

# Årsredovisning

för

## Pro2-Immo-Holding Sweden AB

556851-5737

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-23.  
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  
2025-07-01

Styrelsen och verkställande direktören för Pro2-Immo-Holding Sweden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	742	284	286	131
Resultat efter finansiella poster	-5 631	83 376	-3 361	-7 013
Soliditet (%)	75	75	76	77

### 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	114 312 015	83 562 578	<b>197 924 593</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		83 562 578	-83 562 578	<b>0</b>
Årets resultat			-5 513 728	<b>-5 513 728</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>197 874 593</b>	<b>-5 513 728</b>	<b>192 410 865</b>



### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	197 874 593
årets förlust	-5 513 728
	<b>192 360 865</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	192 360 865
	<b>192 360 865</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		742 439	283 990
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>742 439</b>	<b>283 990</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-276 384	-516 430
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-276 384</b>	<b>-516 430</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>466 055</b>	<b>-232 440</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	87 510 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	1	-6 097 183	-3 901 695
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 097 183</b>	<b>83 608 543</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 631 128</b>	<b>83 376 103</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		223 297	187 373
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>223 297</b>	<b>187 373</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 407 831</b>	<b>83 563 476</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-105 897	-898
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 513 728</b>	<b>83 562 578</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

2

243 181 374

243 181 374

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**243 181 374**

**243 181 374**

**Summa anläggningstillgångar**

**243 181 374**

**243 181 374**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

973 741

615 362

Övriga fordringar

621 834

632 563

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 595 574**

**1 247 925**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

12 864 262

18 646 121

**Summa kassa och bank**

**12 864 262**

**18 646 121**

**Summa omsättningstillgångar**

**14 459 837**

**19 894 046**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**257 641 210**

**263 075 420**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		197 874 593	114 312 015
Årets resultat		-5 513 728	83 562 578
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>192 360 865</b>	<b>197 874 593</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>192 410 865</b>	<b>197 924 593</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	3	65 000 000	65 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		54 325	54 325
Skatteskulder		105 897	898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 123	95 604
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>230 345</b>	<b>150 827</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>257 641 210</b>	<b>263 075 420</b>

## 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

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	6 092 883	3 894 479
Övriga räntekostnader	4 300	7 216
	<b>6 097 183</b>	<b>3 901 695</b>

#### Not 2 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 181 374	311 201 374
Återbetalning villkorat aktieägartillskott	0	-68 020 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>243 181 374</b>	<b>243 181 374</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>243 181 374</b>	<b>243 181 374</b>

#### Not 3 Långfristiga skulder koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år	65 000 000	65 000 000
	<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</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 2025-06-23

*Georg Klusak*  
Georg Klusak  
Ordförande

*Joerg Homann*  
Joerg Homann

*Peter Broström*  
Peter Broström  
Verkställande direktör

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-23

*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 2024.

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 2024-12-31 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 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

Pro2-Immo-Holding Sweden AB, Org.nr 556851-5737

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 2024 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 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. 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 2025-06-23

*Tomas Lundahl*

---

Tomas Lundahl  
Auktoriserad revisor