

**Årsredovisning**  
för  
**Culjak Fastigheter 2 AB**  
559226-6612

Räkenskapsåret  
2024-10-01 - 2025-09-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-28.  
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:**

Daniel Culjak, Styrelseledamot  
2026-04-28

Styrelsen för Culjak Fastigheter 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-10-01 - 2025-09-30.

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 bedriver fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet. Företaget är ett helägt dotterföretag till Culjak Holding AB, org nr 559054-4267.

Företaget har sitt säte i Malmö.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	482	106	117	101
Resultat efter finansiella poster	-605	-2 141	30	-253
Soliditet (%)	0,3	0,6	0,8	1,3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	155 815	1 915	<b>207 730</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 915	-1 915	<b>0</b>
Årets resultat			-93 421	<b>-93 421</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>157 730</b>	<b>-93 421</b>	<b>114 309</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	157 730
årets förlust	-93 421
	<b>64 309</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	64 309
	<b>64 309</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-10-01 -2025-09-30</b>	<b>2023-10-01 -2024-09-30</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		482 318	105 866
Övriga rörelseintäkter		1 820 160	1 148 829
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 302 478</b>	<b>1 254 695</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-4 761	0
Övriga externa kostnader		-1 152 317	-1 197 773
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-299 741	-298 622
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 456 819</b>	<b>-1 496 395</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>845 659</b>	<b>-241 700</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 450 954	-1 899 208
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 450 954</b>	<b>-1 899 206</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-605 295</b>	<b>-2 140 906</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		605 295	2 150 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>605 295</b>	<b>2 150 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>9 094</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-93 421	-7 179
<b>Årets resultat</b>		<b>-93 421</b>	<b>1 915</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-09-30</b>	<b>2024-09-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	34 361 865	14 248 529
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	18 816 602
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 361 865</b>	<b>33 065 131</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 361 865</b>	<b>33 065 131</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		412 882	128 266
Fordringar hos koncernföretag		2 855 295	2 250 000
Övriga fordringar		2 500	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 507	12 258
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 302 184</b>	<b>2 390 524</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		282 618	37 135
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>282 618</b>	<b>37 135</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 584 802</b>	<b>2 427 659</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 946 667</b>	<b>35 492 790</b>

## Balansräkning

Not

2025-09-30

2024-09-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

157 730

155 815

Årets resultat

-93 421

1 915

**Summa fritt eget kapital**

**64 309**

**157 730**

**Summa eget kapital**

**114 309**

**207 730**

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

29 450 000

29 678 000

**Summa långfristiga skulder**

**29 450 000**

**29 678 000**

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

228 000

228 000

Leverantörsskulder

1 341 183

15 079

Skulder till koncernföretag

1 669 062

444 062

Skatteskulder

148 025

17 958

Övriga skulder

4 795 068

4 814 262

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

201 020

87 699

**Summa kortfristiga skulder**

**8 382 358**

**5 607 060**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**37 946 667**

**35 492 790**

## 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 2%/50 år

#### 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 2 Medelantalet anställda

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-09-30	2024-09-30
Ingående anskaffningsvärden	14 931 119	14 931 119
Inköp	20 413 077	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 344 196</b>	<b>14 931 119</b>
Ingående avskrivningar	-955 042	-656 420
Årets avskrivningar	-299 741	-298 622
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 254 783</b>	<b>-955 042</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 089 413</b>	<b>13 976 077</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 200 000	690 000
Taxeringsvärden mark	4 086 000	237 000
	<b>24 286 000</b>	<b>927 000</b>
Bokfört värde byggnader	35 071 196	14 658 119
Bokfört värde mark	273 000	273 000
	<b>35 344 196</b>	<b>14 931 119</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2025-09-30	2024-09-30
Lån 975.363.770-2	-10 450 000	-10 678 000
Långfristiga byggkredit 825. 169. 198-9	-19 000 000	-19 000 000
	<b>-29 450 000</b>	<b>-29 678 000</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-28

Malmö

*Daniel Culjak*  
Daniel Culjak

2026-04-28