

Styrelsen för  
**PEC Sweden Viggbyholm Holding AB**

Org.nr 559326-2172

avger härmed

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 06 juli 2021- 31 december 2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 21/6 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 29/6.2023

  
Henrik Skoog

2023070533130

Styrelsen för

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

avger härmed

## **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 06 juli 2021- 31 december 2022

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070333131

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 06 juli 2021- 31 december 2022

Styrelsen för PEC Sweden Viggbyholm Holding AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	17

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB  
Org.nr 559326-2172

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Detta är bolagets första verksamhetsår.

Bolaget är sedan 2021-07-06 ett helägt dotterbolag till PEC Sweden Holding AB, 559149-1575 med säte i Stockholm. PEC Sweden Holding AB ägs i sin tur av PEC Holding S,á r.l, (org nr B 152572) med säte i Luxemburg.

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

### Verksamhetsåret 2022

Bolaget har under tredje kvartalet 2021 avtalat om att förvärva aktierna i AB Grundstenen 168851 org nr. 559324-9393 när fastigheten är färdigställd. Bedömningen är att fastigheten kommer vara färdigställd under 2023 och då förvärfvas av PEC Sweden Viggbyholm Holding AB.

Bolaget har erhållit ovillkorade aktieägartillskott från ägare om totalt 150 000 SEK under året.

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Risker kan kopplas direkt eller indirekt till den ägda fastigheten. Exempel på risker är driftsrisk och likviditetsrisk. Övriga risker hänförs till omvärldsfaktorer som förändringar av skatteregler, legala förändringar, rådande konjunktur och konkurrenssituation, vilket i sin tur kan påverka bolagets finansiella ställning negativt.

Verksamhetsåret har präglats av en stor makroekonomisk osäkerhet med krig i Europa, hög inflation och stigande räntor. Bolagets ledning följer samhällsutvecklingen noggrant.

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070335133

**Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål**

De finansiella målen med verksamheten består dels av att optimera fastighetsförvaltningen för att kunna generera en stabil och långsiktigt avkastning och dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-393
Balansomslutning (tkr)	5 944
Soliditet (%)	90,9%

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst, kr	5 772
Årets resultat, kr	-393
	<b>5 379</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres, kr	5 379
	<b>5 379</b>

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070333134

**Resultaträkning**

F

Tkr	Not	2021-07-06 2022-12-31
Övriga rörelseintäkter		25
Administrationskostnader	6, 7	-403
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-378</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-15
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-15</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-393</b>
Skatt på årets resultat	9	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-393</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070333135

**Balansräkning**

Tkr

Not

2022-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångarPågående arbeten avseende materiella  
anläggningstillgångar

0

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar

10

0

**Summa anläggningstillgångar**

0

**Omsättningstillgångar**Varulager mm

Omsättningsfastighet

Kortfristiga fordringar

10

Övriga kortfristiga fordringar

5 647

5 647

Kassa och bank

10

297

**Summa omsättningstillgångar**

5 944

**Summa tillgångar**

5 944

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070333136

**Balansräkning**

Tkr

Not

2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**Bundet eget kapital

Aktiekapital

25

25

Fritt eget kapital

Aktieägartillskott

5 772

Årets resultat

-393

5 379

**Summa eget kapital**

5 404

**Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

10

0

**Summa långfristiga skulder**

0

**Kortfristiga skulder**

10

Skulder till koncernföretag

450

Övriga kortfristiga skulder

10

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

80

**Summa kortfristiga skulder**

540

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

5 944

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070333137

**Rapport över förändring eget kapital**

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital,</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
Årets resultat		-393	-393
Aktieägartillskott		5 772	5 772
<b>Utgående eget kapital, 2022- 12-31</b>	<b>25</b>	<b>5 379</b>	<b>5 404</b>

**Kassaflödesanalys**

KR	Not	2021-07-06 2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat		-378 000
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar		
Realisationsresultat		
Administrationskostnader		
Erlagd ränta		
Erhållen ränta		-15 000
Betald inkomstskatt		0
		<b>-393 000</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-5 647 000
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		540 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-5 107 000</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>		
Nyemission		24 941
Erhållet aktieägartillskott		5 772 059
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 797 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>297 000</b>
Likvida medel i början av året		
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>297 000</b>

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070333138

## Tilläggsupplysningar

### Not 1

### Företagsinformation

---

Namn: PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org nummer: 559326-2172

Huvudsaklig verksamhet:

### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till PEC Sweden Holding AB, 559149-1575, med säte i Stockholm. PEC Sweden Holding AB ägs i sin tur av PEC Holding S, á r l, (org nr B 15272) med säte i Luxemburg.

