

# ÅRSREDOVISNING

för

## Småa Holding Kajhusen 2 AB

Org.nr. 559267-7396

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Småa Holding Kajhusen 2 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 10 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2024-06-10

John Sjölund

# ÅRSREDOVISNING

för

## Små Holding Kajhusen 2 AB

Org.nr. 559267-7396

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

# Småa Holding Kajhusen 2 AB

Org.nr. 559267-7396

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska via hel- och delägda bolag bedriva projektverksamhet avseende fastigheter och därtill hörande verksamhet.

Bolagets säte är i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat samtliga aktier i Kajhusen Fastighets AB, org.nr. 559381-3982 från Småa Holding Kajhusen AB, org.nr. 559260-1982.

Bolaget har tecknat ett tilläggsavtal till tidigare aktieöverlåtelseavtal med Svenska Nyttobostäder AB, org.nr. 559250-9607, vilket innebär att bolaget istället för preferensaktier i Svenska Nyttobostäder AB vid frånträdet av aktierna i dotterföretaget Kajhusen Fastighets AB, erhållit stamaktier via nyemission i Svenska Nyttobostäder AB samt att försäljningen avser byggrätter som underliggande tillgång istället för färdigställd fastighet. Stamaktierna hade en teckningskurs om 50 kr per stamaktie och en anskaffningskurs om 24,40 kr per stamaktie vilket resulterat i en negativ resultateffekt om 51,6 mkr.

Bolaget har därefter sålt vidare dessa stamaktier till Bostadsnytta i Sverige AB, org.nr. 559259-5861, vilket resulterat i en positiv resultateffekt om 1,2 mkr.

Vidare har bolaget under året sålt samtliga andelar i dotterföreningen Bostadsrättsföreningen Kajhusen 4, org.nr. 769638-8649.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-71 774 976	-19 119 850	-700	62 768 193
Soliditet (%)	100,00	78,47	98,85	99,32

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	62 767 493	-19 119 850	43 647 643
Erhållna aktieägartillskott		28 127 333		28 127 333
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:		-19 119 850	19 119 850	0
Årets resultat			-71 774 976	-71 774 976
Belopp vid årets utgång	25 000	71 774 976	-71 774 976	0

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	71 774 976
Årets resultat	-71 774 976
	<u>0</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>0</u>
	<u>0</u>

# Små Holding Kajhusen 2 AB

Org.nr. 559267-7396

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

2024061721920

# Småa Holding Kajhusen 2 AB

Org.nr. 559267-7396

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		0	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-7 124	-13 850
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-7 124	-13 850
<b>Rörelseresultat</b>		-7 124	-13 850
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-21 132 013	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-50 362 950	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-272 889	-19 106 000
<b>Summa finansiella poster</b>		-71 767 852	-19 106 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-71 774 976	-19 119 850
<b>Resultat före skatt</b>		-71 774 976	-19 119 850
<b>Årets resultat</b>		-71 774 976	-19 119 850

# Små Holding Kajhusen 2 AB

Org.nr. 559267-7396

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

Not

#### Anläggningstillgångar

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

2

0

43 807 293

Andra långfristiga värdepappersinnehav

3

0

0

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

0

43 807 293

**Summa anläggningstillgångar**

0

43 807 293

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

24 803

11 846 485

**Summa kortfristiga fordringar**

24 803

11 846 485

##### Kassa och bank

Kassa och bank

197

50

**Summa kassa och bank**

197

50

**Summa omsättningstillgångar**

25 000

11 846 535

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**25 000**

**55 653 828**

2024061721921

# Småa Holding Kajhusen 2 AB

Org.nr. 559267-7396

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

Summa bundet eget kapital

25 000

25 000

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

71 774 976

62 767 493

Årets resultat

-71 774 976

-19 119 850

Summa fritt eget kapital

0

43 647 643

Summa eget kapital

25 000

43 672 643

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

0

11 981 185

Summa kortfristiga skulder

0

11 981 185

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**25 000**

**55 653 828**

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

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

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 2 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	62 913 293	9 800
Inköp	78 323 530	62 903 493
Försäljningar	-141 236 823	0
Utgående anskaffningsvärden	0	62 913 293
Ingående nedskrivningar	-19 106 000	0
Återförda nedskrivningar på försäljningar	19 378 889	0
Årets nedskrivningar	-272 889	-19 106 000
Utgående nedskrivningar	0	-19 106 000
Redovisat värde	0	43 807 293

Inköp innefattar ovillkorade aktieägartillskott om 28 775 076 kr (100 000 kr).

<b>Not 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	49 154 239	0
Försäljningar	-49 154 239	0
Redovisat värde	0	0

**Övriga noter****Not 4 Koncernförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Små Förvaltnings 8 AB, org.nr. 559260-5900, med säte i Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av: ALM Equity AB, org.nr. 556549-1650, med säte i Stockholm.

**Not 5 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

# Småa Holding Kajhusen 2 AB

Org.nr. 559267-7396

## NOTER

Den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Joakim Alm  
Styrelseordförande

John Sjölund  
Styrelseledamot

Mathilda Wahlberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Ida Brandt  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516697926

## Dokument

1680 Småa Holding Kajhusen 2 AB 559267-7396 ÅR 2023  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2024-05-03 09:44:48 CEST (+0200) av ALM  
Equity Ekonomi (AEE)  
Färdigställt 2024-05-31 14:40:06 CEST (+0200)

## Initierare

ALM Equity Ekonomi (AEE)  
Alm Equity Management AB  
ekonomi@almequity.se

## Signerare

Joakim Alm (JA)  
Personnummer 610622-1176  
joakim.alm@almequity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOAKIM ALM"  
Signerade 2024-05-04 07:49:14 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)  
Personnummer 831101-0261  
ida.brandt@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida  
Brandt"  
Signerade 2024-05-31 14:40:06 CEST (+0200)

John Sjölund (JS)  
Personnummer 771005-8954  
john.sjolund@almequity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHN SJÖLUND"  
Signerade 2024-05-16 14:23:40 CEST (+0200)

Mathilda Wahlberg (MW)  
Personnummer 870826-6229  
mathilda.wahlberg@alm-småa.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Carin Mathilda Wahlberg"  
Signerade 2024-05-14 19:10:36 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516697926

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>



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Småa Holding Kajhusen 2 AB, org.nr 559267-7396

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Småa Holding Kajhusen 2 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Småa Holding Kajhusen 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Småa Holding Kajhusen 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 de 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 att 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 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 av Småa Holding Kajhusen 2 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter 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 Småa Holding Kajhusen 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Ida Brandt  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Ida Brandt**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 800192e87e12fc[...]4eed631295bab

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-31 10:47:01 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024061721925

Penneo dokumentnyckel: SQXT7-X8620-8A15I-LISM3-AESSM-T580A