

**Årsredovisning**  
för  
**ICP Fastigheter 2 AB**  
559336-7393

Räkenskapsåret  
2024-05-01 - 2025-04-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-10-29. 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:**

Armend Hajdaraj, Styrelseledamot  
2025-10-29

Styrelsen för ICP Fastigheter 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-05-01 - 2025-04-30.

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*

Bolaget har som verksamhetsinriktning att bedriva uthyrning av fastigheter och lägenheter. Någon uthyrningsverksamhet har dock inte bedrivits, då de fastigheter som var avsedda för uthyrning har avvytrats till följd av rådande marknadsläge. Bolaget följer utvecklingen på marknaden och kan komma att återuppta verksamheten när förutsättningarna bedöms som gynnsamma.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till PA Properties AB (559173-6060).

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har bolaget sålt fastigheten Gotland Tofta Krokstade 1:526.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b><br>(8 mån) |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                   | 7 075          | 1 915          | 0              | 0                         |
| Resultat efter finansiella poster | 140            | 934            | -21            | 0                         |
| Soliditet (%)                     | 14,4           | 5,5            | 0,2            | 100,0                     |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 25 000                    | 7 457                          | 741 780                   | <b>774 237</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 741 780                        | -741 780                  | <b>0</b>       |
| Årets resultat                              |                           |                                | 101 536                   | <b>101 536</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>25 000</b>             | <b>749 237</b>                 | <b>101 536</b>            | <b>875 773</b> |

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|  |                |
|--|----------------|
| balanserad vinst                               | 749 237        |
| årets vinst                                    | 101 536        |
|  | <b>850 773</b> |
| disponeras så att                              |                |
| till aktieägare utdelas (800 kronor per aktie) | 800 000        |
| i ny räkning överföres                         | 50 773         |
|  | <b>850 773</b> |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

Not

2024-05-01  
-2025-04-30

2023-05-01  
-2024-04-30

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

7 075 000

1 915 000

Övriga rörelseintäkter

0

550 000

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**7 075 000**

**2 465 000**

### Rörelsekostnader

Råvaror och förnödenheter

-6 771 507

-1 365 000

Övriga externa kostnader

-163 716

-168 015

**Summa rörelsekostnader**

**-6 935 223**

**-1 533 015**

**Rörelseresultat**

**139 777**

**931 985**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11

2 991

Räntekostnader och liknande resultatposter

-70

-747

**Summa finansiella poster**

**-59**

**2 244**

**Resultat efter finansiella poster**

**139 718**

**934 229**

**Resultat före skatt**

**139 718**

**934 229**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-38 182

-192 449

**Årets resultat**

**101 536**

**741 780**

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2025-04-30</b> | <b>2024-04-30</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 2          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Varulager m. m.</i>                        |            |                   |                   |
| Övriga lagertillgångar                        | 3          | 6 059 335         | 12 633 490        |
| <b>Summa varulager</b>                        |            | <b>6 059 335</b>  | <b>12 633 490</b> |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                 |            | 6 914             | 0                 |
| Övriga fordringar                             |            | 107               | 138 831           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>7 021</b>      | <b>138 831</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 0                 | 1 259 462         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>0</b>          | <b>1 259 462</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>6 066 356</b>  | <b>14 031 783</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>6 066 356</b>  | <b>14 031 783</b> |

## Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

749 237

7 457

Årets resultat

101 536

741 780

**Summa fritt eget kapital**

**850 773**

**749 237**

**Summa eget kapital**

**875 773**

**774 237**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

1 375 566

Skulder till koncernföretag

4 934 952

11 652 597

Skatteskulder

230 631

194 383

Övriga skulder

15 000

15 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10 000

20 000

**Summa kortfristiga skulder**

**5 190 583**

**13 257 546**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**6 066 356**

**14 031 783**

## 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har bolaget avyttrat fastigheten Gotland Tofta Krokstäde 1:524.

### Not 2 Byggnader och mark

|   | 2025-04-30 | 2024-04-30  |
|---|------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0          | 13 975 000  |
| Inköp   | 0          | 0           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0          | -1 750 000  |
| Omklassificeringar                              | 0          | -12 225 000 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>    |

### Not 3 Övriga lagertillgångar

|                                 | 2025-04-30       | 2024-04-30        |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Ingående värde                  | 12 633 490       | 0                 |
| Omklassificeringar              | 0                | 12 225 000        |
| Anskaffat under året            | 90 477           | 408 490           |
| Försäljningar/utrangeringar     | -6 664 632       | 0                 |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>6 059 335</b> | <b>12 633 490</b> |

Lagret består av nybyggnation på fastigheten Gotland Tofta Krokstäde 1:524. Lagret av fastigheter är värderat enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:3 och är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Stockholm 2025-10-29

*Armend Hajdaraj*  
Armend Hajdaraj

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-10-29

*Veronica Elmgren*  
Veronica Elmgren  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i ICP Fastigheter 2 AB, org.nr 559336-7393

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ICP Fastigheter 2 AB för räkenskapsåret 2024-05-01 -- 2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ICP Fastigheter 2 ABs finansiella ställning per den 30 april 2025 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till ICP Fastigheter 2 AB enligt god revisorsstandard 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 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.

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 ICP Fastigheter 2 AB för räkenskapsåret 2024-05-01 -- 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 ICP Fastigheter 2 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 ersättningskyldighet 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm  
2025-10-29

*Veronica Elmgren*  
Veronica Elmgren  
Auktoriserad revisor