

**Pilängen Logistik I AB**  
**Org nr 556907-6929**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen upprätta följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Certified true copy



**CITCO**

**CITCO (SWEDEN) AB**  
Strandvägen 7A  
114 56 Stockholm Phone: +46 (0)8 608 1044  
Sweden Fax +46 (0)8 650 4622

**Pilängen Logistik I AB/ (556907-6929)**

Undertecknad styrelseledamot i Pilängen Logistik I AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 19 juni 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

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

**Stockholm 19 juni 2025**

Ort och datum

Underskrift

**Hanna Ylijukuri**

Namnförtydligande

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Pilängen Logistik I AB ägs av Pilängen Logistik AB org nr 556991-7031. Bolaget är ett fastighetsbolag med säte i Stockholm som äger en logistikfastighet i Örebro. Fastigheten omfattar ca 42 943 kvadratmeter uthyrningsbar yta som är väsentligt fullt uthyrd. Hyresgästen är XXL som använder fastigheten till centrallager för butiker i Sverige, Finland och Österrike samt all e-handel.

Hysesavtalet löper fram till och med 1 oktober 2028.

Bolagets administration hanteras genom avtal med Newsec PAM Sweden AB som löpande fakturerar för utförda tjänster. Bolaget har inga anställda.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret har kännetecknats av normal fastighetsförvaltning.

Bolaget har goda finanser med fasta intäkter från hyresgästen. För fastigheten förväntas inga väsentliga förändringar ske. Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

#### Hyresgäster

Fastigheten har för närvarande en hyresgäst som är XXL som använder fastigheten till centrallager. Hysesavtalet löper fram till och med 1 oktober 2028. Risk för bolaget inolverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästs uppsägning av befintligt hysesavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästen.

Hyran justeras med 90 % av förändringen i konsumentprisindex (KPI). Hyresgästen XXL valde det strategiska läget vid etableringen i Sverige och fastigheten är väl lämpad för deras verksamhet.

Hyresgästen ansvarar enligt hysesavtalen för majoriteten av kostnaderna kopplade till fastigheterna, inklusive drift-, reparations- och underhållskostnader. Fastighetsskatt och fastighetsförsäkring debiteras hyresgästen som tillägg. Pilängen Logistik I AB ansvarar endast för underhållskostnader avseende byggnadernas stomme, tak och fasad samt för tekniska grundinstallationer såsom värme och ventilation.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hysesintäkter	tkr	25 474	24 111	22 063	21 547
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 601	1 177	-848	-1 124
Balansomslutning	tkr	141 506	188 816	179 493	174 128
Soliditet	%	2,6	2,9	2,4	0,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (Kr):

Balanserade vinstmedel	5 404 431
Årets förlust	-1 749 057
	<hr/>
kronor	<u>3 655 374</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	3 655 374
	<hr/>
kronor	<u>3 655 374</u>

ank=20250623;2025062405417

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hysesintäkter	5	25 474	24 111
Direkta fastighetskostnader	6	-2 641	-2 538
<b>Driftnetto</b>		<u>22 833</u>	<u>21 573</u>
Avskrivningar		-11 698	-11 698
<b>Bruttoresultat</b>		<u>11 135</u>	<u>9 875</u>
Administrationskostnader	6	-616	-539
<b>Rörelseresultat</b>		<u>10 519</u>	<u>9 336</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	220	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-8 138	-8 165
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-7 918</u>	<u>-8 159</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 601</u>	<u>1 177</u>
Bokslutsdispositioner	9	-4 350	-
Skatt på årets resultat	10	-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 749</u>	<u>1 177</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	101 343	106 470
Byggnadsinventarier	12	8 314	14 886
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	-	42
		<hr/>	<hr/>
		109 657	121 398
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 657</b>	<b>121 398</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	14	16 404	20 454
Övriga kortfristiga fordringar		23	704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220	209
		<hr/>	<hr/>
		16 647	21 367
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>	15	15 202	46 051
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>31 849</b>	<b>67 418</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>141 506</b>	<b>188 816</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		5 405	4 228
Årets resultat		-1 749	1 177
		<u>3 656</u>	<u>5 405</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 706</u>	<u>5 455</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	16 14	125 907	163 212
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>125 907</u>	<u>163 212</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		51	62
Övriga skulder		3 116	1 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 726	18 632
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>11 893</u>	<u>20 149</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>141 506</u>	<u>188 816</u>

## Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>4 228</b>	<b>4 278</b>
Årets resultat	—	<u>1 177</u>	<u>1 177</u>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>5 405</b>	<b>5 455</b>
Årets resultat	—	<u>-1 749</u>	<u>-1 749</u>
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>3 656</b>	<b>3 706</b>

### *Klassificering av eget kapital*

#### *Aktiekapital*

Aktiekapital består av 50 000 stamaktier som har lika stor ägarandel i bolagets nettotillgångar och har lika stor rösträtt med kvotvärde om 1 kr.

