

Styrelsen för  
**PEC Sweden Viggbyholm AB**

Org.nr 559324-9393

avger härmed

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i PEC Sweden Viggbyholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 20/5 2024

  
Henrik Skoog

2024052307518

Styrelsen för

# PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

avger härmed

## **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2023- 31 december 2023

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052307519

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

Styrelsen för PEC Sweden Viggbyholm AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	20

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

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052307520

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall direkt eller indirekt äga och förvalta fast egendom samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger 100% av aktierna i PEC Garage Viggbyholm AB (org.nr. 559262-0768).

Bolaget äger fastigheten Täby Näsbypark 15:17.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har bolaget färdigställt 102 hyreslägenheter som tillträtts av hyresgäster.

Bolaget har erhållit ovillkorade aktieägartillskott från ägare om totalt 226 934 (30) tkr.

#### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av PEC Sweden Viggbyholm Holding AB (org.nr. 559326-2172) med säte i Stockholm som i sin tur är ett dotterbolag till PEC Sweden Holding AB (org.nr. 559149-1575) med säte i Stockholm.

Moderbolag i den största koncernen som PEC Sweden Viggbyholm 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.nr. B141332, med säte i Luxemburg.

#### 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.

#### Händelser efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

#### 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.

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052307521

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning (tkr)	9 463	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 128	11
Balansomslutning (tkr)	305 309	210 191
Soliditet (%)	71,9%	0,0%
Antal anställda	0	0

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst, kr	226 954
Årets resultat, kr	-7 429
	<b>219 525</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres, kr	219 525
	<b>219 525</b>

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052507522

**Resultaträkning**

<b>Tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2021-07-01 2022-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	6	9 463	21
Fastighetskostnader	7,8	-1 560	0
<b>Driftnetto</b>		<b>7 903</b>	<b>21</b>
Avskrivningar		-2 808	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5 095</b>	<b>21</b>
Övriga externa kostnader	9	-1 925	-31
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 171</b>	<b>-10</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 299	0
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-6 299</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 128</b>	<b>-10</b>
Skatt på årets resultat	11	-4 300	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 429</b>	<b>-10</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052307523

**Balansräkning**

<b>Tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark		281 110	3 152
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar		3 619	162 039
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i dotterföretag	18	25	25
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>284 754</b>	<b>165 217</b>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		125	0
Fordringar hos koncernföretag		14 412	32 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	694	131
		<b>15 231</b>	<b>32 574</b>
Kassa och bank	14	5 324	12 400
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 554</b>	<b>44 974</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>305 309</b>	<b>210 191</b>

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052307524

**Balansräkning**

<b>Tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
		<b>25</b>	<b>25</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		226 954	30
Årets resultat		-7 429	-10
		<b>219 525</b>	<b>20</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>219 550</b>	<b>45</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	4 300	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>4 300</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	14,15	74 300	0
Byggnadskreditiv		0	171 948
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>74 300</b>	<b>171 948</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	14	485	16 888
Skulder till koncernföretag		0	12 773
Aktuella skatteskulder		626	58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 047	8 480
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 158</b>	<b>38 198</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>305 309</b>	<b>210 191</b>

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052307525

### Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital,	25	20	45
Årets resultat		-7 429	-7 429
Erhållna aktieägartillskott		226 934	226 934
<b>Utgående eget kapital, 2023-12-31</b>	<b>25</b>	<b>219 525</b>	<b>219 550</b>

Aktieägartillskott har mottagits om 227 mkr under året.

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052307526

**Kassaflödesanalys**

<b>Tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2021-07-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		3 171	-10
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
- Avskrivningar och nedskrivningar		2 808	0
- Övriga ej kassaflödespåverkande		0	139
Erlagd ränta		-6 299	-58
Betald inkomstskatt		569	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>248</b>	<b>71</b>
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av hyresfordringar		-125	0
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		17 468	-32 574
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		-16 403	16 888
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-15 206	21 253
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-14 017</b>	<b>5 638</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Förvärv av fastigheter/ pågående arbete		-122 345	-165 191
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-25
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-122 345</b>	<b>-165 216</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
Byggnadskreditiv		-171 948	171 948
Upptagna lån		74 300	0
Erhållet aktieägartillskott		226 934	30
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>129 286</b>	<b>171 978</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-7 076</b>	<b>12 400</b>
Likvida medel i början av året		12 400	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 324</b>	<b>12 400</b>

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

## Tilläggsupplysningar

### Not 1

### Företagsinformation

---

Namn: PEC Sweden Viggbyholm AB

Org nummer: 559324-9393

Huvudsaklig verksamhet:

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Näsbypark 15:17 i Täby.

#### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till PEC Sweden Viggbyholm Holding AB, 559326-2172, med säte i Stockholm. PEC Sweden Viggbyholm Holding AB ägs av PEC Sweden Holding AB, (org.nr. 559149-1575) med säte i Stockholm, som i sin tur ägs av PEC Holding S,á r.l, (org nr B 152572) 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.

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 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 Luxemburg.

### Not 3

### Förändringar i redovisningsprinciperna

---

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar

Bolaget har tidigare år redovisat i K3 men har under året övergått till att redovisa enligt RFR 2.

2024052307527

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052307528

#### **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.

#### **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. Förskottsbetalade 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.

##### *Finansiella intäkter*

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

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052307529

### **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.

### **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.

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052307530

### 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 hänförliga 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
Hyresgästpassningar	3-20 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier	5 år

Hyresgästpassningar 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.

### 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.

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052307531

#### **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 AB

Org.nr 559324-9393

2024052307532

**Not 6 Rörelsens intäkter**

	2023-01-01	2021-07-01
	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	8 851	21
Övriga intäkter	612	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>9 463</b>	<b>21</b>

**Not 7 Fastighetskostnader**

	2023-01-01	2021-07-01
	2023-12-31	2022-12-31
Drift	1 560	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>1 560</b>	<b>0</b>

**Not 8 Inköp mellan koncernbolag**

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

**Not 9 Ersättning till revisorer**

	2023-01-01	2021-07-01
	2023-12-31	2022-12-31
<i>PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	135	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	14	0
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>150</b>	<b>0</b>

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

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2021-07-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, övriga	5 516	0
Räntekostnader, koncernföretag	783	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>6 299</b>	<b>0</b>

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052307533

**Not 11 Skatt på årets resultat**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	0	0
Skatteeffekt av outnyttjat underskott	215	0
Årets förändring av temporära skillnader	-4 516	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-4 300</b>	<b>0</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat före skatt	-3 128	-10
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 (20,6%)	644	2
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	0	-2
Övriga skattemässiga justeringar	3 802	0
Ej avdragsgill räntekostnad	-4 946	0
Skillnad, bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	498	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 23,4 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 AB

Org.nr 559324-9393

2024052307534

**Not 12 Byggnader och mark**

<b>Byggnad</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp	122 345	0
Omklassificeringar	158 421	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>280 766</b>	<b>0</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-2 808	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 808</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>277 958</b>	<b>0</b>
<b>Mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 152	0
Inköp	0	3 152
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 152</b>	<b>3 152</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 152</b>	<b>3 152</b>
<b>Pågående arbeten</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	162 039	0
Inköp	0	0
Omklassificeringar	-158 421	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 619</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 619</b>	<b>0</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda förvaltningskostnader	694	131
<b>Summa</b>	<b>694</b>	<b>131</b>

**Not 14 Finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

PEC Sweden Viggbyholm 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.

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052307535

2023-12-31

	Låne- och Hyses- fordringar	Summa
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Kundfordringar	125	125
Fordringar hos Koncernföretag	14 412	14 412
Övriga kortfristiga fordringar	694	694
Likvida medel	5 324	5 324
	<b>20 554</b>	<b>20 554</b>

2023-12-31

	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Skulder till koncernföretag	74 300	74 300
Leverantörsskulder och andra skulder	1 111	1 111
<b>Summa</b>	<b>75 411</b>	<b>75 411</b>

2023-12-31

**Ränterisk**

PEC Sweden Viggbyholm AB finansieras av ett koncerninternt lån.

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 AB

Org.nr 559324-9393

2024052307536

**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.

2023-12-31	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
<b>Finansiella skulder</b>						
Skulder till kreditinstitut						
Skulder till koncernföretag	74 300					-74 300
Leverantörs- skulder	485	-485				
Räntederivat						
Övriga skulder	626	-626				
<b>Summa</b>	<b>75 411</b>	<b>-1 111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-74 300</b>

Förväntat kassaflöde inkluderar inte ränta.

