

# PP Pension Fastigheter AB

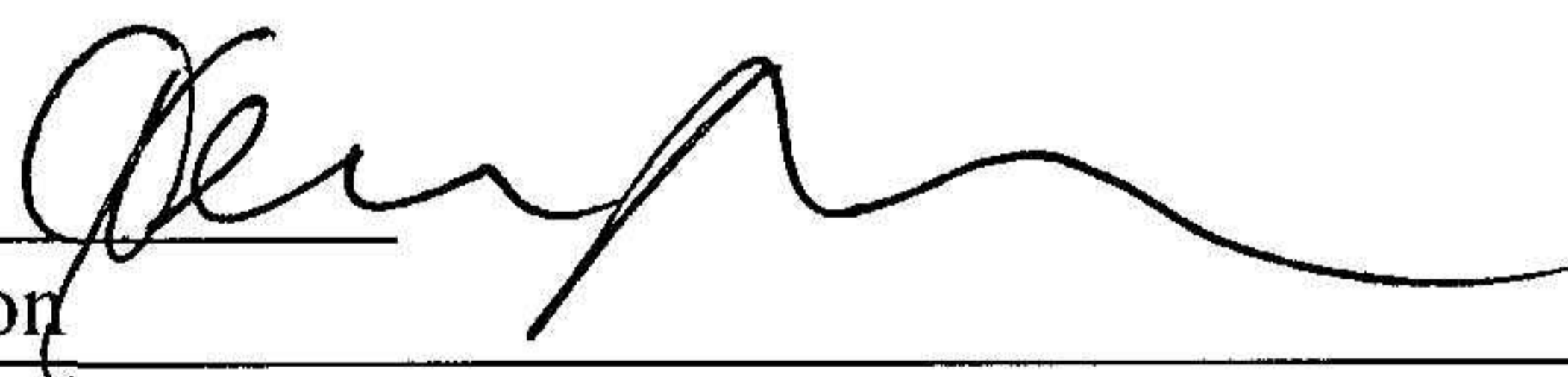
## ÅRSREDOVISNING

# 2024

Undertecknad styrelseledamot i PP Pension Fastigheter AB intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 14 april 2025. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-05-14

Helene Nilsson



Styrelsen för PP Pension Fastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Samtliga belopp i årsredovisningen är angivna i tusental kronor (tkr) om inget annat anges.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastighetsägande bolag.

### Moderföretag

PP Pension Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till PP Pension Tjänstepensionsförening, organisationsnummer 802005-5573 med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under året

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår för verksamhetsåret till -5 668 tkr (f å 4 857 tkr). Det försämrade resultatet orsakas av det högre ränteläget. Totalt resultat för verksamhetsåret uppgår till -9 568 tkr (f å 4 873 tkr). Fritt eget kapital är trots det negativa resultatet starkt.

Inom fastighetsgruppen har en fastighetsombildning genomförts under året i de dotterbolag som äger fastigheterna Albygård 1-3 i Solna i syfte att bilda en ny fastighet, Albygård 4, i separat bolag. I samband med detta har värdeöverföringar av mark skett mellan dotterbolagen. I syfte att stärka de egna kapitalen i Fastighets AB Albygård 2 och Fastighets AB Albygård 3 har bolaget lämnat ovillkorade aktieägartillskott om sammanlagt 56 000 tkr. Aktieägartillskottet har nedskrivits i räkenskaperna per 2024-12-31.

### Flerårsöversikt, tkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	-5 668	-4 857	-1 029	-585	21 247
Soliditet	9,4%	10,9%	11,7%	10,7%	10,2%

Eget kapital, tkr

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	100	40 000	66 850	-4 873	102 077
Resultatdisposition enligt årsstämman					
Balanseras i ny räkning	-	-	-4 873	4 873	-
Årets resultat	-	-	-	-9 568	-9 568
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>40 000</b>	<b>61 977</b>	<b>-9 568</b>	<b>92 509</b>

Resultatdisposition

Fritt eget kapital enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	61 976 711	kronor
Årets resultat	-9 567 594	kronor
<b>Totalt</b>	<b>52 409 116</b>	<b>kronor</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten om 52 409 116 kronor överförs i ny räkning.

Resultatet av verksamheten under räkenskapsåret och ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar.

PP Pension Fastigheter AB  
Org. nr 556787-1958  
**RESULTATRÄKNING (tkr)**

Sidan 4

	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>	Not		
Nettoomsättning		-	-
Övriga intäkter		-	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		-	-
<b>Rörelsekostnader</b>	2,3		
Övriga externa kostnader		-230	-10
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-230	-10
<b>Rörelseresultat</b>		-230	-10
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	4	28 423	25 383
Räntekostnader	5	-33 859	-30 229
Utdelning på andelar i koncernföretag		56 000	-
Nedskrivning värdet på andelar i koncernföretag		-56 000	-
Övriga finansiella kostnader		-2	-1
<b>Summa finansiella poster</b>		-5 438	-4 847
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-5 668	-4 857
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		5 600	-
Lämnade koncernbidrag		-9 500	
Förändring periodiseringsfond		-	-10
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		-3 900	-10
<b>Resultat före skatt</b>		-9 568	-4 867
Skatt på årets resultat		-	-6
<b>Årets resultat</b>		-9 568	-4 873

PP Pension Fastigheter AB  
Org. nr 556787-1958  
BALANSRÄKNING (tkr)

Sidan 5

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	6		
Andelar i koncernföretag		157 930	157 930
Fordringar hos koncernföretag		676 609	676 609
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>834 539</b>	<b>834 539</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		159 417	99 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 788	25 371
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>213 205</b>	<b>124 988</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>75</b>	<b>283</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>213 280</b>	<b>125 271</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 047 819</b>	<b>959 810</b>



2025051511542

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 000 aktier)		100	100
Uppskrivningsfond		40 000	40 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		40 100	40 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		61 977	66 850
Årets resultat		-9 568	-4 873
<i>Summa fritt eget kapital</i>		52 409	61 977
<b>Summa eget kapital</b>		<b>92 509</b>	<b>102 077</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		3 465	3 465
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>3 465</b>	<b>3 465</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		805 785	805 785
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>805 785</b>	<b>805 785</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		81 987	17 914
Skatteskulder		6	354
Upplupna ränteintäkter		64 057	30 215
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>146 060</b>	<b>48 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 047 819</b>	<b>959 810</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Koncernbidrag*

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas under bokslutsdispositioner.

