

Årsredovisning
för
KAEJ Fastigheter 2 AB
559251-4391

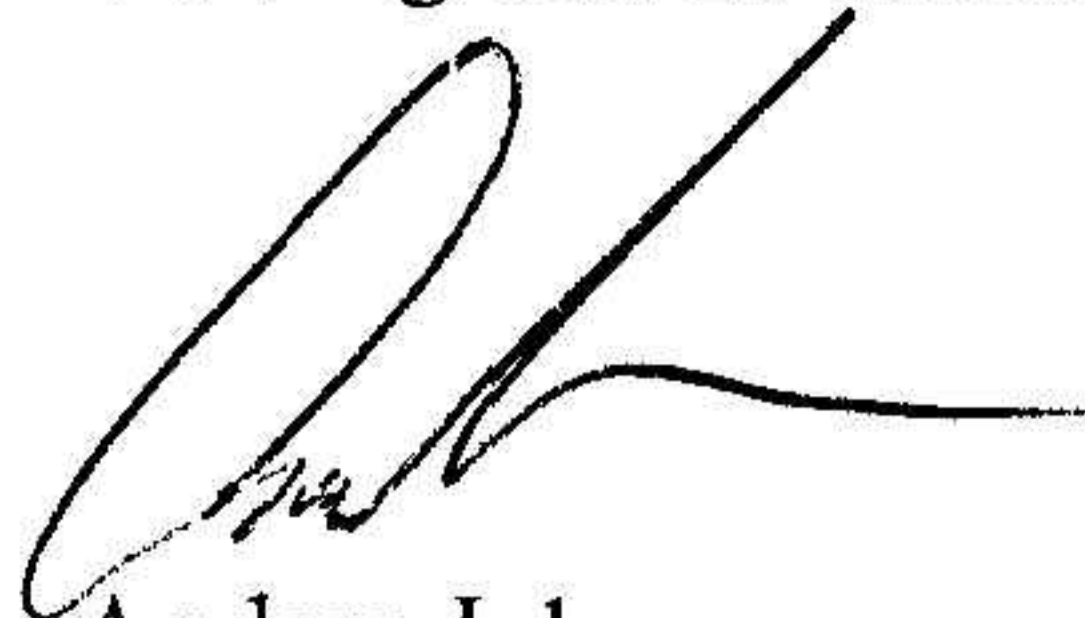
Räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i KAEJ Fastigheter 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 februari 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Varberg den 28 februari 2026



Anders Johansson

Årsredovisning
för
KAEJ Fastigheter 2 AB

559251-4391

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	6

Styrelsen för KAEJ Fastigheter 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Företaget registrerades år 2020 och bedriver sedan dess fastighetsförvaltning. Företaget har sitt säte i Varberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	434	428	203	233
Resultat efter finansiella poster	-904	-1 204	-1 013	-265
Soliditet (%)	8,7	9,9	5,4	0,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	2 744 059	-418 145	2 350 914
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-418 145	418 145	0
Årets resultat			-275 243	-275 243
Belopp vid årets utgång	25 000	2 325 914	-275 243	2 075 671

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 3 765 000 (3 765 000).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 325 914
årets förlust	-275 243
	2 050 671
disponeras så att i ny räkning överföres	2 050 671
	2 050 671