#### *Fritt eget kapital*

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		10 519	9 335
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
- Avskrivningar		11 699	11 698
Erhållen ränta		220	6
Erlagd ränta		-8 138	-8 165
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		14 300	12 874
<i>Justeringar av rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-11	-50
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		670	-754
Ökning/minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-8 245	8 196
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		6 714	20 266
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		42	-42
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		42	-42
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring fordring hos koncernföretag		-300	-800
Långfristiga skulder till koncernföretag		-37 305	-
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-37 605	-800
<b>Årets kassaflöde</b>		-30 849	19 424
<b>Likvida medel vid årets början</b>		46 051	26 627
		<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	15 202	46 051

## Noter

### Not 1 Allmän information

Pilängen Logistik I AB med org nr 556907-6929 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Pilängen Logistik AB org nr 556991-7031 med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Pilängen Logistik AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Phoenix Group Holding PLC, org nr 1016269, med säte i London.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Phoenix Group Holdings PLC.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

**Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Funktionell valuta samt redovisningsvaluta**

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

**Intäkter**

Intäkter redovisas då det är sannolikt att ekonomiska fördelar kommer bolaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Bolagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Utifrån de hyresavtal som bolaget har och dess utformning har bolaget konstaterat att den service som tillhandahålls av bolaget är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Eftersom bolagets intäkter i allt väsentligt utgörs av hyresintäkter som faller utanför denna standard har övergången en begränsad effekt på redovisningen. Bolaget har valt att tillämpa kumulativ, dvs. framåtriktad, metod vid övergången till IFRS 15. Någon omräkning av tidigare perioder ska således inte göras.

**Fastighetskostnader**

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel och underhåll av fastighetsinnehavet.

**Administrationskostnader**

Administrationskostnader utgörs av inköpta förvaltningstjänster samt konsultarvoden.

### **Likvida medel**

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i företagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	25 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Hyresgäst Anpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

### **Nedskrivningar av anläggningstillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade långsiktiga värdet skrivs det redovisade värdet ner till detta långsiktiga värde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens långsiktiga värde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i bolagets balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från bolagets balansräkning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls.

IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster och förändrar principer för säkringsredovisning. Bolaget tillämpar på g a sambandet mellan redovisning och beskattning och i enlighet med undantagsregler i RFR2 inte värderingsreglerna i IFRS 9.

### *Fordringar*

Fordringar med förfalldag 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.

Reglerna avseende "Redovisning av förväntade kreditförluster" tillämpas till följd av att dessa regler ej är undantagna i RFR2. Standarden har inte påverkat redovisningen i bolaget.

### *Upplåning*

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### *Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

### **Personal**

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

### **Skatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Soliditet*

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

### **Not 3 Uppskattningar och bedömningar**

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

#### Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheterna är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall. Värderingen använts för nedskrivningsbedömning och slutsatsen är att det inte föreligger några nedskrivningsbehov.

### **Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.

Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

#### **Marknadsrisk**

##### *Ränterisk*

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med en fast ränta på 5 % vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas inte vid ändrade marknadsräntor.

*Likviditetsrisk*

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder.

*Finansieringsrisk*

Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Koncernen tillämpar 5 % ränta på koncerninterna lån.

**Kredit och motpartsrisk**

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler. Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar. Bolaget har en hyresgäst som är XXL.

**Hantering av kapitalrisk**

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

**Not 5 Hyresintäkter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hyresintäkter exkl. hyrestillägg	24 183	22 820
Fastighetsskatt	1 291	1 291
	<hr/>	<hr/>
	25 474	24 111
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	92 973	93 594
Förfaller till betalning inom 1 år	23 738	23 398
Förfaller till betalning senare än fem år	-	21 449
	<hr/>	<hr/>
	116 711	138 441

Fastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Samtliga hyresintäkter är för externa kunder.