Skulder till koncernföretag förfaller vid anfordran. Räntan uppgår vid varje tillfälle till av långgivaren angivna villkor, baserat på långgivarens finansieringskostnad.

**Not 15 Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Räntebärande lån:</i>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	74 300	0
Banklån (fast ränta)	0	171 948
<b>Summa skulder</b>	<b>74 300</b>	<b>171 948</b>

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för räntebärande skulder.

**Förfallotider för lån är enligt följande:**

	2023-12-31	2022-12-31
Inom 1 år	0	171 948
Mellan 1 och 5 år	0	0
Senare än 5 år	74 300	0
<b>Summa</b>	<b>74 300</b>	<b>171 948</b>

PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

2024052307537

**Not 16** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 260	0
Upplupna kostnader	4 787	8 480
<b>Summa</b>	<b>6 047</b>	<b>8 480</b>

**Not 17** **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

**Not 18** **Antal aktier och kvotvärde**

	Antal aktier	Kvotvärde
Aktiekapitalet var 2023-12-31 fördelat på 500 aktier (i kronor)	500	100

**Not 19** **Avsättningar för skatt**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat värde	0	0
Årets förändring i uppskjuten skattefordran	215	0
Årets förändring i uppskjuten skatteskuld	-4 516	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-4 300</b>	<b>0</b>

Uppskjuten skattefordran avser ackumulerade skattemässiga underskott i verksamheten.

Uppskjuten skatteskuld temporära skillnader mellan redovisningsmässiga och skattemässiga restvärden.

PEC Sweden Viggbyholm AB  
Org.nr 559324-9393

2024052307538


**Not 20**

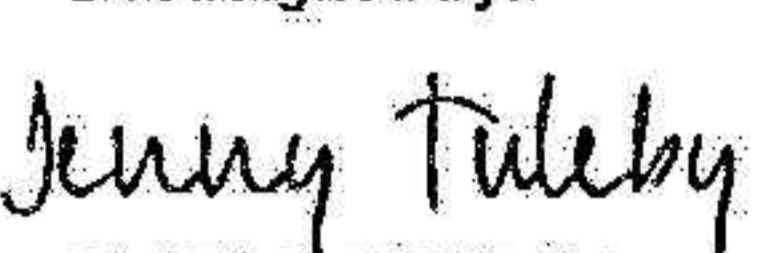
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

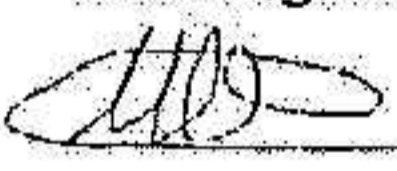
---

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, undertecknad datum enligt elektronisk signatur


DocuSigned by:  
  
080576AED4D648C...  
Henrik Skoog  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
  
B0CFE4CE022E498...  
Jenny Tuleby  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
C47A8E8E8D24420...  
Marcus Arvidsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits datum enligt elektronisk signatur

PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:  
  
CCA220296CAF41D...  
Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

2024052307539

Certificate Of Completion

Envelope Id: BBB9E3BBB7A5460E89B7EA54F19F4736
Subject: Complete with DocuSign: AR PEC Sweden Viggbyholm AB 2023 FINAL.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 21
Certificate Pages: 6
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: 185.69.116.108

Record Tracking

Status: Original
4/26/2024 12:05:19 PM

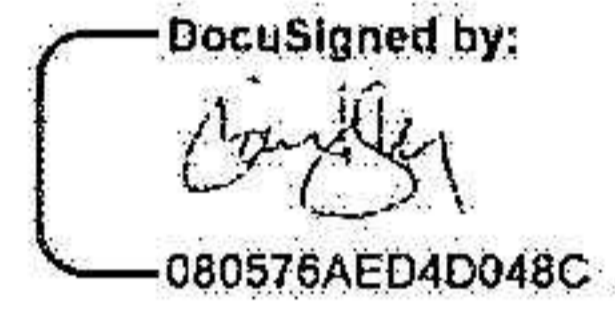
Holder: Demi Todorovic
Demi.Todorovic@cbreim.com

