

ÅRSREDOVISNING

för

JPB4 i Lund AB

Org.nr. 559137-6628

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Emma Strom

Emma Strom

070-4707446

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 maj 2025. Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö 250520

Ort och datum

Magnus Skiöld

Signatur

Magnus Skiöld

Namnförtydligande



ÅRSREDOVISNING

för

JPB4 i Lund AB

Org.nr. 559137-6628

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9



JPB4 i Lund AB

Org.nr. 559137-6628

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

JPB4 i Lund AB med organisationsnummer 559137-6628 är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Jungmansgatan 12, 211 11 Malmö.

Bolagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Lund, Jöns Petter Borg 4.

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 490	752	0	0	-3
Res. efter finansiella poster	-3 268	-2 422	-208	-249	28
Balansomslutning	73 871	71 458	34 996	10 010	9 951
Soliditet (%)	2,65	0,07	1,86	0,49	0,94

Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterbolag till Sesam Holding Aventurin AB, org.nr 559175-0236. Moderföretag i den största koncernen som upprättar koncernredovisning som JPB4 i Lund AB är dotterföretag till är Granitor Holding AB, org.nr. 559138-8912, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som upprättar koncernredovisning som JPB4 i Lund AB är dotterföretag till är Granitor Properties AB, org.nr. 556752-7196, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skatteverket har beslutat om justering av bolagets inkomst- samt mervärdesskatt för verksamhetsåren 2022 och 2023. Bolaget har överklagat beslutet och målet är vilandeförklarat i avvaktan på Högsta förvaltningsdomstolens prövning av Skatterättsnämndens beslut i motsvarande ärende eller tills dess förvaltningsrätten beslutar om annat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under mars 2025 sålts till Shurgard Sweden AB med planerat tillträde 1 oktober.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50	1 102	-1 100	2
Erhållna aktieägartillskott		3 000		3 000
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		-1 100	1 100	0
Årets förlust			-1 088	-1 088
Belopp vid årets utgång	50	3 002	-1 088	1 914

JPB4 i Lund AB

Org.nr. 559137-6628

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	3 001 931
årets förlust	<u>-1 087 716</u>
	1 914 215
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>1 914 215</u>
	1 914 215

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

2025052716840

JPB4 i Lund AB

Org.nr. 559137-6628

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>2 490</u> 2 490	<u>752</u> 752
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-612	-321
Övriga externa kostnader		-117	-141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 841</u> -2 570	<u>-919</u> -1 381
Rörelseresultat		-80	-629
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	3
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		105	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 876	-1 468
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-417</u> -3 188	<u>-328</u> -1 793
Resultat efter finansiella poster		-3 268	-2 422
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		<u>2 400</u> 2 400	<u>1 751</u> 1 751
Resultat före skatt		-868	-671
Skatt på årets resultat		-220	-429
Årets resultat		<u>-1 088</u>	<u>-1 100</u>

JPB4 i Lund AB

Org.nr. 559137-6628

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter

Inventarier, verktyg och installationer

Not

2024-12-31

2023-12-31

2

57 712

58 898

3

8 089

8 688

65 80167 586**Summa anläggningstillgångar**

65 801

67 586

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

Aktuell skattefordran

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 756

2 251

8

8

0

1 002

7045

7 834

3 306

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank236566

236

566

Summa omsättningstillgångar

8 070

3 872

SUMMA TILLGÅNGAR**73 871****71 458**

2025052716841

JPB4 i Lund AB

Org.nr. 559137-6628

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 002

1 102

Årets resultat

-1 088

-1 100

1 914

2

Summa eget kapital

1 964

52

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

649

429

Summa avsättningar

649

429

Långfristiga skulder

4

Skulder till kreditinstitut

47 586

49 440

Summa långfristiga skulder

47 586

49 440

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 483

0

Leverantörsskulder

29

59

Skulder till koncernföretag

21 285

20 868

Övriga skulder

131

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

744

610

Summa kortfristiga skulder

23 672

21 537

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

73 871

71 458

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hysesavtalen klassificeras som operationella hyresavtal och fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-100
Markanläggningar	25
Inventarier, verktyg och installationer	15

