkning balanseras	75 316
-------------------------	--------

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat och balansräkning samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där inget annat anges.

## Flerårsöversikt

Flerårsöversikt, tkr	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Årets resultat	-40 567	-171 798	-20 680	-127 660	22 132	-4 636	20 248
Balansomslutning	75 375	115 943	149 562	154 770	304 991	282 860	282 861

## Förändring i eget kapital

## Förändring i eget kapital, 2024

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
Balans vid årets ingång	50	287 632	-171 798	115 883
Resultatdisposition enl beslut på bolagsstämman		-171 798	171 798	-
Aktieägartillskott				-
Utdelning				-
Årets resultat			-40 567	-40 567
<b>Balans vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>115 833</b>	<b>-40 566</b>	<b>75 316</b>

Aktiekapital, 50 000 aktier, Kvotvärde 1 kr

## Förändring i eget kapital, 2023

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
Balans vid årets ingång	50	170 134	-20 680	149 503
Resultatdisposition enl beslut på bolagsstämman		-20 680	20 680	-
Aktieägartillskott		138 178		138 178
Utdelning				-
Årets resultat			-171 798	-171 798
<b>Balans vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>287 632</b>	<b>-171 798</b>	<b>115 883</b>

Aktiekapital, 50 000 aktier, Kvotvärde 1 kr

## Resultaträkning

belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		0	-2
Summa kostnader		0	-2
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>	<b>-2</b>
Resultat från finansiella investeringar		-40 567	-171 796
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-40 567</b>	<b>-171 798</b>
Bokslutsdispositioner		-	-
Skatt hänförligt till tidigare års resultat		-	-
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-40 567</b>	<b>-171 798</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	4	75 375	115 942
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 375</b>	<b>115 942</b>
Kassa och bank		1	1
Övriga tillgångar		0	-
<b>Summa övriga tillgångar</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>75 376</b>	<b>115 943</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Aktieägartillskott		415 902	415 902
Balanserad vinst eller förlust		-300 070	-128 271
Periodens resultat		-40 567	-171 798
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>75 266</b>	<b>115 833</b>
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>75 316</b>	<b>115 883</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		60	60
Övriga kortfristiga skulder		0	-
<b>Summa skulder</b>		<b>60</b>	<b>60</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>75 376</b>	<b>115 943</b>

## Noter

### 1. Redovisningsprinciper

#### Allmänt

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt allmänna råd och rekommendationer från Bokföringsnämnden. Ingen koncernredovisning lämnas med hänvisning till ÅRL 7 kap 3§.

Vid upprättande av årsbokslut samt årsredovisning har nedanstående värderings- och omräknings principer tillämpats.

#### Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar avser andelar i dotterföretag och redovisas enligt anskaffningsvärdesmetoden.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värderingen sker utifrån anskaffningsvärde.

#### Skulder

Skulder är upptagna till nominellt belopp.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas i de juridiska personerna i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

#### Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till funktionell valuta utifrån den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till funktionell valuta till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen.

#### Rörelsens kostnader

Kostnader för revision betalas direkt av Första AP-fonden.

### 2. Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig nedskrivning av de redovisade värdena för tillgångar i form av aktier i dotterbolag. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Inga nedskrivningsbehov har noterats.

### 3. Händelser efter bokslutsdagen

De ekonomiska effekterna på värdet av bolagets tillgångar till följd av pågående krig i Ukraina samt världsekonomin i stort är fortsatt svåra att bedöma.

