

# ÅRSREDOVISNING

för

## Kaj Nilsson Holding AB


Org.nr. 556257-4391

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Kaj Nilsson Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den . 4/4-24 .  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Österhaninge 4/4 - 2024 .

  
-----  
Kaj Nilsson

# ÅRSREDOVISNING

för

**Kaj Nilsson Holding AB**

Org.nr. 556257-4391

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

*ny*

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Bolaget äger och förvaltar finansiella tillgångar såsom värdepapper samt andelar i dotterföretag. Affärsidén är att långsiktigt äga och förvalta industri- och kontorsfastigheter av hög kvalitet.

Företagsgruppen ligger i framkant vad gäller miljöpåverkan och investerar i hög kvalitet, solenergi, bergvärme, led samt utnyttjar markytor effektivt.

Bolagets säte är Stockholms län, Haninge kommun.

**Flerårsöversikt**

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 265	3 894	2 928	3 025
Resultat efter finansiella poster	182 005	119 269	6 987	5 454
Soliditet (%)	55,28	51,8	47,5	84,7

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	333 863 721	119 241 904	453 225 625
Utdelning			-54 000 000		-54 000 000
Balanseras i ny räkning			119 241 904	-119 241 904	0
Årets resultat				181 852 242	181 852 242
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	399 105 625	181 852 242	581 077 867

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	399 105 625
Årets resultat	181 852 242
	<u>580 957 867</u>

Förslag till disposition:

Utdelning	20 000 000
Balanseras i ny räkning	560 957 867
	<u>580 957 867</u>

M



**Förslag till beslut om vinstutdelning**

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 20 000 000,00 kr. vilket motsvarar 20 000,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om betalningsdag.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

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

M



**RESULTATRÄKNING**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 265 493	3 893 545
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		4 265 493	3 893 545
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 708 631	-1 538 233
Personalkostnader	2	-2 094 414	-1 925 760
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	-3 593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 803 045	-3 467 586
<b>Rörelseresultat</b>		462 448	425 959
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		7 140 000	28 100 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	185 678 791	96 099 532
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 987 389	930
Räntekostnader		-13 263 386	-5 357 703
<b>Summa finansiella poster</b>		181 542 794	118 842 759
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		182 005 242	119 268 718
<b>Resultat före skatt</b>		182 005 242	119 268 718
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-153 000	-26 814
<b>Årets resultat</b>		<b>181 852 242</b>	<b>119 241 904</b>

2024041011949



## BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

## Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andra långfristiga fordringar

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

## Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

M

Not

2023-12-31

2022-12-31

4

0

0

5

34 091 146

34 091 146

6

59 491 248

0

7

1 075 736

1 075 736

8

936 452 839

824 191 710

1 031 110 969

859 358 592

1 031 110 969

859 358 592

9 115

0

2 019 052

13 998 248

125 000

0

1 098 376

1 194 755

198 783

371 811

3 450 326

15 564 814

16 463 601

129 822

16 463 601

129 822

19 913 927

15 694 636

1 051 024 896

875 053 228

**Kaj Nilsson Holding AB**

Org.nr. 556257-4391

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Reservfond

**Summa bundet eget kapital****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital****Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

2024041011951

100 000

20 000

120 000

399 105 625

181 852 242

580 957 867

581 077 867

449 143 847

449 143 847

90 527

283 411

20 202 231

227 013

20 803 182

1 051 024 896

100 000

20 000

120 000

333 863 721

119 241 904

453 105 625

453 225 625

407 426 923

407 426 923

94 411

14 000 000

163 407

142 862

14 400 680

875 053 228

M

ZNOJ  
BN

## 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. K2:s förenklingsregler tillämpas.

## Not 2 Medelantal anställda

2023

2022

*Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

2,00

2,00

## Not 3 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Bolaget har per balansdagen värdejusterat kapitalförsäkringen, där bokfört värde motsvarar ackumulerade inbetalda premier per 2023-12-31. Justering har gjorts mot resultaträkningen i enlighet med BFNAR 2016:10, 2 punkt 12. Se vidare not 8.

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

33 194

33 194

Försäljningar/utrangeringar

-33 1940

Utgående anskaffningsvärden

0

33 194

Ingående avskrivningar

-33 194

-29 601

Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar

33 194

0

Årets avskrivningar

0-3 593

Utgående avskrivningar

0-33 194

Redovisat värde

0

0

## Not 5 Andelar i koncernföretag

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

34 091 14634 091 146

Utgående anskaffningsvärden

34 091 14634 091 146

Redovisat värde

34 091 146

34 091 146

## Not 6 Fordringar hos koncernföretag

2023-12-31

2022-12-31

Tillkommande fordringar

45 493 000

0

Omklassificeringar

13 998 2480

Utgående anskaffningsvärden

59 491 2480

Redovisat värde

59 491 248

0

Posten har omklassificerats från tidigare kort del, till långfristig del.