### Not 2

### Grunder för upprättandet av årsredovisningen

---

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats för första gången i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är dotterföretag till PEC Holding S, á r l, (org nr B 152572) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Moderbolag i den största koncernen som PEC Sweden Viggbyholm Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är CBRE Global Investors Open-Ended Funds S.C.A. SICAV-SIF – Pan European Core Fund. Org nummer: B 141.332, med säte i Luxembourg.

### Not 3

### Förändringar i redovisningsprinciperna

---

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpas under IFRS, IFRIC samt RFR2, undantaget ändrade eller nya tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070333139

#### **Förstagångstillämpning av RFR 2**

Detta är första gången företaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Effekten av övergången i tidigare perioder än jämförelseåret har redovisats i ingående eget kapital för jämförelseåret.

I och med övergången till RFR 2 har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse mot tidigare år. Uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader. Vid dessa beräkningar har uppskjuten skattefordran uppkommit. Bolaget bedömer att uppskjuten skattefordran ej kommer kunna utnyttjas varför de ej redovisas. Tillämpningen av RFR 2 får därför ingen effekt på bolagets redovisning innevarande år eller retroaktivt.

#### **Not 4**

#### **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

---

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter, gränsdragning mellan investeringar och underhåll samt underskottsavdrag.

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070333140

## Not 5

## Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

---

### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalad hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

#### *Finansiella intäkter*

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070333141

### Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

### Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	50 år
Hyresgästanpassningar	3-20 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier	5 år

Hyresgästanpassningar skrivs av efter kontraktperioden.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070333142

### **Nedskrivning**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

### **Leasing**

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

### **Finansiella instrument - redovisning och värdering**

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I bolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip minskat med nedskrivning för förväntade kreditförluster.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

### **Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

### **Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in -och utbetalningar.

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070333143

**Not 6** **Inköp mellan koncernbolag**

Av bolagets inköp avser 0 tkr (0 tkr) inköp från koncernbolag.

**Not 7** **Ersättning till revisorer**

	2021-07-06
	2022-12-31
Revisionsuppdrag - PWC	-79
Revisionsuppdrag - EY	-34
Övriga tjänster	-156
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>-269</b>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

**Not 8** **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-07-06
	2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-15
Räntekostnader, koncernföretag	0
Orealiserade kursdifferenser	0
Övriga finansiella kostnader	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-15</b>

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070333144

**Not 9** **Inkomstskatt**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2021-07-06
	2022-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>	
Aktuell skatt	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>0</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>
Resultat före skatt	-393
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 (20,6%)	81
Ej avdragsgilla kostnader	-32
Kvarvarande underskott som ej värderats	-49
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>0</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0 procent (0)

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070333145

**Not 10** **Finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

PEC Sweden Viggbyholm Holding ABs övergripande mål är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Därutöver har bolaget leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Skulder till koncernföretag	450	450
Övriga kortfristiga skulder	80	80
Leverantörsskulder och andra skulder	10	10
<b>Summa</b>	<b>540</b>	<b>540</b>

	Låne- och Hyses- fordringar	Summa
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	5 647	5 647
Likvida medel	297	297
<b>Summa</b>	<b>5 944</b>	<b>5 944</b>

**Ränterisk**

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org.nr 559326-2172

2023070333146

### Likviditetsrisk

Likviditetsrisken definieras som risken att vid brist på likvida medel inte kunna fullgöra sina åtaganden för löpande kostnader, investeringar eller amorteringar. Beräkning av framtida kassaflöden utifrån olika scenarion utförs löpande för att säkerställa en beredskap av framtida likviditetsbehov.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