## 4. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	115 942	136 413
Nedskrivning av anskaffningsvärde	-40 567	-171 796
Lämnade aktieägartillskott	0	151 325
Aktiverade juristarvoden	0	-
<b>Summa</b>	<b>75 375</b>	<b>115 942</b>

Företagets namn	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
Jutas Invest Finland OY	100	100 %	75 375
<b>Summa</b>			

Företagets namn	Org nr.	Säte	Eget Kapital (2024)	Resultat (2024)
Jutas Invest Finland OY	2793175-3	Helsingfors, Finland	75 375	-36 699

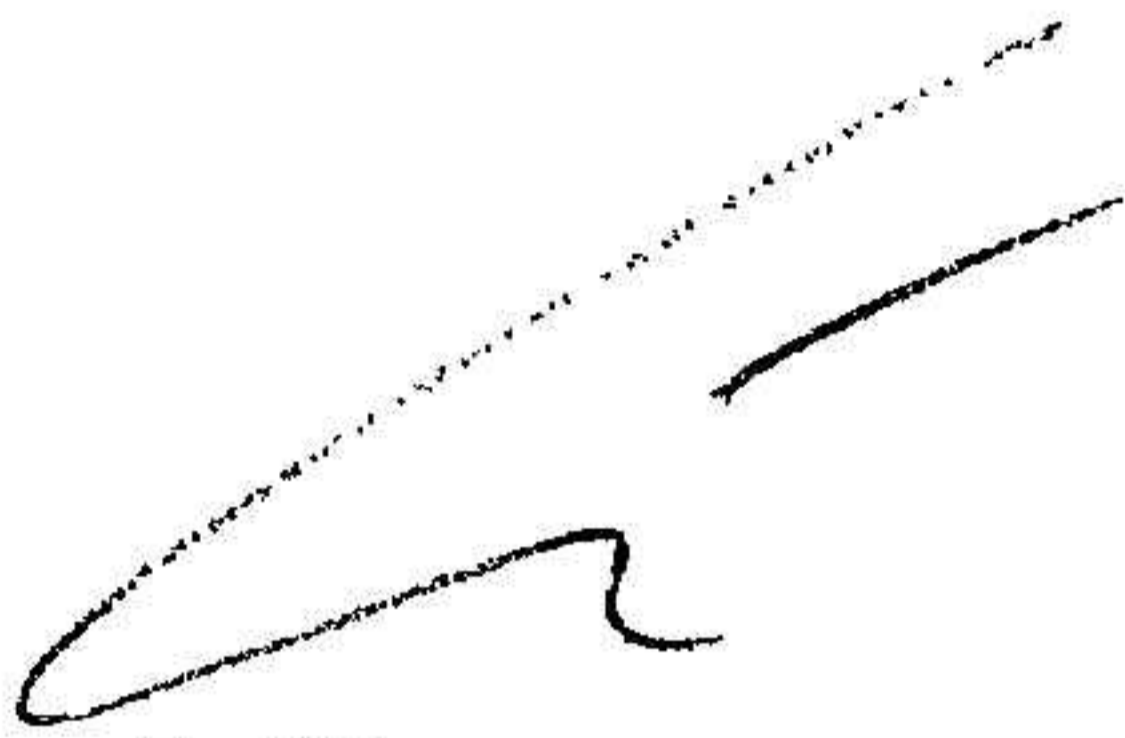
2025051414250

## Årsredovisningens undertecknande

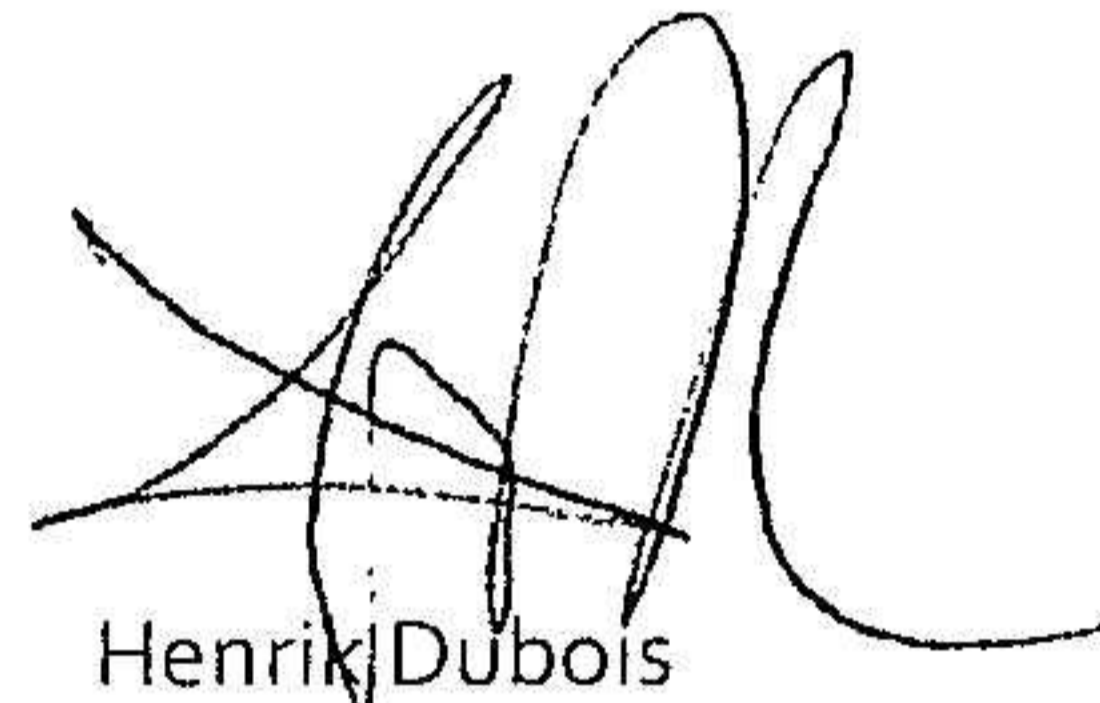
Stockholm 2025-04-08



Vanessa Linzander  
Ordförande



Emil Danmo



Henrik Dubois

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



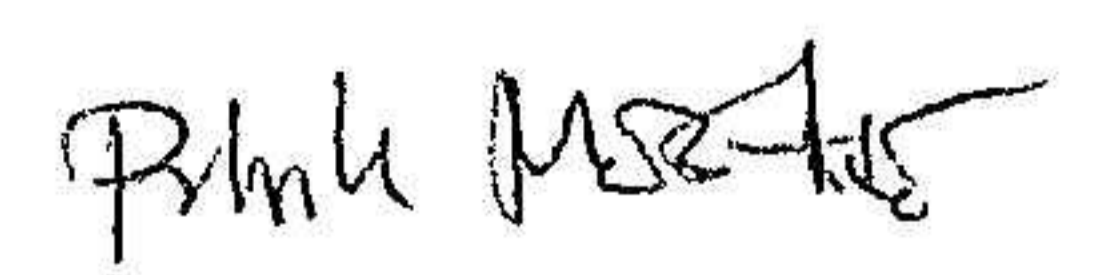
Helena Kaiser de Carolis  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman J.S. Bång Fastigheter AB, org.nr 559100-0269

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

Stockholm den 13 maj 2025



Patrik Määttä



2025051414253

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i JS Bång Fastigheter AB, org.nr 559100-0269

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för JS Bång Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av JS Bång Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för JS Bång Fastigheter AB.

### 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 JS Bång Fastigheter 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 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

Våra 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för JS Bång Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till JS Bång Fastigheter 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 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

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 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.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt 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 9 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helena Kaiser de Carolis  
Auktoriserad revisor



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig revisor: Helena Kaiser de Carolis  
113 97 Stockholm

Stockholm 8 april 2025

### **Uttalande från företagsledningen ("Representation letter")**

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av J.S Bång Fastigheter ABs årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2024 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt allmänna råd och rekommendationer från Bokföringsnämnden. Ingen koncernredovisning lämnas med hänvisning till ÅRL 7 kap 3§.