M

## NOTER

## Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Ingående anskaffningsvärden  
Utgående anskaffningsvärden  
Redovisat värde

2023-12-31

2022-12-31

1 075 736

1 075 736

1 075 736

1 075 736

1 075 736

1 075 736

## Not 8 Andra långfristiga fordringar

Ingående anskaffningsvärden  
Inköp  
Uttag  
Värdesjustering  
Utgående anskaffningsvärden  
Redovisat värde

2023-12-31

2022-12-31

824 191 710

36 092 522

-109 510 184

185 678 791

936 452 839

936 452 839

685 009 205

139 182 505

0

824 191 710

824 191 710

Posten avser kapitalförsäkring. Justering av bokfört värde har gjorts till anskaffningsvärde motsvarande inbetalda ackumulerade premier. Justering har gjorts i enlighet med BFNAR 2016:10, 2 punkt 12.

## Not 9 Ställda säkerheter

Företagsinteckningar  
Pantsatt kapitalförsäkring

2023-12-31

2022-12-31

1 000 000

449 143 847

1 000 000

407 426 923

## Not 10 Eventualförpliktelser

Kaj Nilssons Fastighetsservice AB  
Albybergfastigheter AB  
KN Drift & Förvaltning AB  
Skrubbatriangeln Fastigheter AB  
Alby 3 Fastigheter AB  
Alby 2 Fastigheter AB  
Natursvampen AB

2023-12-31

2022-12-31

1 000 000

37 000 000

109 380 000

0

0

0

0

147 380 000

1 000 000

37 027 500

113 680 000

64 215 360

57 015 120

174 830 009

24 570 000

472 337 989

varav till förmån för koncernföretag

38 000 000

varav till förmån för intresseföretag

109 380 000

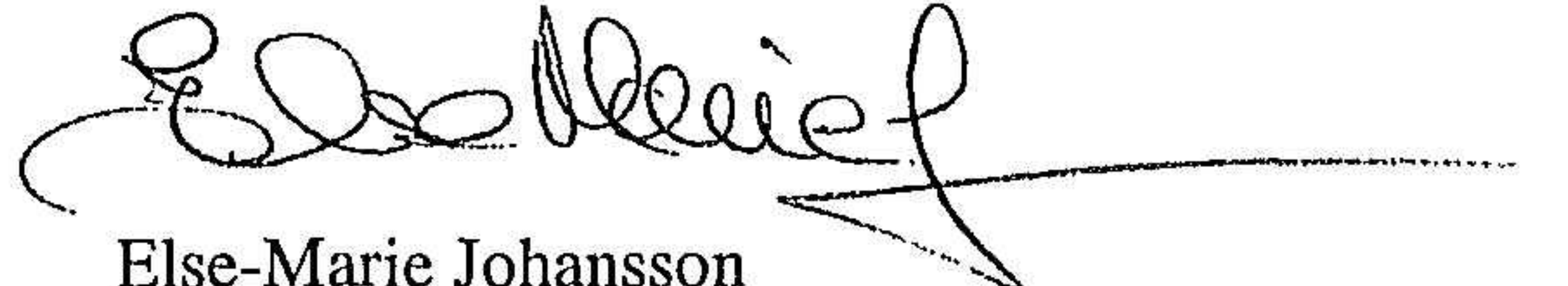
W

W  
W

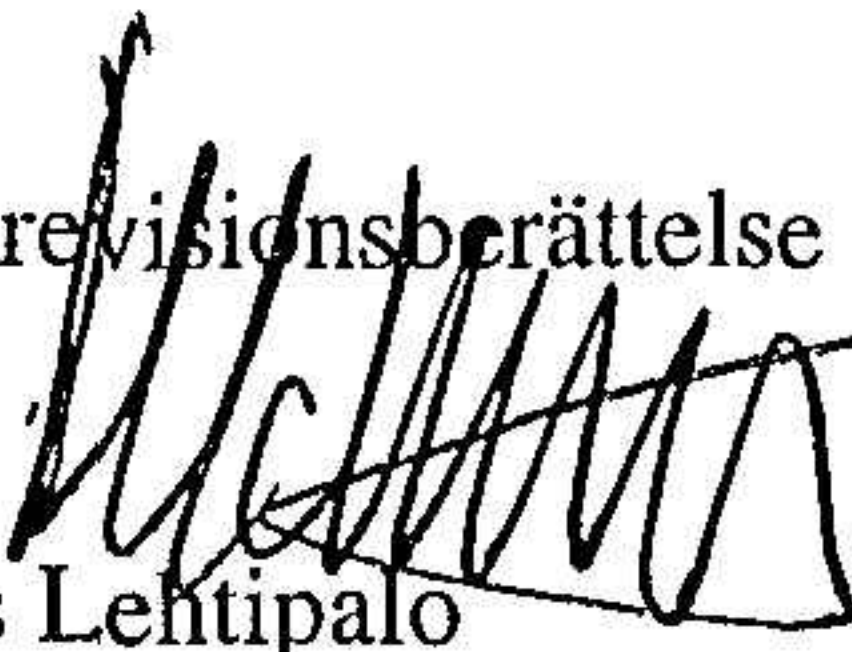
**NOTER**

Österhaninge 4/4. 2024.

  
Kaj Nilsson

  
Else-Marie Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4. 2024.

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

2024041011954



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kaj Nilsson Holding AB  
Org.nr. 556257-4391

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kaj Nilsson Holding AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kaj Nilsson Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Kaj Nilsson Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juli 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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

Mina 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 mina 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.

*M*

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kaj Nilsson Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Kaj Nilsson Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Österkäninge den

4/4-2024.

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

Vidimeras  
22/11/2023