**Not 6 Direkta fastighetskostnader**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsskatt	1 291	1 291
Förvaltningskostnader	655	591
Övrigt	695	656
Administrationskostnader	616	539
	<hr/>	<hr/>
Summa direkta fastighetskostnader	3 257	3 077

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter	206	6
Kursdifferenser	14	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	220	6

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader koncernföretag	8 120	8 161
Valutakursdifferenser	19	4
Summa	<u>8 139</u>	<u>8 165</u>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lämnat koncernbidrag	-4 350	-
Summa	<u>-4 350</u>	<u>0</u>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skatt på årets resultat	0	0
Redovisat resultat före skatt	-1 749	1 177
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-11	-7
Effekt av omvärdering underskottsavdrag	175	703
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-524	-454
Redovisad skattekostnad	<u>-360</u>	<u>242</u>

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	154 922	154 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 922	154 922
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 452	-43 325
Årets avskrivningar	-5 127	-5 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 579	-48 452
Utgående restvärde enligt plan	<u>101 343</u>	<u>106 470</u>
Varav bokfört värde mark	29 453	29 453

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 421 mkr. Värdering sker externt kvartalsvis. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdeansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13.

**Not 12 Byggnadsinventarier**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 715	65 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 715	65 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 829	-44 258
Avskrivningar	-6 571	-6 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 400	-50 829
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 315</u>	<u>14 886</u>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående nedlagda utgifter	42	-
Under året nedlagda utgifter	-	42
Omklassificeringar	-42	-
Utgående nedlagda utgifter	<u>0</u>	<u>42</u>

**Not 14 Transaktioner med närstående**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp (%)	-	-
Försäljning (%)	-	-
<b>Lån från närstående</b>	-	-
Lån från Standard Life Assurance Ltd, SC286833:		
Ingående balans	163 212	163 212
Erhållna lån	-	-
Amortering	<u>-37 305</u>	<u>-</u>
Utgående balans	<u>125 907</u>	<u>163 212</u>
Koncernen tillämpar 5 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.		
<b>Fodringar till andra närstående</b>		
<u>Fordran till Pilängen Logistik AB</u>		
Ingående balans	20 454	19 654
Årets förändring	<u>-4 050</u>	<u>800</u>
Utgående balans	<u>16 404</u>	<u>20 454</u>

**Not 15 Likvida medel**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Banktillgodohavanden	<u>15 202</u>	<u>46 051</u>
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>15 202</u>	<u>46 051</u>

**Not 16 Upplåning**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Förfallotider</b>		
Skulder till koncernföretag	<u>125 907</u>	<u>163 212</u>
Summa	<u>125 907</u>	<u>163 212</u>

För koncerninterna skulder saknas det ett kontraktuellt förfall. Förväntat förfall för skulden bedöms vara senare än 5 år.

**Not 17 Ställda säkerheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	179 000	179 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	<u>179 000</u>	<u>179 000</u>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser skett efter årets utgång.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Hanna Ylijukuri  
Styrelseordförande

Jan-Hugo Nihlén

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

KPMG AB

Filip Larsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pilängen Logistik I AB, org. nr 556907-6929

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Pilängen Logistik I AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pilängen Logistik I ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

### 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 Pilängen Logistik I 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Pilängen Logistik I AB för år 2024 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 Pilängen Logistik I 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Filip Larsson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANDERS JAN-HUGO NIHLÉN

### Underskrivare 1

Serienummer: 0e046e07e6cf57[...]5c79119e27dc0

IP: 83.249.xxx.xxx

2025-05-28 09:17:40 UTC



## HANNA YLIJUKURI

### Underskrivare 1

Serienummer: 0c51424146eab8[...]47f5c0125f536

IP: 77.246.xxx.xxx

2025-06-02 11:43:07 UTC



## Filip David Larsson

### Underskrivare 2

Serienummer: 76fee5985cee7e[...]cfac4001fba40

IP: 178.132.xxx.xxx

2025-06-16 08:20:25 UTC



## CITCO

### CITCO (SWEDEN) AB

Strandvägen 7A

114 56 Stockholm

Sweden

Phone: +46 (0)8 608 1044

Fax +46 (0)8 650 4622

Certified true copy

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.