

# ÅRSREDOVISNING

för

## JPB4 i Lund AB

Org.nr. 559137-6628

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 13 juni.  
Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-13

Ort och datum

*Kristina Persson*

Signatur

*Kristina Persson*

Namnförtydligande

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

**Verksamheten**

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

**Granitor-gruppen**

JPB i Lund AB ingår i Granitor-gruppen. Som en del av Granitor-gruppen marknadsförs alla bolag som ägs av Granitor Holding AB samt alla bolag som ägs av Cordim Holding AB. Som samhälls- och industriutvecklare återfinns Granitor-gruppens verksamheter inom tre huvudområden; entreprenad, konsult och service inom industri- och byggsektor, fastighetsutveckling och förvaltning, samt tillväxtinvesteringar i utvecklingsbolag. Granitor-gruppens verksamhet utgår från Sverige, men är via de olika dotterbolagen lokalt etablerade i ett flertal olika länder. Under 2022 omsatte Granitor-gruppen sammantaget 9,7 miljarder kronor och sysselsatte 4 500 medarbetare.

Företagets säte är Stockholm

**Flerårsjämförelse\***

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	-3	519	623
Res. efter finansiella poster	-208	-249	28	-156	-88
Balansomslutning	34 996	10 010	9 951	10 531	10 767
Soliditet (%)	1,86	0,49	0,94	0,68	0,68

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

I början av 2022 påbörjades rivning av fastigheten. Ombyggnation till självhämtningslager pågår på fastigheten, med planerat färdigställande och öppning för kunder i juni 2023.

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50	0	193	0
Erhållna aktieägartillskott			300	300
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-193	0
Årets vinst			302	302
Belopp vid årets utgång	50	0	300	602

**Resultatdisposition (kronor)**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	51
erhållna aktieägartillskott	300 000
årets vinst	<u>302 317</u>
	602 368
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	<u>602 368</u>
	602 368

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>378</u>
		0	378
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-150	-292
Övriga externa kostnader		-58	-11
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>0</u>	<u>-324</u>
		-208	-627
<b>Rörelseresultat</b>		-208	-249
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		<u>566</u>	<u>0</u>
		566	0
<b>Resultat före skatt</b>		358	-249
Skatt på årets resultat		-56	56
<b>Årets resultat</b>		<u>302</u>	<u>-193</u>

2023061928774

**JPB4 i Lund AB**

Org.nr. 559137-6628

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

Byggnader och mark

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Not	2022-12-31	2021-12-31
--	-----	------------	------------

2

9 053

9 541

3

20 132

127

29 1859 668**Finansiella anläggningstillgångar**

Fordringar hos koncernföretag

Uppskjuten skattefordran

4

566

149

0

56

566205**Summa anläggningstillgångar**

29 751

9 873

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68

65

4 685

13

0

38

4 753116**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**

492

21

49221**Summa omsättningstillgångar**

5 245

137

**SUMMA TILLGÅNGAR****34 996****10 010**

**JPB4 i Lund AB**

Org.nr. 559137-6628

**BALANSRÄKNING**

2022-12-31

2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

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

Aktiekapital

50

50

50

50

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

0

44

Erhållet aktieägartillskott

300

149

Årets resultat

302

-193

602

0

**Summa eget kapital**

652

50

**Långfristiga skulder**

5

Skulder till kreditinstitut

6

24 681

0

Skulder till koncernföretag

9 600

0

**Summa långfristiga skulder**

34 281

0

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

0

58

Övriga skulder

0

9 327

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

63

575

**Summa kortfristiga skulder**

63

9 960

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

34 996

10 010

2025052918775

**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*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*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	25

*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.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	10 836	10 836
Omklassificeringar	-488	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 348	10 836
Ingående avskrivningar	-1 295	-971
Årets avskrivningar	0	-324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 295	-1 295
Utgående redovisat värde	9 053	9 541
Redovisat värde byggnader	6 798	6 798
Redovisat värde mark	2 255	2 743
	9 053	9 541
<b>Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	127	0
Årets investeringar	20 005	127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 132	127
Utgående redovisat värde	20 132	127

**JPB4 i Lund AB**

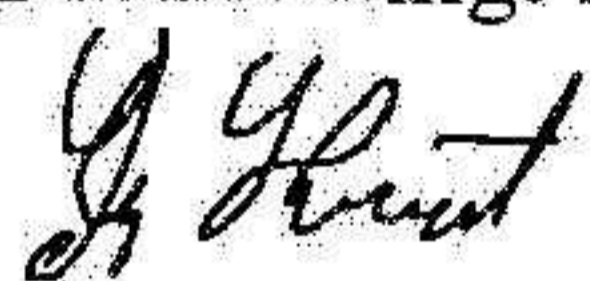
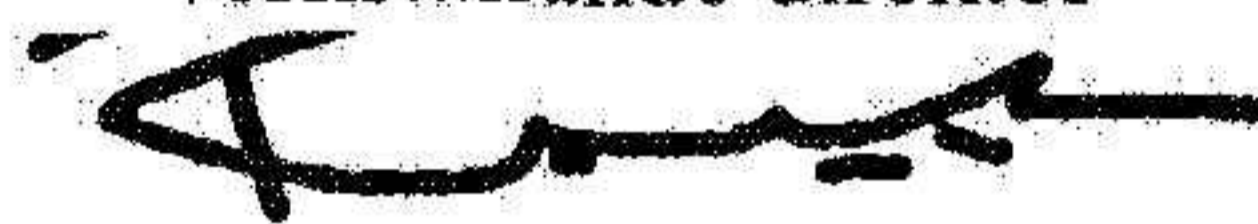
Org.nr. 559137-6628

**NOTER**

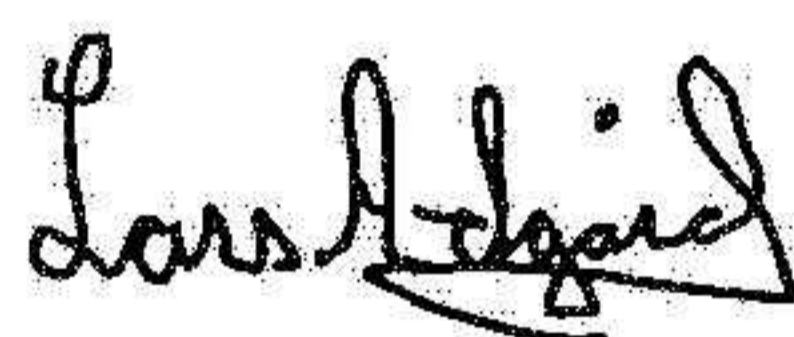
<b>Not 4</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	149	62
	Tillkommande	566	149
	Avgående	-149	-62
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	566	149
	Utgående redovisat värde	566	149
<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	34 281	0
		34 281	0
<b>Not 6</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	50 000	0
	Summa ställda säkerheter	50 000	0
<b>Not 7</b>	<b>Koncernförhållanden</b>		

Övergripande koncernredovisning upprättas av Granitor Holding AB, 559138-8912 med säte i Stockholm. Minsta koncernredovisning upprättas av Granitor Properties AB, 556752-7196, med säte i Stockholm. Hållbarhetsrapport har upprättats av Granitor Holding AB org nr 559138-8912 med säte i Stockholm. Rapporten har upprättats gemensamt för Granitor. Dokumentet, Annual Review and Sustainability Report, finns tillgängligt för nedladdning på [www.granitor.se](http://www.granitor.se).

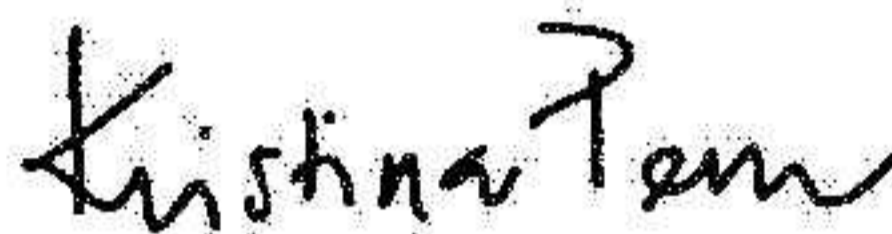
Datum enligt signeringsverifikat

Magnus Skiöld  
Ordförande  
Verkställande direktör

Rickard Pålsson



Lars Göran Adgård



Kristina Persson

Vår revisionsberättelse har angivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

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 2022.

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 31 december 2022 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. Risker 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 2022 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 *Revisorers 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.

### 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 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 09222115557492498000

## Dokument

765 JPB4 i Lund ÅR + RB 2022  
Huvuddokument  
9 sidor  
Startades 2023-05-10 15:20:29 CEST (+0200) av Yusuf  
Abdulkadir (YA)  
Färdigställt 2023-06-05 14:02:53 CEST (+0200)

## Initierare

Yusuf Abdulkadir (YA)  
Granitor Portfolio Management  
Org. nr 559323-1797  
yusuf.abdulkadir@granitor.se  
+460720150023

## Signerande parter

Magnus Skiöld (MS)  
Personnummer 6309201959  
magnus.skiold@granitor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Magnus Lars Erik Skiöld"  
Signerade 2023-05-10 17:42:14 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RICKARD PÅLSSON"  
Signerade 2023-05-10 21:47:03 CEST (+0200)

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



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



# Verifikat

Transaktion 09222115557492498000

2023061018778

*Kristina Pern*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KRISTINA PERSSON"  
Signerade 2023-05-10 15:45:50 CEST (+0200)

*Lars Adgård*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Göran Adgård"  
Signerade 2023-06-01 10:38:55 CEST (+0200)

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



*Mathias Nilsson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Henrik Mathias Nilsson"  
Signerade 2023-06-05 13:22:34 CEST (+0200)

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



*Mathias Nilsson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Henrik Mathias Nilsson"  
Signerade 2023-06-05 14:02:53 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>

**Kopians överensstämmelse  
med originalet intygas:**

*yusuf A. Abdulkadir*

tel: 072 015 00 23