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 185.69.116.105

Timestamp

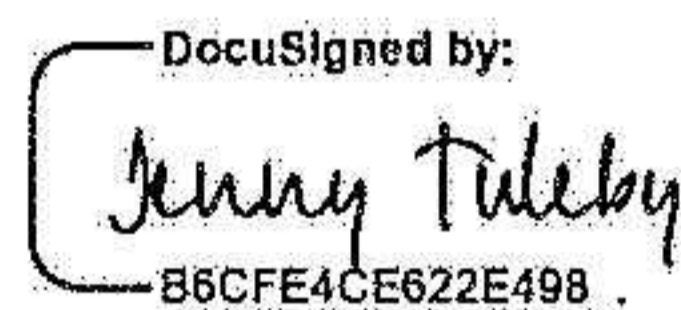
Sent: 4/26/2024 12:07:33 PM
Viewed: 4/26/2024 12:40:51 PM
Signed: 4/26/2024 12:40:56 PM

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: 767f8b85-feba-5751-8aaa-288a1a04848a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/26/2024 12:40:38 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 185.69.116.105

Sent: 4/26/2024 12:07:34 PM
Viewed: 4/26/2024 12:24:23 PM
Signed: 4/26/2024 12:24:28 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: 74e45b13-5166-5750-be03-8f265dcc19ed
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/26/2024 12:24:12 PM

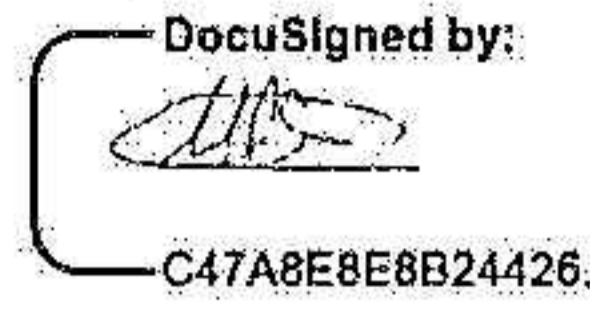
Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

2024052307540

**Signer Events**

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

**Signature**



Signature Adoption: Uploaded Signature Image  
Using IP Address: 185.69.116.105

**Timestamp**

Sent: 4/26/2024 12:07:34 PM  
Viewed: 4/26/2024 2:25:16 PM  
Signed: 4/26/2024 2:25:22 PM

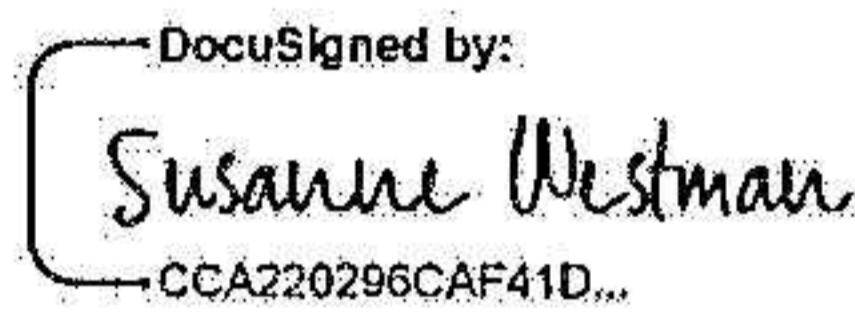
**Authentication Details**

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: c60422ba-18d3-58ee-859b-1685293e3a16  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/26/2024 2:25:04 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)



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

Sent: 4/26/2024 2:25:24 PM  
Viewed: 4/26/2024 5:04:42 PM  
Signed: 4/26/2024 5:10:54 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: 785cebf1-af2a-5d0a-8841-4e9dca1957a2  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/26/2024 5:04:25 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 4/26/2024 5:04:42 PM  
ID: 85a5ad0c-59d7-4fa3-bbb3-034c6674f6d2

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**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**

John Kjellgren  
john.kjellgren@cbreim.com  
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Sent: 4/26/2024 5:10:55 PM

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

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

2024052307541

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

4/26/2024 12:07:34 PM

Certified Delivered

Security Checked

4/26/2024 5:04:42 PM

Signing Complete

Security Checked

4/26/2024 5:10:54 PM

Completed

Security Checked

4/26/2024 5:10:55 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i PEC Sweden Viggbyholm AB, org.nr 559324-9393

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PEC Sweden Viggbyholm AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PEC Sweden Viggbyholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 AB.

### Grund för uttalanden

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

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 1 juli 2021 till 31 december 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 revisionsmed 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 AB för år 2023 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 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

2024-04-26 16:02:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024052307544