2022-12-31	Redovisat	Förväntat kassaflöde				
	värde	År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
<b>Finansiella skulder</b>						
Skulder till kreditinstitut						
Skulder till koncernföretag	450	-450				
Lev. skulder						
Övriga skulder	80	-80				
<b>Summa</b>	<b>530</b>	<b>-530</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

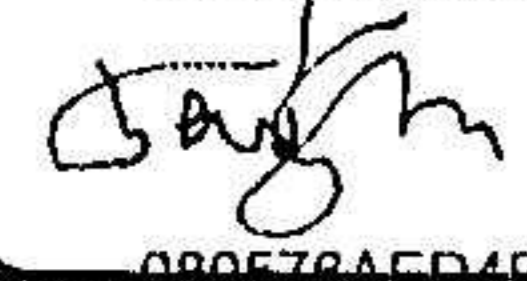
I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.


2023070333147

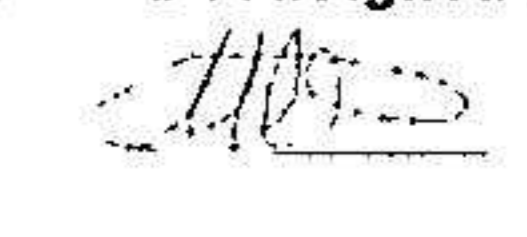
PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

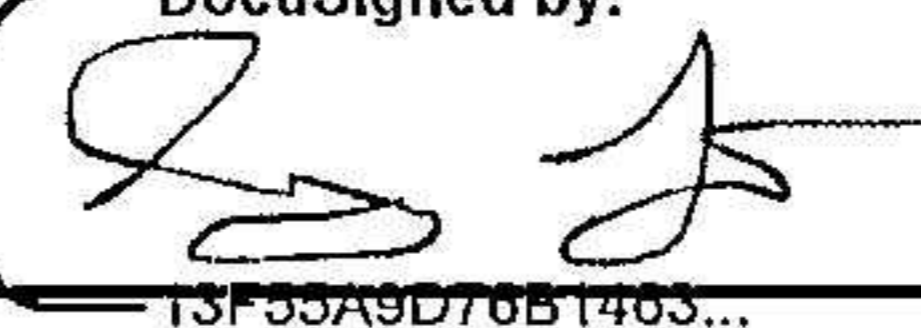
Org.nr 559326-2172

Stockholm 2023-

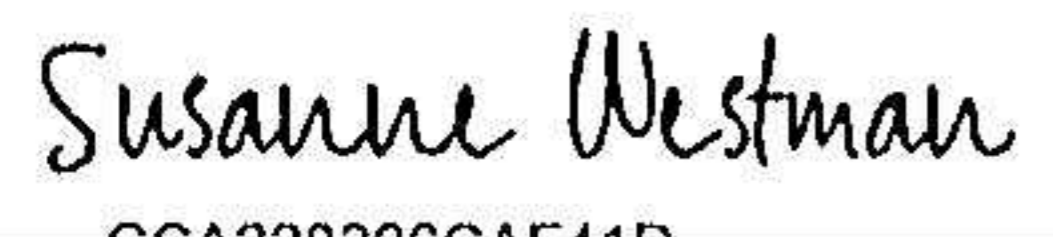
DocuSigned by:  
  
080578AED4B048C...  
Henrik Skoog  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
  
B8CEE4CE622E408...  
Jenny Tuleby  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
C47A8E8E8B24426...  
Marcus Arvidsson  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
13F55A9D76B1463...  
Andreas Jönsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-  
PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:  
  
CCA220206CAF41D...  
Susanne Westman  
Auktoriserad Revisor

2023070333148

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 24E303EE187D4206B9C1D497A314951B  
Subject: Complete with DocuSign: PEC Sweden Viggbyholm Holding AB - Uppdaterad 20230615.pdf  
Source Envelope:  
Document Pages: 18 Signatures: 5  
Certificate Pages: 6 Initials: 0  
AutoNav: Enabled  
Envelopeld Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

