

**Årsredovisning**  
för  
**ICA Fastigheter Holding AB**  
556604-5471

Räkenskapsåret  
2025-01-01 - 2025-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-13.  
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:**

Nina Jönsson, Styrelseledamot  
2026-05-08

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för ICA Fastigheter Holding AB, 556604-5471, med säte i Stockholm upprättar härmed årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Information om verksamheten

ICA Fastigheter Holding AB ingår i ICA Gruppen som ett helägt dotterbolag till ICA Gruppen Aktiebolag (publ), organisationsnummer 556048-2837. Bolagets verksamhet består i att äga och utveckla de fastighetsverksamheter som koncernen bedriver.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stort fokus har under året legat på att stötta, stärka och utveckla ICAs butiksnät och logistik i Sverige.

Utdelning från dotterbolag har erhållits med 1 856 (2 242) mkr samt från intressebolag med 85 (75) mkr.

För väsentliga händelser efter balansdagen, se not 17.

### Risker och riskhantering

#### Fastighetsrelaterade risker

För att säkerställa tillgång till attraktiva och ändamålsenliga handelsplatser för ICA Gruppen bedriver ICA Fastigheter både fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Brister i fastighetsutvecklingen eller otillräckligt underhållsarbete kan leda till överträdelser av regelverk och normer samt medföra skador på personer och/eller byggnader, ökade kostnader och påverka värdet på fastigheterna. Andra faktorer som kan ha en negativ påverkan på koncernens resultat är hyresgästernas betalningsförmåga och större förändringar i konsumtionsmönster.

#### -Möjligheter

Underhåll och utveckling bidrar till fastigheter som är mer kostnadseffektiva bland annat ur energisynpunkt. Dessutom bidrar väl utvecklade och moderna fastigheter till ett starkare kunderbjudande. Genom en fördelaktig kombination av olika fastigheter på strategiska platser kan ICA Fastigheter i stor utsträckning påverka utvecklingen av butikslägen och skapa förutsättningar för bra marknadsplatser.

#### -Hantering

ICA Fastigheter har under året fortsatt arbeta med större projekt där butikslägen säkras genom ett mer långtgående ansvar för utvecklingen av området istället för enbart butiken. Därtill för ICA Fastigheter löpande en dialog med hyresgästerna, samt genomför besiktningar och omfattande investeringar för att säkerställa ett gott underhåll och fortsatt utveckling av befintliga fastigheter. Inför beslut om större ny- och ombyggnationer genomförs även riskanalyser för att identifiera och reducera risker som är förknippade med fastighetsutvecklingen, till exempel miljöpåverkan. En långsiktig plan för att säkerställa tillgång till strategiska lägen samt en varierad sammansättning av hyresgäster bidrar också till att upprätthålla en hög uthyrningsgrad och marknadsmässiga hyresnivåer. Under året har en klimatriskkartläggning genomförts för att minska risken.

#### Hållbarhetsrisker

Oförmåga att bedriva ett effektivt hållbarhetsarbete kan medföra sämre kostnadseffektivitet samt minskat förtroende från hyresgästerna. ICA Fastigheter utvecklar kontinuerligt hållbarhetsarbetet för att minska klimatpåverkan, optimera energianvändning, effektivare transporter samt fastighetsutveckling.

### Framtida utveckling

ICA Fastigheter Holding AB kommer främst att utveckla ICA Gruppens fastighetsverksamhet genom sina helägda dotterbolag ICA Fastigheter AB, org nr 556033-8518, Långeberga Logistik AB, org nr 556928-2840 samt genom joint venture bolag.

Fokus kommer att ligga på flera viktiga nybyggnadsprojekt inom ICA Fastigheter och dess dotterbolag, samt även att utveckla attraktiva och hållbara platser i anslutning till ICA-butiker och Apotek Hjärtat. Den kontinuerliga optimeringen av fastighetsportföljen kommer att fortsätta samt en ytterligare förstärkning av hållbarhetsarbetet. Fortsatt stor kraft kommer läggas på att optimera kostnader i nybyggnation och förnyelser, samt effektivisera energianvändningen i ICAs butiker, apotek och logistik anläggningar.

