

# ÅRSREDOVISNING

för

## JPB4 i Lund AB

Org.nr. 559137-6628

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 10-06-2024. Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö 2024-06-10

Ort och datum

Signatur

Krisina Persson  
Namnförtydligande



**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\***

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	752	0	0	-3
Res. efter finansiella poster	-2 422	-208	-249	28
Balansomslutning	71 458	34 996	10 010	9 951
Soliditet (%)	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**

Ombyggnation till självhämtningslager på fastigheten har färdigställts under året.

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50	0	300	602
Erhållna aktieägartillskott			500	500
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			302	0
Årets förlust			-1 100	-1 100
Belopp vid årets utgång	50	0	1 102	2

**Resultatdisposition (kronor)**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	602 368
erhållna aktieägartillskott	500 000
årets förlust	-1 100 437
	<u>1 931</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>1 931</u>
	1 931

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

**JPB4 i Lund AB**

Org.nr. 559137-6628

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>752</u> 752	<u>0</u> 0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-321	-150
Övriga externa kostnader		-141	-58
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-919</u>	<u>0</u>
		-1 381	-208
<b>Rörelseresultat</b>		-629	-208
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 468	0
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-328</u>	<u>0</u>
		-1 793	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 422	-208
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		<u>1 751</u>	<u>566</u>
		1 751	566
<b>Resultat före skatt</b>		-671	358
Skatt på årets resultat		-429	-56
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 100</u>	<u>302</u>

2024061722788

**JPB4 i Lund AB**

Org.nr. 559137-6628

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

Förvaltningsfastigheter	2	58 898	9 053
Inventarier, verktyg och installationer	3	8 688	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	20 132
		<u>67 586</u>	<u>29 185</u>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Fordringar hos koncernföretag	5	0	566
		<u>0</u>	<u>566</u>

**Summa anläggningstillgångar**

67 586 29 751

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag		2 251	0
Aktuell skattefordran		8	5
Övriga fordringar		1 002	4 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45	0
		<u>3 306</u>	<u>4 690</u>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		566	492
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>566</u>	<u>492</u>

**Summa omsättningstillgångar**

3 872 5 182

**SUMMA TILLGÅNGAR**

71 458 34 933

2024061722789



**JPB4 i Lund AB**

Org.nr. 559137-6628

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Erhållet aktieägartillskott

Årets resultat

**Summa eget kapital****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

**Summa avsättningar****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

2024061722790

	50	50
	50	50
	602	0
	500	300
	-1 100	302
	2	602
	52	652
	429	0
	429	0
	49 440	24 681
	0	9 600
	49 440	34 281
	59	0
	20 868	0
	610	0
	21 537	0
	71 458	34 933

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*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*

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyresavtalen 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

2024061722792

Not 2	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	10 348	10 836
	Omföring från pågående nyanläggning	50 464	0
	Omklassificeringar	0	-488
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 812	10 348
	Ingående avskrivningar	-1 295	-1 295
	Årets avskrivningar	-619	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 915	-1 295
	Utgående redovisat värde	58 898	9 053
	Enligt den värdering som utfördes i maj 2023 av extern oberoende part utgjorde bolagets fastighetsvärde	111 000	0
	Skillnad jmf redovisat värde	52 102	0
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Omföring från pågående nyanläggning	8 988	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 988	0
	Årets avskrivningar	-300	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-300	0
	Utgående redovisat värde	8 688	0
Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	20 132	127
	Årets investeringar	39 320	20 005
	Årets omföring från pågående nyanläggning	-59 452	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	20 132
	Utgående redovisat värde	0	20 132
Not 5	Fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	566	149
	Tillkommande	0	566
	Avgående	-566	-149
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	566
	Utgående redovisat värde	0	566

**NOTER**

**Not 6 Ställda säkerheter**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

Fastighetsinteckningar

50 000

50 000

2024061722793

Datum enligt signeringsverifikat



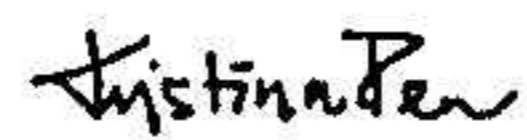
Magnus Skiöld  
Verkställande direktör



Rickard Pålsson



Lars Göran Adgård



Kristina Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

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 2023.

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 2023-12-31 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 JPB4 i Lund 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 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till JPB4 i Lund 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 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.

### 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 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 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 en del av en revision enligt god revisionssed 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 Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB



Mathias Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557518099022

## Dokument

2024061722796

ÅR 2023 - JPB4 i Lund AB  
Huvuddokument  
10 sidor  
Startades 2024-05-22 14:16:13 CEST (+0200) av Thea  
Norräng (TN)  
Färdigställt 2024-06-07 13:08:54 CEST (+0200)

Kopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Thea Norräng*  
Thea Norräng  
0762936374

## 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



*M Skiöld*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Magnus Lars Erik Skiöld"  
Signerade 2024-05-22 14:19:22 CEST (+0200)

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



*Lars Adgård*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Göran Adgård"  
Signerade 2024-05-22 17:16:09 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557518099022

2024061722797

Kristina Persson (KP)  
Personnummer 196712183588  
kristina.persson@granitor.se



*Kristina Persson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KRISTINA PERSSON"  
Signerade 2024-05-22 14:39:56 CEST (+0200)

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



*M Nilsson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Henrik Mathias Nilsson"  
Signerade 2024-06-07 13:08:54 CEST (+0200)

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



*M Nilsson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Henrik Mathias Nilsson"  
Signerade 2024-06-07 12:56:31 CEST (+0200)

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



*Rickard Pålsson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARL RICKARD PÅLSSON"  
Signerade 2024-05-22 14:17:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

