

# ÅRSREDOVISNING

2025-01-01 - 2025-12-31

för

**Swedish Pelican Upplands Väsby AB**  
**559175-1549**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 6 mars 2026. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 6 mars 2026



Rune Petersen  
Verkställande direktör

# ÅRSREDOVISNING

2025-01-01 - 2025-12-31

för

**Swedish Pelican Upplands Väsby AB**

**559175-1549**

**Årsredovisningen omfattar:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter

**Sida**

1  
3  
4  
6

Swedish Pelican Upplands Väsby AB  
559175-1549

0125

2026031701967

## ÅRSREDOVISNING FÖR SWEDISH PELICAN UPPLANDS VÄSBY AB

Styrelsen och verkställande direktören för Swedish Pelican Upplands Väsby AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Hammarby-Smedby 1:471 i Upplands Väsby.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Hysesintäkter (kr)	4 356 000	4 355 798	4 355 800	267 285
Resultat efter finansiella poster (kr)	-2 883 338	-9 011 185	-4 314 272	-10 076 617
Soliditet	15%	15%	1%	0%

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då bolaget uppfört en byggnad på bolagets fastighet och där uthyrning påbörjats under 2023.

#### Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Balanserat				
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	-	19 831 787	-2 788 432	17 093 355
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-2 788 432	2 788 432	0
Årets resultat				11 280	11 280
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>17 043 355</b>	<b>11 280</b>	<b>17 104 635</b>

**Swedish Pelican Upplands Väsby AB**  
559175-1549

012

**Resultatdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	17 043 355
Årets vinst	11 280
	<hr/>
	<b>17 054 635</b>
	<hr/> <hr/>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	17 054 635
	<hr/>
	<b>17 054 635</b>
	<hr/> <hr/>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i kr där ej annat anges.

Swedish Pelican Upplands Väsby AB  
559175-1549

012

2026031701969

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter		4 356 000	4 355 798
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 356 000</b>	<b>4 355 798</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-831 247	-858 462
Övriga externa kostnader		-208 663	-244 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 533 962	-2 498 462
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 573 872</b>	<b>-3 601 207</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>782 128</b>	<b>754 591</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 332 059	84 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 997 525	-9 849 953
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 665 466</b>	<b>-9 765 776</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 883 338</b>	<b>-9 011 185</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 894 618	6 222 753
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 894 618</b>	<b>6 222 753</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 280</b>	<b>-2 788 432</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>11 280</b>	<b>-2 788 432</b>

Swedish Pelican Upplands Väsby AB  
559175-1549

2026031701970

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	92 236 235	94 739 989
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	51 005	5 179
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 287 240</b>	<b>94 745 168</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 287 240</b>	<b>94 745 168</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		21 505 796	19 031 401
Övriga fordringar		766 801	818 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 690	49 489
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 276 287</b>	<b>19 899 694</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		872 233	878 625
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>872 233</b>	<b>878 625</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 148 520</b>	<b>20 778 319</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 435 760</b>	<b>115 523 487</b>

Swedish Pelican Upplands Väsby AB  
559175-1549

Q4 2025

2026031701971

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		17 043 355	19 831 787
Årets resultat		11 280	-2 788 432
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>17 054 635</b>	<b>17 043 355</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 104 635</b>	<b>17 093 355</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Skulder till koncernföretag		97 680 764	97 680 764
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>97 680 764</b>	<b>97 680 764</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		278 842	316 328
Skatteskulder		294 000	81 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 519	352 040
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>650 361</b>	<b>749 368</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 435 760</b>	<b>115 523 487</b>

Swedish Pelican Upplands Väsby AB  
559175-1549

---

## Noter

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Ingen koncernredovisning upprättas med stöd av ÅRL 7 kap. 3 §.

#### *Avskrivningar*

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	
- Byggnader	10-70 år

---

### Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Swedish Pelican Development AB, org nr 559237-7880, som har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

---

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 1 056 kr (fg år 0).

---

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -4 997 525 kr (fg år -6 140 580).