Vi bekräftar följande (utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva):

### **Årsredovisningen**

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget daterat 22 Maj 2023, särskilt att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för det tillämpliga ramverket för finansiell rapportering. (ISA 540 (omarbetad))
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och nödvändiga upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. (ISA 560)
- Vi har tagit vårt ansvar för att säkerställa att de elektroniska signaturer som har använts för att signera årsredovisningen uppfyller de krav som anges i 2 kap 7 § 6 st Årsredovisningslag (1995:1554).

- Det finns inga väsentliga eller oväsentliga felaktigheter som inte har informerats om.

#### Lämnad information

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
  - företagsledningen,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna. (ISA 240)
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra. (ISA 240)
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas. (ISA 250)
- Vi har upplyst er om alla kända tvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. (ISA 550)
- Vi har upplyst er om vår bedömning av att inga nedskrivningsbehov föreligger avseende bolagets
- investering i andra långfristiga värdepappersinnehav.
- De ekonomiska effekterna på värdet av bolagets tillgångar till följd pågående krig i Ukraina samt världsekonomin i stort är fortsatt svåra att bedöma.

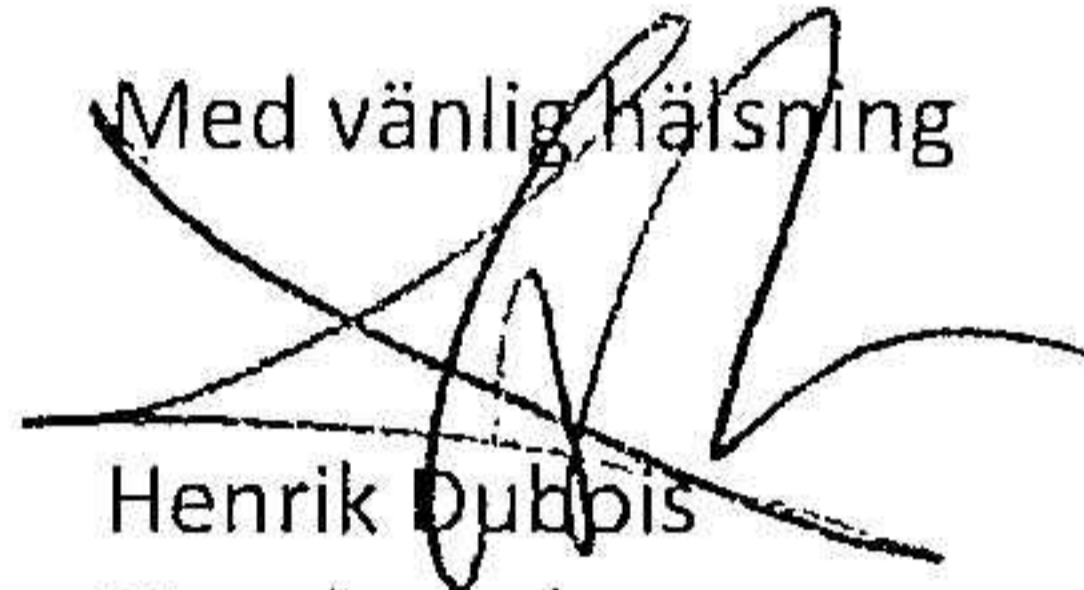
**Annan information**

Vi bekräftar att vi inte är skyldiga enligt föreskrift i lag eller annan författning eller sedvänja att publicera annan information om företagets verksamhet, finansiella resultat och finansiella information än de som redovisas i årsredovisningen och att vi inte avser att publicera sådan information eller bifogas de finansiella rapporterna och revisionsberättelsen.

**Bekräftelse av uppdragsavtal**

Vi bekräftar att nuvarande uppdragsavtal daterad den 22 maj 2023 fortsatt gäller för revisionen av räkenskapsåret 2025 under förutsättning att Öhrlings PricewaterhouseCoopers ABs uppdrag kvarstår efter årsstämman. Eventuellt nytt upprättat uppdragsavtal ersätter denna bekräftelse.

Med vänlig hälsning



Henrik Dubois  
Styrelseledamot