Status: Completed

Envelope Originator:  
Demi Todorovic  
3rd Floor  
One New Change  
London, - EC4M 9AF  
Demi.Todorovic@cbreim.com  
IP Address: 185.69.116.109

**Record Tracking**

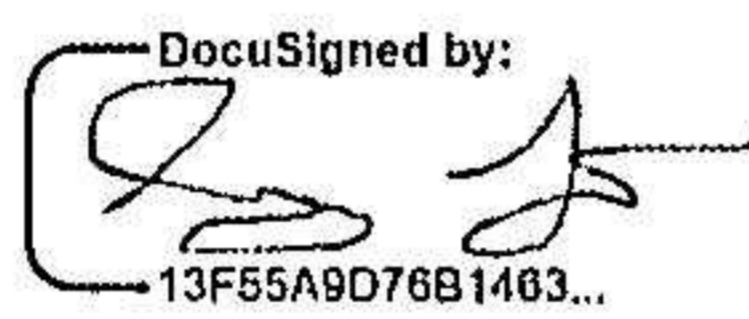
Status: Original Holder: Demi Todorovic  
6/21/2023 9:33:42 AM Demi.Todorovic@cbreim.com

Location: DocuSign

**Signer Events**

Andreas Jonsson  
andreas.jonsson@cbreim.com  
asset managers  
cbre global investors  
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

**Signature**



Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 185.69.116.109

**Timestamp**

Sent: 6/21/2023 9:35:29 AM  
Viewed: 6/21/2023 10:30:09 AM  
Signed: 6/21/2023 10:30:22 AM

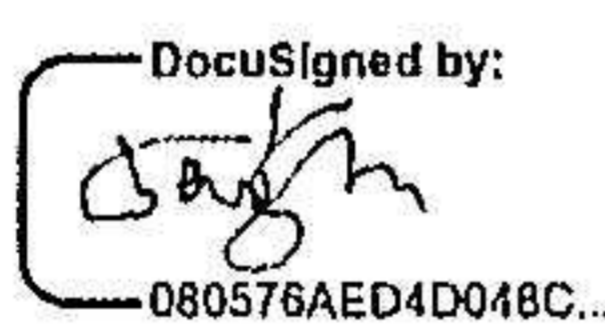
**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 2d29958b-8a44-5768-8ad3-2c4c1ec92088  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/21/2023 10:29:59 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 12/15/2021 9:23:03 AM  
ID: 2f57739f-a4d7-4fc8-9479-e722e34293db

Henrik Skoog  
henrik.skoog@cbreim.com  
CFO Nordics  
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 185.69.116.108

Sent: 6/21/2023 9:35:29 AM  
Viewed: 6/21/2023 9:36:32 AM  
Signed: 6/21/2023 9:36:38 AM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 5c7c004e-bc19-5abd-8795-16a9953f8ed2  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/21/2023 9:36:17 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

202307033149

**Signer Events**

Jenny Tuleby  
jenny.tuleby@cbreim.com  
Head of Transactions and Investment Ope  
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

**Signature**

DocuSigned by:  
*Jenny Tuleby*  
B6CFE4CE622E498...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 90.233.215.1

**Timestamp**

Sent: 6/21/2023 9:35:30 AM  
Viewed: 6/21/2023 3:36:04 PM  
Signed: 6/21/2023 3:36:12 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 3d13a1cf-34ec-5862-aec4-5e8a62bc4ff5  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/21/2023 3:35:50 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

Marcus Arvidsson  
marcus.arvidsson@cbreim.com  
Senior Asset Manager  
CBRE - EMEA  
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

DocuSigned by:  
*Marcus Arvidsson*  
C47A8E8E8B24426...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image  
Using IP Address: 185.69.116.108

Sent: 6/21/2023 9:35:30 AM  
Viewed: 6/21/2023 4:07:26 PM  
Signed: 6/21/2023 4:07:39 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: a93e42f5-cac6-5398-b171-5b8d7803573f  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/21/2023 4:07:12 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 4/20/2022 12:30:06 PM  
ID: 0c66b849-d16a-4d6d-a38d-7d1d8a7aa234

