

# Årsredovisning

för

## Pro2-Immo-Holding Sweden AB

556851-5737

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-27.

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:

Peter Broström, Verkställande direktör

2024-06-07

Styrelsen och verkställande direktören för Pro2-Immo-Holding Sweden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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*

Bolagets verksamhet består av ägande av dotterbolag samt tillhandahållande av lednings- och administrationstjänster. Bolaget har ingen anställd personal. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Pro-Zweite-Immo GmbH, Ingelheim am Rhein, Tyskland, HRB 94782.

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen koncernredovisning. Se även not 4.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under året lämnat utdelning samt erhållit utdelning och återbetalning av aktieägartillskott från dotterbolagen.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	284	286	131	170
Resultat efter finansiella poster	83 376	-3 361	-7 013	-6 825
Soliditet (%)	75	76	77	66

### 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	268 024 202	-3 191 796	<b>264 882 406</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning extrastämman		-150 520 391		<b>-150 520 391</b>
Balanseras i ny räkning		-3 191 796	3 191 796	<b>0</b>
Årets resultat			83 562 578	<b>83 562 578</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>114 312 015</b>	<b>83 562 578</b>	<b>197 924 593</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	114 312 015
årets vinst	83 562 578
	<b>197 874 593</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	197 874 593
	<b>197 874 593</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		283 990	286 464
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>283 990</b>	<b>286 464</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-516 430	-413 567
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-516 430</b>	<b>-413 567</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-232 440</b>	<b>-127 103</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		87 510 238	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	1	-3 901 695	-3 233 795
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>83 608 543</b>	<b>-3 233 795</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>83 376 103</b>	<b>-3 360 898</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		187 373	170 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>187 373</b>	<b>170 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>83 563 476</b>	<b>-3 190 898</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-898	-898
<b>Årets resultat</b>		<b>83 562 578</b>	<b>-3 191 796</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	243 181 374	311 201 374
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>243 181 374</b>	<b>311 201 374</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>243 181 374</b>	<b>311 201 374</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		615 362	2 009 904
Övriga fordringar		632 563	687 510
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 247 925</b>	<b>2 697 414</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		18 646 121	33 403 307
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 646 121</b>	<b>33 403 307</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 894 046</b>	<b>36 100 721</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>263 075 420</b>	<b>347 302 095</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### 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

114 312 015

268 024 203

Årets resultat

83 562 578

-3 191 796

**Summa fritt eget kapital**

**197 874 593**

**264 832 406**

**Summa eget kapital**

**197 924 593**

**264 882 406**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

3

65 000 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**65 000 000**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

54 325

82 361 741

Skatteskulder

898

898

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

95 604

57 050

**Summa kortfristiga skulder**

**150 827**

**82 419 689**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**263 075 420**

**347 302 095**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Not 1 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	3 894 479	3 190 505
Övriga räntekostnader	7 216	43 290
	<b>3 901 695</b>	<b>3 233 795</b>

#### Not 2 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	311 201 374	311 201 374
Återbetalning villkorat aktieägartillskott	-68 020 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>243 181 374</b>	<b>311 201 374</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>243 181 374</b>	<b>311 201 374</b>

#### Not 3 Långfristiga skulder koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år	65 000 000	0
	<b>65 000 000</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Uppgifter om koncernredovisning

Överordnade moderbolag Pro-Zweite-Immo GmbH, Ingelheim am Rhein, Tyskland, HRB 94782 upprättar koncernredovisning.

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift 2024-05-03

*Georg Klusak*  
Georg Klusak  
Ordförande

*Joerg Homann*  
Joerg Homann

*Peter Broström*  
Peter Broström  
Verkställande direktör

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-08

*Tomas Lundahl*  
Tomas Lundahl  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pro2-Immo-Holding Sweden AB

Org.nr 556851-5737

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Pro2-Immo-Holding Sweden AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pro2-Immo-Holding Sweden ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Pro2-Immo-Holding Sweden 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisions sed 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Pro2-Immo-Holding Sweden AB för räkenskapsåret 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 och verkställande direktören 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 Pro2-Immo-Holding Sweden 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 och verkställande direktörens 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 förtlöpa 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Stockholm 2024-05-08

*Tomas Lundahl*

---

Tomas Lundahl  
Auktoriserad revisor