#### *Poster i annan valuta*

Bolaget har inga redovisade poster i annan valuta.

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje årsskifte görs det en bedömning om det föreligger uppskrivnings- eller nedskrivningsbehov.

### Not 2 Inköp från koncernföretag

Inga inköp sker från koncernföretag.

### Not 3 Personal

Bolaget har ingen anställd personal. Inga arvoden har utbetalats till styrelsen.

### Not 4 Ränteintäkter

Ränteintäkter utgörs av intäkter från lån till dotterbolag. Lånen löper med marknadsmässig ränta.

### Not 5 Räntekostnader

Räntekostnader utgörs i sin helhet av kostnader för lån från PP Pension Tjänstepensionsförening. Lånen löper med marknadsmässig ränta.

**Not 6 Finansiella  
anläggningstillgångar**

<b>Andelar i koncernföretag</b>						<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Bolag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Kapital- andel, %</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
Fastighets AB Sinodaett7	556852-1396	Stockholm	100	500	18 008	151 405	151 405
Fastighets AB Albygård	556840-0906	Stockholm	100	50 000	3 637	50	50
Fastighets AB Albygård 2	559106-4828	Stockholm	100	50 000	1 568	50	50
Fastighets AB Albygård 3	559106-4851	Stockholm	100	50 000	2 549	50	50
Fastighets AB Albygård 4	556106-6035	Stockholm	100	9 100	63 060	6 375	6 375
Stockholm Skillinggränd KB	969651-4042	Stockholm	1	-	-	-	-
						<b>157 930</b>	<b>157 930</b>
Ingående anskaffningsvärde						157 930	157 930
Årets anskaffning						-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>						<b>157 930</b>	<b>157 930</b>
<b>Fordringar hos koncernföretag</b>							
<b>Bolag</b>						<b>Bokfört värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
Fastighets AB Sinodaett7						209 439	209 439
Fastighets AB Albygård						85 432	85 432
Fastighets AB Albygård 2						135 852	135 852
Fastighets AB Albygård 3						245 886	245 886
						<b>676 609</b>	<b>676 609</b>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den dag som framgår av vår underskrift



Kjell Norling  
Styrelseledamot, ordförande



Helene Nilsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt elektronisk signering

Deloitte AB

Henrik Persson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till bolagsstämman i PP Pension Fastigheter AB organisationsnummer 556787-1958

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PP Pension Fastigheter AB för räkenskapsåret **Fel! Hittar inte referenskälla..**

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PP Pension Fastigheter AB finansiella ställning per den **Fel! Hittar inte referenskälla.** och av dess finansiella resultat för året 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till PP Pension Fastigheter AB 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 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 styrelsen 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 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.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, ed 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 PP Pension Fastigheter AB för räkenskapsåret **Fel! Hittar inte referenskälla.** samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman **Fel! Hittar inte referenskälla.** enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 PP Pension Fastigheter AB 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 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.

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 revisionsred 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, datum enligt elektronisk signering

 Deloitte AB

Henrik Persson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557543587308

Dokument

ÅRSREDOVISNING PP Pension Fastigheter AB

2024\_SIGNERING

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2025-04-07 12:16:54 CEST (+0200) av Hanna

Lehto (HL)

Färdigställt 2025-04-07 13:21:44 CEST (+0200)

Initierare

Hanna Lehto (HL)

Ekonomi

[hanna.lehto@pppension.se](mailto:hanna.lehto@pppension.se)

Signerare

Henrik Persson (HP)

Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN HENRIK PERSSON"

Personnummer 7510252955

[hpersson@deloitte.se](mailto:hpersson@deloitte.se)



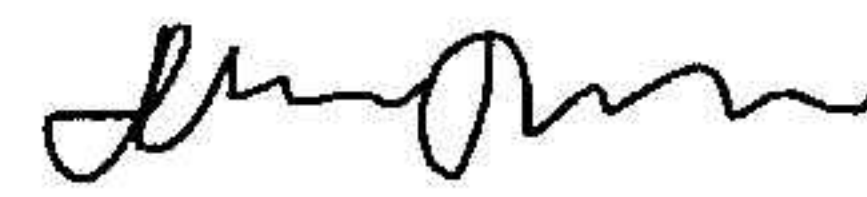
Signerade 2025-04-07 13:21:44 CEST (+0200)

Helene Nilsson (HN)

Identifierad med svenskt BankID som "Helene Nilsson"

Personnummer 19640519-9362

[helene.nilsson@pppension.se](mailto:helene.nilsson@pppension.se)



Signerade 2025-04-07 12:55:20 CEST (+0200)

Kjell Norling (KN)

Identifierad med svenskt BankID som "Kjell Åke Norling"

Personnummer 5806072715

[kjell.norling@pppension.se](mailto:kjell.norling@pppension.se)



Signerade 2025-04-07 13:18:40 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557543587308

2025051511550

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