Swedish Pelican Upplands Väsby AB  
559175-1549

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 041 317	95 126 452
Aktivering	30 208	4 914 865
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>100 071 525</b>	<b>100 041 317</b>
Ingående avskrivningar	-5 301 328	-2 802 866
Årets avskrivningar	-2 533 962	-2 498 462
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 835 290</b>	<b>-5 301 328</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>92 236 235</b>	<b>94 739 989</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 179	-
Inköp	76 034	4 920 044
Aktivering	-30 208	-4 914 865
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>51 005</b>	<b>5 179</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>51 005</b>	<b>5 179</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	-	-
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	97 680 764	97 680 764
<b>Redovisat värde</b>	<b>97 680 764</b>	<b>97 680 764</b>

**Swedish Pelican Upplands Väsby AB**  
559175-1549

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	97 680 764	97 680 764
<b><i>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</i></b>	<b>97 680 764</b>	<b>97 680 764</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>97 680 764</b>	<b>97 680 764</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart den 11 februari 2026.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rune Petersen  
Ordförande  
Verkställande Direktör

Allan Agerskov  
Styrelseledamot

Merete Kjær Buchgreitz  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Löfgren  
Auktoriserad Revisor

Magnus Thorling  
Huvudansvarig Revisor

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.  
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.  
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

2026031701975

## Underskrivere

Mit 



**Rune Petersen**  
CEO

3002cb65-f6b2-45d4-8eca-d499de1f96f9

2026-03-03 21:35:49Z

Mit 



**Merete Kjær Buchgreitz**  
CFO

617f15a2-b7d1-4ab8-8e47-6cbfa825fe5b

2026-03-03 21:46:42Z

Mit 



**Allan Agerskov**  
COO

40d810eb-26e7-470a-a331-9898580e7bf0

2026-03-04 05:35:58Z

  
BankID



**PETER LÖFGREN**  
AKQeWl5duN6LlkF2nyxSfg

2026-03-04 17:09:34Z

BankID Mobile

  
BankID



**MAGNUS THORLING**  
ylilFoHsfZJA3QNUe6bEA

2026-03-04 17:40:38Z

BankID Mobile

## Dokumenter i transaktionen

6105 ÅR Swedish Pelican Rissne AB 2025.pdf      SHA256: 0fa0635c8be88f99a436e94a1aa722341f176de07c08f0777615e9b9978028cc

6104 ÅR Swedish Pelican Veddesta AB 2025.pdf      SHA256: da31a2b0447959fb34b6c66cbefee99f0fec5d6f7c0333d5838287068280ce06

6102 ÅR Swedish Pelican Lidingö Stockby AB 2025.pdf      SHA256:  
0264138463ff26bf81688ba0430c38e1d9c1a908c6098b25589ef3ccecd74f6e

6007 ÅR Swedish Pelican Silverdal AB 2025.pdf      SHA256: 9bb4afa5245a724ea3548f75c7647d6d641b2a9b9b4e4c3f51f6d25fad68911d



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed  
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.

Addo Sign identifikationsnummer: 4d748863-2e18-4ab2-8bf2-906d6700d501

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.  
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.  
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

- 6001 ÅR Swedish Pelican Self Storage AB 2025.pdf
- 6005 ÅR Pelican Swe PropCo 1 AB 2025.pdf
- 6003 ÅR Swedish Pelican Botkyrka AB 2025.pdf
- 6201 ÅR Pelican Sweden Industrial AB 2025.pdf
- 6103 ÅR Swedish Pelican Upplands Väsby AB 2025.pdf
- 6101 ÅR Swedish Pelican Development AB 2025.pdf

SHA256: 9077570a5209cc2e479c0a1c158dded54cb20070d27918a72a8cb56d8fce2287  
SHA256: 6923cc7e11986c35d2ace6cb12e521ff77dd9cbd10cb772ce1ac42a820ab1438  
SHA256: ef19cbdac5bfbc02d0d5f45811b609451cc6ddb918fdab06c571b9ee4a5791a  
SHA256: de02c91f68d79edf46d585d93b05cc803756be923b36ef14747d365bc00daece  
SHA256:  
SHA256: 298b044ba350dfea5678eba41fde5d75696fac2d8f5e7ba7df7e5ac2fa758d13

Sign identifikationsnummer: 4d748863-2e18-4ab2-8bf2-906d6700d501



**Addo Sign**

Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.  
Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed  
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.