Inkomstskatt

Redovisning av inkomstskatter inkluderar aktuell och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Vid värderingen av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld har beslutade förändringar i skattesatser beaktats.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 812	10 348
	Inköp	56	0
	Omföring från pågående nyanläggning	0	50 464
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 868	60 812
	Ingående avskrivningar	-1 915	-1 295
	Årets avskrivningar	-1 241	-619
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 156	-1 915
	Utgående redovisat värde	57 712	58 898
	Värdering grundar sig på överenskommet fastighetsvärde i genomförd försäljning under mars månad 2025	93 200	111 000
	I ovanstående redovisat värde ingår Skillnad jmf redovisat värde	35 488	52 102
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	8 988	0
	Omföring från pågående nyanläggning	0	8 988
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 988	8 988
	Ingående avskrivningar	-300	0
	Årets avskrivningar	-599	-300
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-899	-300
	Utgående redovisat värde	8 089	8 688
Not 4	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	5 932	0
	Amortering efter 5 år	41 654	49 440
		47 586	49 440
Not 5	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000	50 000

NOTER

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under mars 2025 sålts till Shurgard Sweden AB med planerat tillträde 1 oktober.

2025052716843

Datum enligt signeringsverifikat



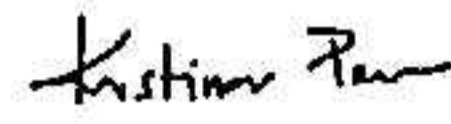
Magnus Skiöld
Verkställande direktör



Lars Göran Adgård



Rickard Pålsson



Kristina Persson

Vår revisionsberättelse har angivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Forvis Mazars AB



Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i JPB4 i Lund AB
Org. nr 559137-6628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för JPB4 i Lund AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av JPB4 i Lund AB:s finansiella ställning per den 2024-12-31 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 företaget 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 på 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 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 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.

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 för JPB4 i Lund 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorsred 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. Den 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.

Revisorers 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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB



Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544903971

Dokument

ÅR 2024 - JPB4 i Lund AB

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2025-04-23 10:43:39 CEST (+0200) av Thea
Norräng (TN)

Färdigställt 2025-04-30 14:43:00 CEST (+0200)

Initierare

Thea Norräng (TN)

Granitor Portfolio Management

Org. nr 559323-1797

thea.norrang@granitor.se

+46762936374

Signerare

Magnus Skiöld (MS)

Personnummer 6309201959

magnus.skiold@granitor.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Magnus Skiöld'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus Lars Erik Skiöld"

Signerade 2025-04-23 12:00:58 CEST (+0200)

Kristina Persson (KP)

Personnummer 196712183588

kristina.persson@granitor.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kristina Persson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA PERSSON"

Signerade 2025-04-23 13:35:03 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544903971

2025052716845

Mathias Nilsson (MN1)
Personnummer 8501173531
mathias.nilsson@mazars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Henrik Mathias Nilsson"
Signerade 2025-04-30 14:39:36 CEST (+0200)

Mathias Nilsson (MN2)
Personnummer 8501173531
mathias.nilsson@mazars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Henrik Mathias Nilsson"
Signerade 2025-04-30 14:43:00 CEST (+0200)

Lars Göran Adgård (LGA)
Personnummer 195010114394
lars@adgard.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Göran Adgård"
Signerade 2025-04-23 16:39:25 CEST (+0200)

Rickard Pålsson (RP)
Personnummer 6407163515
rickard.palsson@veidec.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RICKARD PÅLSSON"
Signerade 2025-04-23 10:50:23 CEST (+0200)

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Emma Strom

010-4707446