Susanne Westman  
susanne.westman@pwc.com  
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

DocuSigned by:  
*Susanne Westman*  
CCA220296CAF41D...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 62.119.64.252

Sent: 6/21/2023 4:07:41 PM  
Viewed: 6/21/2023 5:48:11 PM  
Signed: 6/21/2023 5:48:41 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 7bb94591-8a41-573a-8617-324efaec10ff  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/21/2023 5:47:57 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 6/21/2023 5:48:11 PM  
ID: 4ff0f10d-a45a-4a63-87f6-3ec850f60dea

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

2023070333150

**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Agent Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Certified Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

Fanny Johnson

fanny.johnson@cbre.com

Security Level: Email, Account Authentication  
(Optional)

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 3/13/2023 9:19:17 AM

ID: a133e4c6-cdc5-4fd3-8631-3ae8127c8e86

**COPIED**

Sent: 6/21/2023 5:48:43 PM

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

6/21/2023 9:35:30 AM

Certified Delivered

Security Checked

6/21/2023 5:48:11 PM

Signing Complete

Security Checked

6/21/2023 5:48:41 PM

Completed

Security Checked

6/21/2023 5:48:43 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, CBRE Global Investors - Pilot (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through your DocuSign, Inc. (DocuSign) Express user account. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to these terms and conditions, please confirm your agreement by clicking the 'I agree' button at the bottom of this document.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. For such copies, as long as you are an authorized user of the DocuSign system you will have the ability to download and print any documents we send to you through your DocuSign user account for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. To indicate to us that you are changing your mind, you must withdraw your consent using the DocuSign 'Withdraw Consent' form on the signing page of your DocuSign account. This will indicate to us that you have withdrawn your consent to receive required notices and disclosures electronically from us and you will no longer be able to use your DocuSign Express user account to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through your DocuSign user account all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact CBRE Global Investors - Pilot:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [emeasesp+cbrepilot@gmail.com](mailto:emeasesp+cbrepilot@gmail.com)

**To advise CBRE Global Investors - Pilot of your new e-mail address**

To let us know of a change in your e-mail address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [emeasesp+cbrepilot@gmail.com](mailto:emeasesp+cbrepilot@gmail.com) and in the body of such request you must state: your previous e-mail address, your new e-mail address. We do not require any other information from you to change your email address..

In addition, you must notify DocuSign, Inc to arrange for your new email address to be reflected in your DocuSign account by following the process for changing e-mail in DocuSign.

**To request paper copies from CBRE Global Investors - Pilot**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an e-mail to [emeasesp+cbrepilot@gmail.com](mailto:emeasesp+cbrepilot@gmail.com) and in the body of such request you must state your e-mail address, full name, US Postal address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with CBRE Global Investors - Pilot**

To inform us that you no longer want to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your DocuSign account, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an e-mail to [emeasesp+cbrepilot@gmail.com](mailto:emeasesp+cbrepilot@gmail.com) and in the body of such request you must state your e-mail, full name, IS Postal Address, telephone number, and account number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

**Required hardware and software**

Operating Systems:	Windows2000? or WindowsXP?
Browsers (for SENDERS):	Internet Explorer 6.0? or above
Browsers (for SIGNERS):	Internet Explorer 6.0?, Mozilla FireFox 1.0, NetScape 7.2 (or above)
Email:	Access to a valid email account
Screen Resolution:	800 x 600 minimum
Enabled Security Settings:	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Allow per session cookies</li> <li>•Users accessing the internet behind a Proxy Server must enable HTTP 1.1 settings via proxy connection</li> </ul>