<b>Ekonomisk översikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	17 133	16 233	21 202	15 750
Rörelseresultat	-61	2 320	-2 094	1 731
Resultat efter finansiella poster	1 473 786	2 104 378	858 079	425 133
Balansomslutning	20 738 072	14 394 957	10 205 987	13 659 113
Soliditet (%)	30,2	34,2	33,3	33,0
Avkastning på eget kap. (%)	26,3	50,6	50,6	10,1
Avkastning på totalt kap. (%)	10,2	19,5	23,8	5,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

### Eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Tot:</b>
Belopp vid årets ingång	100	2 643 799	2 281 860	<b>4 925 759</b>
Akitektutdelning		-200 000		<b>-200 000</b>
Omföring av fg års resultat		2 281 860	-2 281 860	
Årets resultat			1 536 367	<b>1 536 367</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>4 725 659</b>	<b>1 536 367</b>	<b>6 262 026</b>

Bolagets aktiekapital består av 1000 aktier.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 725 658 909
årets vinst	1 536 366 808
	<b>6 262 025 717</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 262 025 717
	<b>6 262 025 717</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Samtliga belopp är i tkr om annat ej anges.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Nettoomsättning		17 133	16 233
<b>Bruttoresultat</b>		<b>17 133</b>	<b>16 233</b>
Administrationskostnader	3	-17 194	-16 363
Övriga rörelseintäkter		0	2 450
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-61</b>	<b>2 320</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	1 410 628	2 089 957
Resultat från andelar i intresseföretag	5	85 000	75 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	297 942	231 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-319 723	-294 538
		<b>1 473 847</b>	<b>2 102 058</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 473 786</b>	<b>2 104 378</b>
Bokslutsdispositioner	8	73 071	207 723
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 546 857</b>	<b>2 312 101</b>
Skatt på årets resultat	9	-10 490	-30 241
<b>Årets resultat</b>		<b>1 536 367</b>	<b>2 281 860</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10, 11	7 124 820	4 741 882
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12, 13	1 972 177	2 300 198
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	57 500	57 500
Uppskjuten skattefordran	9, 15	1 168	1 184
		<b>9 155 665</b>	<b>7 100 764</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 155 665</b>	<b>7 100 764</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		11 564 671	7 293 088
Aktuella skattefordringar		17 239	0
Övriga fordringar		491	1 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6	18
		<b>11 582 407</b>	<b>7 294 193</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 582 407</b>	<b>7 294 193</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 738 072</b>	<b>14 394 957</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Tkr	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 725 659	2 643 799
Årets resultat		1 536 367	2 281 860
		<b>6 262 026</b>	<b>4 925 659</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 262 126</b>	<b>4 925 759</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	16	15 718	15 723
<b>Summa avsättningar</b>		<b>15 718</b>	<b>15 723</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		8	18
Skulder till koncernföretag		14 430 078	9 447 638
Skulder till intresseföretag		0	58
Aktuella skatteskulder		0	4 821
Övriga skulder		29 983	940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		159	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 460 228</b>	<b>9 453 475</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 738 072</b>	<b>14 394 957</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas utifrån Årsredovisningslagen och med tillämpning av Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3). Redovisningsprinciperna har varit oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som har erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter från aktieförsäljning redovisas när de väsentligaste riskerna och förmånerna överförts till köparen vilket vanligtvis sker vid tillträdesdagen. Intäktsredovisning sker för den del av inkomsten som är hänförlig till perioden.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. De erhållna/lämnade koncernbidragen har påverkat företagets aktuella skatt.

#### Utländsk valuta

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser redovisas i resultatet i den period de uppstår. För transaktioner som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden redovisas vinster och förluster i övrigt totalresultat.

