

Årsredovisning för  
**KAEJ Fastigheter 2 AB**  
559251-4391

Räkenskapsåret  
**2021-09-01 - 2022-08-31**

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i KAEJ Fastigheter 2 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2023-09-21.

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Varberg 2023-09-21



Anders Johansson  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för KAEJ Fastigheter 2 AB, 559251-4391, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat.

### Flerårsöversikt

	2021/2022	Belopp i kkr 2020/2021
Nettoomsättning	233	301
Resultat efter finansiella poster	-265	-396
Soliditet, %	0,20	0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	25 000	4 254
Aktieägartillskott, erhållna		265 000
Årets resultat		-265 145
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 000</b>	<b>4 109</b>

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 665 000 kr (400 000 kr).

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 4 109 kronor, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	269 254
Årets resultat	-265 145
Totalt	4 109
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	4 109
Summa	4 109

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-04-07- 2021-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		233 214	300 847
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>233 214</u>	<u>300 847</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-231 800	-349 810
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-91 234	-121 979
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-323 034</u>	<u>-471 789</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-89 820</u>	<u>-170 942</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 325	-224 804
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-175 325</u>	<u>-224 804</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-265 145</u>	<u>-395 746</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-265 145</u>	<u>-395 746</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-265 145</u>	<u>-395 746</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	15 428 896	15 520 130
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	1 966 623	1 768 471
Summa materiella anläggningstillgångar		17 395 519	17 288 601
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 395 519	17 288 601
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		224	0
Summa kortfristiga fordringar		224	0
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		83 188	214 353
Summa kassa och bank		83 188	214 353
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		83 412	214 353
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		17 478 931	17 502 954

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		269 254	400 000
Årets resultat		-265 145	-395 746
Summa fritt eget kapital		4 109	4 254
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 109</b>	<b>29 254</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	5 000 000	5 000 000
Skulder till koncernföretag	6	7 135 211	6 850 211
Övriga skulder	7	5 139 063	4 893 933
Summa långfristiga skulder		17 274 274	16 744 144
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		122 977	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		52 571	729 556
Summa kortfristiga skulder		175 548	729 556
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 478 931</b>	<b>17 502 954</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

### Not 2 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Byggnader och mark

	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 642 109	
-Nyanskaffningar		15 642 109
	<u>15 642 109</u>	<u>15 642 109</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-121 979	
-Årets avskrivning enligt plan	-91 234	-121 979
	<u>-213 213</u>	<u>-121 979</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 428 896</b>	<b>15 520 130</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
Vid årets början	1 768 471	
Investeringar	198 152	1 768 471
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 966 623</b>	<b>1 768 471</b>

### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	5 000 000	5 000 000
	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>

## Not 6 Skulder till koncernföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	7 135 211	6 850 211

## Not 7 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	5 139 063	4 893 933
	<b>5 139 063</b>	<b>4 893 933</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Underskrifter

Varberg 2023-08-21



Anders Johansson  
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-08-21.

IPMG AB



Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# 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 2021-09-01—2022-08-31.

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 2022 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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. 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 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 2021-09-01—2022-08-31 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 revisors sed 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.

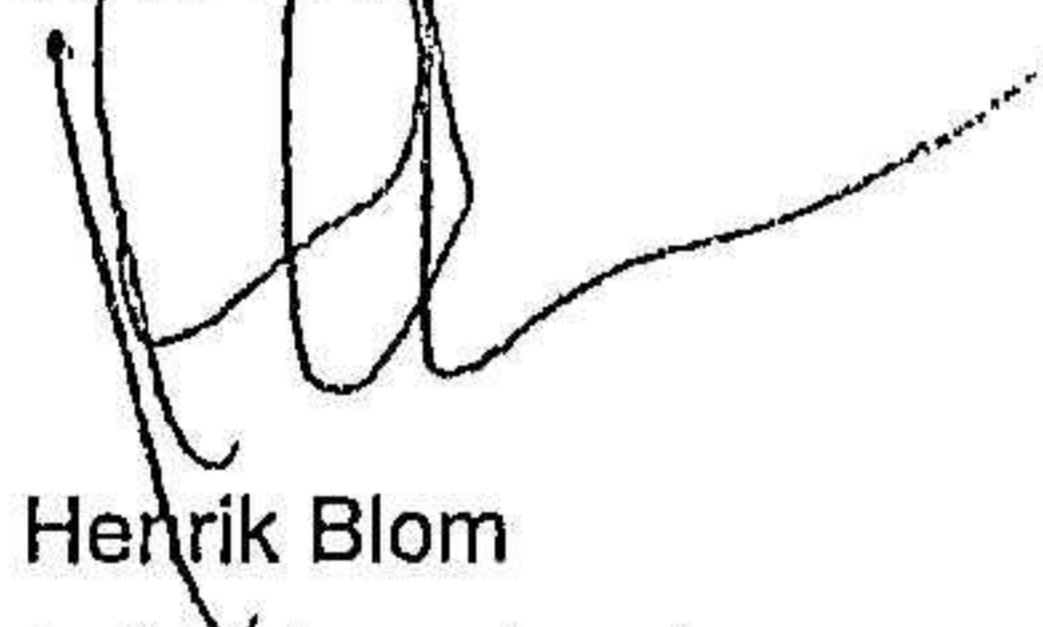
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 2023-02-21

KPMG AB



Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

KPMG AB



Christel Bergman