

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

Räkenskapsåret  
2023-09-01 - 2024-08-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-02-26. 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:**

Anders Johansson, Styrelseledamot  
2025-03-10

Styrelsen för KAEJ Fastigheter 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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*

Under hösten 2023 har man förvärvat en lagerlokal i en bostadsrättsfastighet. Lagerlokalen hyrs ut löpande.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b> (17 mån)
Nettoomsättning	428	203	233	301
Resultat efter finansiella poster	-1 204	-1 013	-265	-396
Soliditet (%)	9,9	5,4	0,2	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Den ökade omsättningen kommer från den nyförvärvade lagerlokalen.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	1 554 109	-360 050	<b>1 219 059</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-360 050	360 050	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		1 550 000		<b>1 550 000</b>
Årets resultat			-418 145	<b>-418 145</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>2 744 059</b>	<b>-418 145</b>	<b>2 350 914</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 3 765 000 (2 215 000).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 744 059
årets förlust	-418 145
	<b>2 325 914</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 325 914
	<b>2 325 914</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		428 312	203 293
Övriga rörelseintäkter		104	4 636
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>428 416</b>	<b>207 929</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-249 433	-178 633
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 012	-91 421
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-527 445</b>	<b>-270 054</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-99 029</b>	<b>-62 125</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 104 806	-950 429
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 104 806</b>	<b>-950 425</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 203 835</b>	<b>-1 012 550</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		785 690	652 500
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>785 690</b>	<b>652 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-418 145</b>	<b>-360 050</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-418 145</b>	<b>-360 050</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	19 085 681	22 126 250
Markanläggningar	3	2 815 388	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 901 069</b>	<b>22 126 250</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 800 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 800 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 701 069</b>	<b>22 126 250</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 875	32 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 000	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 875</b>	<b>32 623</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		33 644	210 046
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>33 644</b>	<b>210 046</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>42 519</b>	<b>242 669</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 743 588</b>	<b>22 368 919</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 744 059	1 554 109
Årets resultat		-418 145	-360 050
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 325 914</b>	<b>1 194 059</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 350 914</b>	<b>1 219 059</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5, 6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 000 000	5 000 000
Skulder till koncernföretag		14 336 013	15 803 274
Övriga skulder		1 800 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 136 013</b>	<b>20 803 274</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	6		
Leverantörsskulder		4 544	14 605
Skulder till koncernföretag		70 974	50 974
Skatteskulder		9 657	4 767
Övriga skulder		66 815	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 671	276 240
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>256 661</b>	<b>346 586</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 743 588</b>	<b>22 368 919</b>

## 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

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	22 430 884	15 642 109
Inköp	52 831	4 822 152
Omklassificeringar	-2 963 567	1 966 623
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 520 148</b>	<b>22 430 884</b>
Ingående avskrivningar	-304 634	-213 213
Årets avskrivningar	-129 833	-91 421
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-434 467</b>	<b>-304 634</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 085 681</b>	<b>22 126 250</b>

### Not 3 Markanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Inköp	2 963 567	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 963 567</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-148 179	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-148 179</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 815 388</b>	<b>0</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 966 623
Omklassificeringar		-1 966 623
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-5 000 000	-5 000 000
	<b>-5 000 000</b>	<b>-5 000 000</b>

**Not 6 Skulder till koncernföretag**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-14 336 013	-15 803 274
	<b>-14 336 013</b>	<b>-15 803 274</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	-70 974	-50 974
	<b>-70 974</b>	<b>-50 974</b>

**Not 7 Övriga skulder**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-1 800 000	0
	<b>-1 800 000</b>	<b>0</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000
	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 9 Eventualförpliktelser**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Underskrifter**

Varberg 2025-02-26

*Anders Johansson*  
Anders Johansson  
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-02-26

KPMG AB

*Henrik Blom*  
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 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 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 2023-09-01—2024-08-31 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 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.

Göteborg 2025-02-26

KPMG AB

*Henrik Blom*

Henrik Blom

Auktoriserad revisor