#### Ersättning till anställda

Ersättningar efter avslutad anställning

I ICA Fastigheter Holding AB förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Vid förmånsbestämda planer står företaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas i enlighet med K3s förenklingsregler.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån den så kallade balansansatsen, innebärande att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder, där skillnaden utgör beräkningsunderlaget för den uppskjutna skatteskulden/-fordran.

Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

### **Nedskrivning av andelar i koncernföretag**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde, med avdrag för försäljningskostnader, och nyttjandevärdet. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkning av nedskrivning har förändrats.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde. Den efterföljande redovisningen är beroende av vilken kategori de finansiella instrumenten tillhör. De finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar och leverantörsskulder samt derivat. Marknadsvärdering av finansiella instrument har utförts med ledning av de mest tillförlitliga marknadspriser som finns att tillgå. De mest väsentliga indata som använts i modellerna är diskonteringsränta vilken återspeglar motpartsrisken och instrumenten utgörs av derivat. Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder har bestämts i enlighet med beskrivningar i not 15.

#### **Kundfordringar och övriga fordringar**

Fordringar som utgörs av omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för osäkra fordringar.

#### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till de belopp som förväntas betalas vid reglering per förfallodagen.

#### **Derivat**

Samtliga derivat redovisas till verkligt värde i balansräkningen. De derivatinstrument som handlats kategoriseras som Fordringar hos koncernföretag och värdeförändringen redovisas i resultatet.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när företaget har ett befintligt åtagande som är hänförligt till en inträffad händelse och som troligt kommer att resultera i ett utflöde av resurser som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar omprövas varje balansdag.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- en möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företags kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning. 2025-01-01 - 2025-12-31 års nyckeltal har beräknats med en skattesats om 20,6%.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital. 2025-01-01 - 2025-12-31 års nyckeltal har beräknats med en skattesats om 20,6%.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutningen.

Genomsnittligt eget kapital

Med justerat eget kapital avses eget kapital med tillägg för obeskattade reserver, reducerat med uppskjuten skatt på obeskattade reserver.

Genomsnittlig balansomslutning

Genomsnittlig balansomslutning beräknas som medelvärdet av balansomslutningen vid årets början och årets slut.

### **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Vid upprättande av årsredovisning enligt K3 krävs att antaganden görs om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen, som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår. Det görs även bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

De uppskattningar och bedömningar som görs ses över årligen och baseras på tidigare erfarenheter men även andra faktorer som anses vara rimliga att beakta. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar och effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs, samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Bedömda väsentliga områden med uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

Prövning av nedskrivningsbehov av finansiella anläggningstillgångar

I balansräkningen redovisas väsentliga värden avseende finansiella anläggningstillgångar. Eventuellt nedskrivningsbehov prövas på dessa i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i Not 1 Redovisningsprinciper.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatt, vilken förväntas bli realiserad i framtida perioder. Vid

beräkning av uppskjuten skatt görs vissa antaganden och uppskattningar avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Vid upprättande av årsbokslut för räkenskapsåret 2025 har uppskjuten skatt på temporära skillnader värderats i enlighet med framtida beslutade skattesatser. Bedömningen är att de uppskjutna skatterna kommer att realiseras from år 2026 och framåt. Dessa poster har värderats till 20,6%.

### Not 3 Medelantal anställda samt personalkostnader, pensioner och övrigt

Bolaget har inte haft några anställda under året. Under året har bolaget inte haft några kostnader för löner och andra ersättningar, sociala avgifter eller pensioner.

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Erhållna utdelningar	1 855 928	2 241 828
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	0	-10 100
Nedskrivningar	-445 300	-141 771
	<b>1 410 628</b>	<b>2 089 957</b>

### Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Erhållna utdelningar	85 000	75 000
	<b>85 000</b>	<b>75 000</b>

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	296 179	229 970
Ränteintäkter, intressebolag	1 749	1 655
Ränteintäkter, övriga	14	14
	<b>297 942</b>	<b>231 639</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-319 723	-294 538
	<b>-319 723</b>	<b>-294 538</b>