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

Resultaträkning

Not

2024-09-01
-2025-08-31

2023-09-01
-2024-08-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

433 857

428 312

Övriga rörelseintäkter

0

104

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

433 857

428 416

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-244 656

-249 433

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-278 655

-278 012

Summa rörelsekostnader

-523 311

-527 445

Rörelseresultat

-89 454

-99 029

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

32

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-815 010

-1 104 806

Summa finansiella poster

-814 978

-1 104 806

Resultat efter finansiella poster

-904 432

-1 203 835

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

629 189

785 690

Summa bokslutsdispositioner

629 189

785 690

Resultat före skatt

-275 243

-418 145

Årets resultat

-275 243

-418 145

Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

19 021 236

19 085 681

Markanläggningar

3

2 667 209

2 815 388

Summa materiella anläggningstillgångar

21 688 445

21 901 069

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 800 000

1 800 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 800 000

1 800 000

Summa anläggningstillgångar

23 488 445

23 701 069

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

2

4 875

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 200

4 000

Summa kortfristiga fordringar

1 202

8 875

Kassa och bank

Kassa och bank

364 099

33 644

Summa kassa och bank

364 099

33 644

Summa omsättningstillgångar

365 301

42 519

SUMMA TILLGÅNGAR

23 853 746

23 743 588

Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

Summa bundet eget kapital

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 325 914

2 744 059

Årets resultat

-275 243

-418 145

Summa fritt eget kapital

2 050 671

2 325 914

Summa eget kapital

2 075 671

2 350 914

Långfristiga skulder

4, 5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut

5 000 000

5 000 000

Skulder till koncernföretag

14 927 143

14 336 013

Övriga skulder

1 744 500

1 800 000

Summa långfristiga skulder

21 671 643

21 136 013

Kortfristiga skulder

5

Leverantörsskulder

2 604

4 544

Skulder till koncernföretag

0

70 974

Skatteskulder

10 062

9 657

Övriga skulder

22 013

66 815

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

71 753

104 671

Summa kortfristiga skulder

106 432

256 661

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 853 746

23 743 588

Noter

Not 1 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	100 år
Markanläggningar	20 år

Not 2 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	19 520 148	22 430 884
Inköp	66 031	52 831
Omklassificeringar		-2 963 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 586 179	19 520 148
Ingående avskrivningar	-434 467	-304 634
Årets avskrivningar	-130 476	-129 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-564 943	-434 467
Utgående redovisat värde	19 021 236	19 085 681

Not 3 Markanläggningar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 963 567	
Inköp		2 963 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 963 567	2 963 567
Ingående avskrivningar	-148 179	
Årets avskrivningar	-148 179	-148 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-296 358	-148 179
Utgående redovisat värde	2 667 209	2 815 388

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-5 000 000	-5 000 000
	-5 000 000	-5 000 000

2026031305452

Not 5 Skulder till koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Långfristiga skulder		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-14 927 143	-14 336 013
	-14 927 143	-14 336 013
Kortfristiga skulder		
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	0	-70 974
	0	-70 974

Not 6 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-1 744 500	-1 800 000
	-1 744 500	-1 800 000

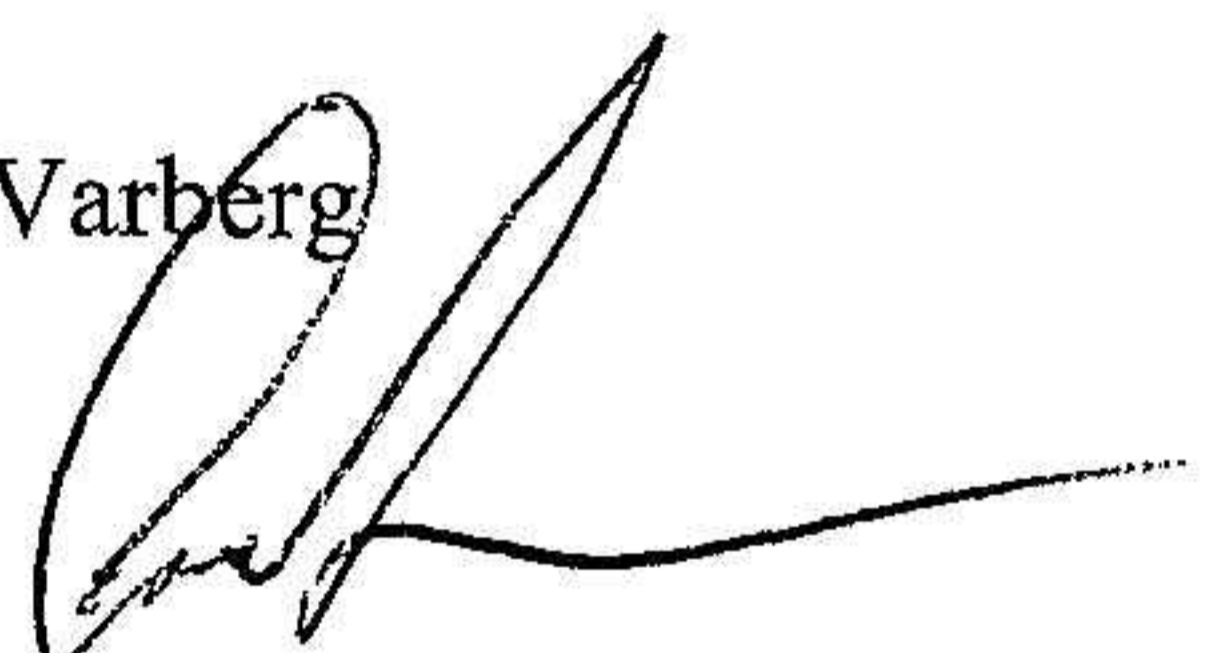
Not 7 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Not 8 Eventualförpliktelser

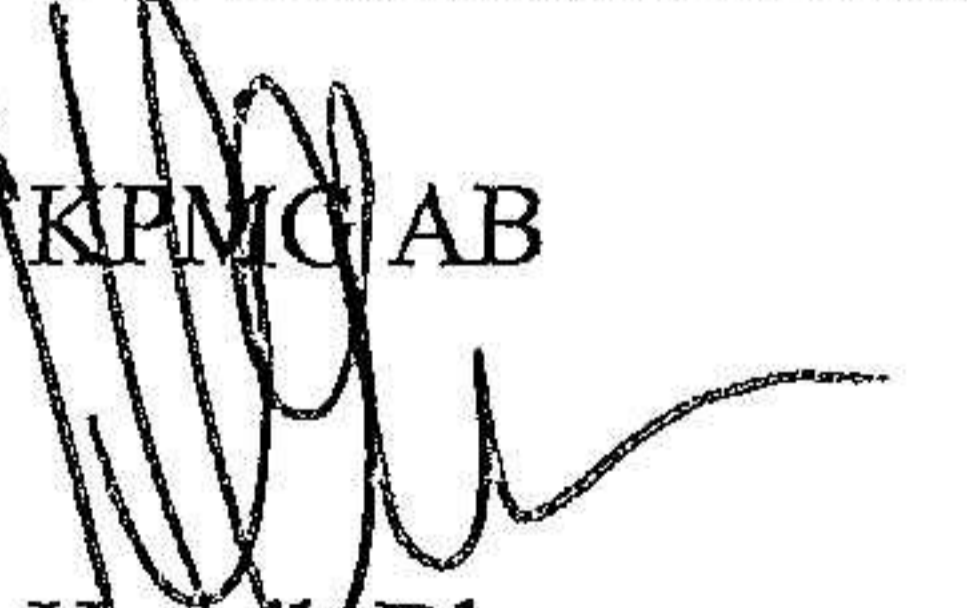
	2025-08-31	2024-08-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Årsredovisningen beslutades den 25 februari 2026

Varberg


Anders Johansson
Styrelseordförande
2026-02-28

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2026

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KAEJ Fastigheter 2 AB, org. nr 559251-4391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KAEJ Fastigheter 2 AB för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KAEJ Fastigheter 2 ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 KAEJ 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 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 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 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 KAEJ Fastigheter 2 AB för räkenskapsåret 2024-09-01—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 styrelseledamoten 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 KAEJ 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 styrelseledamoten 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.

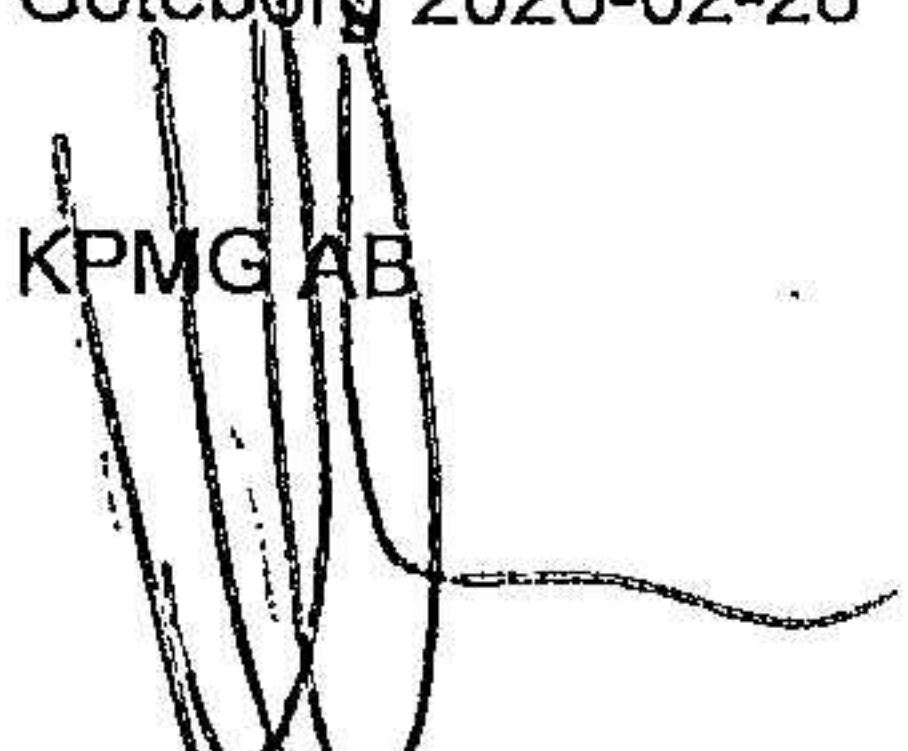
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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.

Göteborg 2026-02-28

KPMG AB



Henrik Blom

Auktoriserad revisor