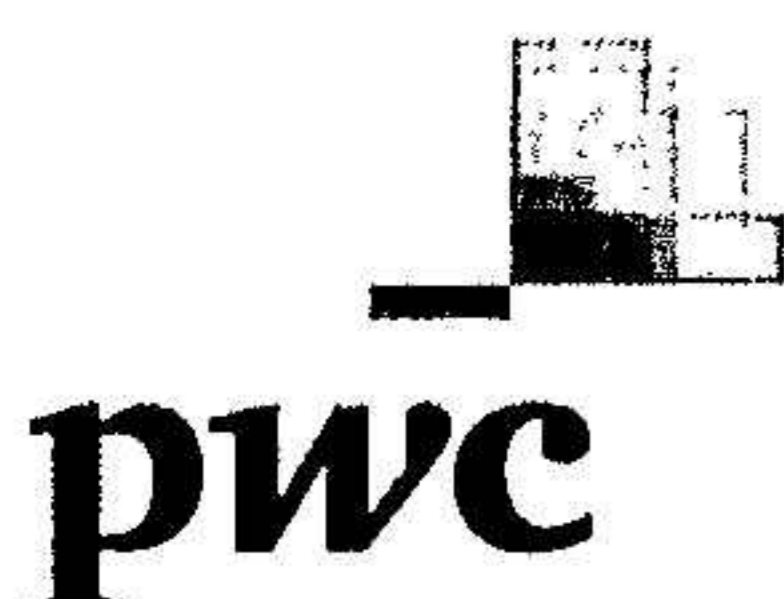
\*\* These minimum requirements are subject to change. If these requirements change, we will provide you with an email message at the email address we have on file for you at that time providing you with the revised hardware and software requirements, at which time you will have the right to withdraw your consent.

**Acknowledging your access and consent to receive materials electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please verify that you were able to read this electronic disclosure and that you also were able to print on paper or electronically save this page for your future reference and access or that you were able to e-mail this disclosure and consent to an address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format on the terms and conditions described above, please let us know by clicking the 'I agree' button below.

By checking the 'I Agree' box, I confirm that:

- I can access and read this Electronic CONSENT TO ELECTRONIC RECEIPT OF ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURES document; and
- I can print on paper the disclosure or save or send the disclosure to a place where I can print it, for future reference and access; and
- Until or unless I notify CBRE Global Investors - Pilot as described above, I consent to receive from exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to me by CBRE Global Investors - Pilot during the course of my relationship with you.



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i PEC Sweden Viggbyholm Holding AB, org.nr 559326-2172

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PEC Sweden Viggbyholm Holding AB för räkenskapsåret 6 juli 2021 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PEC Sweden Viggbyholm Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för PEC Sweden Viggbyholm Holding AB.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till PEC Sweden Viggbyholm Holding AB 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 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 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 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 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 revisionsred 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för PEC Sweden Viggbyholm Holding AB för räkenskapsåret 6 juli 2021 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 PEC Sweden Viggbyholm Holding AB enligt 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

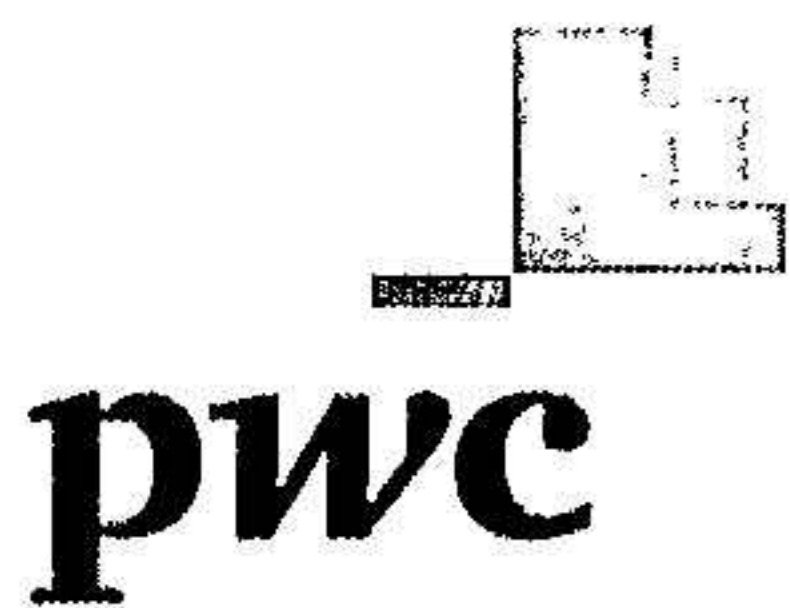
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

*2023-06-21 16:32:00 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2023070333157