### Not 8 Bokslutsdispositioner

2025-01-01	2024-01-01
------------	------------

	-2025-12-31	-2024-12-31
Erhållna koncernbidrag	73 071	207 723
	<b>73 071</b>	<b>207 723</b>

### Not 9 Skatter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Aktuell skattekostnad	-10 473	-30 242
Uppskjuten skatt	-17	1
<b>Summa</b>	<b>-10 490</b>	<b>-30 241</b>

### Not 10 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 741 882	4 883 653
Inköp	2 828 238	0
Nedskrivning	-445 300	-141 771
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 124 820</b>	<b>4 741 882</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 124 820</b>	<b>4 741 882</b>

### Not 11 Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Kapital- & röstandelar	Antal andelar	Redovisat värde
ICA Fastigheter AB	100%	20 000	3 646 377
Långeberga Logistik AB	100%	50 000	650 133
IFHAB Holding AB	100%	50 000	47
IFHAB Holding Lundby AB	100%	25 000	25
IFHAB Hold A AB	100%	100 000	2 828 238
			<b>7 124 820</b>

	Org.nr	Säte
ICA Fastigheter AB	556033-8518	Västerås
Långeberga Logistik AB	556928-2840	Stockholm
IFHAB Holding AB	559018-9451	Västerås
IFHAB Holding Lundby AB	559402-2963	Stockholm
IFHAB Hold A AB	556817-8858	Västerås

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

**Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 300 198	2 213 337
Förvärv	37	86 861
Försäljningar	-708 585	0
Aktieägartillskott	380 527	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 972 177</b>	<b>2 300 198</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 972 177</b>	<b>2 300 198</b>

**Not 13 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Fastighetsaktiebolaget Sollentuna Städet 1	50%	12 500	267 564
Trecore Fastigheter AB	50%	25 000	548 842
Delcore Fastigheter AB	50%	25 000	1 155 771
			<b>1 972 177</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Fastighetsaktiebolaget Sollentuna Städet 1	559531-1050	Stockholm
Trecore Fastigheter AB	559352-4159	Stockholm
Delcore Fastigheter AB	559394-9828	Stockholm

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Fastighetsaktiebolaget Sollentuna Städet 1 är bildat tillsammans med Alecta pensionsförsäkringar, ömsesidigt.

Trecore Fastigheter AB är bildat tillsammans med Bonnier Fastigheter.

Delcore Fastigheter AB är bildat tillsammans med AMF, ömsesidigt.

Företagen äger och förvaltar svenska fastigheter som innehåller ICA-butiker.

**Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	57 500	42 500
Aktieägarlån Trecore	0	15 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 500</b>	<b>57 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 500</b>	<b>57 500</b>

**Not 15 Uppskjuten skattefordran**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	1 184	1 183
Årets förändring	-16	1
	<b>1 168</b>	<b>1 184</b>

**Not 16 Övriga avsättningar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avsättning övriga krav och tvister	15 718	15 723
	<b>15 718</b>	<b>15 723</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 18 Koncernredovisning**

I enlighet med Årsredovisningslagen kap 7:2 upprättar ICA Fastigheter Holding AB inte koncernredovisning för räkenskapsår 2025, med hänvisning till att företaget och samtliga dotterföretag omfattas av koncernredovisningen som upprättas av det överordnade moderföretaget ICA Gruppen Aktiebolag, orgnr. 556048-2837, med säte i Solna.

## Underskrifter

Årsredovisningen godkändes för utfärdande av styrelsen och undertecknades av samtliga 2026-04-09

Stockholm

*Nina Jönsson*  
Nina Jönsson  
Ordförande  
2026-04-09

*Jan-Erik Hellman*  
Jan-Erik Hellman  
Verkställande direktör  
2026-04-09

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-09

KPMG AB

*Peter Dahllöf*  
Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ICA Fastigheter Holding AB, org.nr 556604-5471

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för ICA Fastigheter Holding AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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, förfälskning, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för ICA Fastigheter Holding AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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*

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 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.

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.

Stockholm 2026-04-09

KPMG AB

*Peter Dahllöf*

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor