

**Årsredovisning**  
för  
**NJ Fastigheter 2 AB**  
559511-1922

Räkenskapsåret  
2024-12-16 - 2025-08-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-01-27.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Nicklas Jakobsson, Styrelseledamot  
2026-01-27

Styrelsen för NJ Fastigheter 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-12-16 - 2025-08-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter.

Företaget har sitt säte i Eskilstuna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b> (9 mån)
Nettoomsättning	1 827
Resultat efter finansiella poster	-769
Soliditet (%)	1,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Inbetalat aktiekapital	25 000			<b>25 000</b>
Erhållna aktieägartillskott		438 000		<b>438 000</b>
Årets resultat			-227	<b>-227</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>438 000</b>	<b>-227</b>	<b>462 773</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 438 000 kronor.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	438 000
årets förlust	-227
	<b>437 773</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	437 773
	<b>437 773</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Not

2024-12-16  
-2025-08-31  
(9 mån)

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

1 827 006

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**1 827 006**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-1 292 468

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-388 107

**Summa rörelsekostnader**

**-1 680 575**

**Rörelseresultat**

**146 431**

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

1

-915 658

**Summa finansiella poster**

**-915 658**

**Resultat efter finansiella poster**

**-769 227**

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

769 000

**Summa bokslutsdispositioner**

**769 000**

**Resultat före skatt**

**-227**

**Årets resultat**

**-227**

## Balansräkning

Not

2025-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

45 599 749

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**45 599 749**

**Summa anläggningstillgångar**

**45 599 749**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

42 190

Fordringar hos koncernföretag

769 000

**Summa kortfristiga fordringar**

**811 190**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

198 268

**Summa kassa och bank**

**198 268**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 009 458**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**46 609 207**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		438 000
Årets resultat		-227
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>437 773</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>462 773</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
	3, 4, 5	
Övriga skulder till kreditinstitut		27 001 500
Skulder till koncernföretag		17 811 347
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 812 847</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
	4	
Övriga skulder till kreditinstitut		849 000
Leverantörsskulder		136 194
Skulder till koncernföretag		9 171
Övriga skulder		42 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		296 954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 333 587</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 609 207</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2%
Markanläggning	5%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Not 1 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-16	-2025-08-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	354 615	354 615

#### Not 2 Byggnader och mark

	2025-08-31
Inköp	45 987 856
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 987 856</b>
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-388 107
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-388 107</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 599 749</b>

### Not 3 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen

	<b>2025-08-31</b>
Lån till kreditinstitut	23 605 500
Övrig långfristig skuld koncern	17 811 347
	<b>41 416 847</b>

### Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 27 850 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2025-08-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	
Övriga skulder till kreditinstitut	27 001 500
	<b>27 001 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	
Övriga skulder till kreditinstitut	849 000
	<b>849 000</b>

### Not 5 Ställda säkerheter

	<b>2025-08-31</b>
Fastighetsinteckning	28 275 300
	<b>28 275 300</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-01-27

*Nicklas Jakobsson*  
Nicklas Jakobsson

2026-01-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-01-27

Adsum Revision AB

*Joel Karlsson*  
Joel Karlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i NJ Fastigheter 2 AB

Org.nr 559511-1922

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NJ Fastigheter 2 AB för räkenskapsåret 2024-12-16 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NJ Fastigheter 2 ABs finansiella ställning per den 2025-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till NJ Fastigheter 2 AB enligt god revisionsssed 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 revisionsssed 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 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 uppskattningar i

redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för NJ Fastigheter 2 AB för räkenskapsåret 2024-12-16 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 NJ Fastigheter 2 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 ersättningskyldighet 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 .

Eskilstuna 2026-01-27

Adsum Revision AB

*Joel Karlsson*

---

Joel Karlsson  
Auktoriserad revisor