

Styrelsen för  
**PEC Sweden Viggbyholm Holding AB**

Org.nr 559326-2172

avger härmed

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i PEC Sweden Viggbyholm Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-03-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 20/3 2025

  
Henrik Skoog

2025032412101

Årsredovisning för  
**PEC Sweden Viggbyholm Holding AB**  
559326-2172

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
	1
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för PEC Sweden Viggbyholm Holding AB, 559326-2172, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall direkt eller indirekt äga och förvalta fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

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.à r.l, (org nr B 152572) med säte i Luxemburg.

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.nr. B141332, med säte i Luxemburg.

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

#### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplade till värdering av fastigheter som ägs av bolagets dotterbolag. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Verksamhetsåret har präglats av en fortsatt stor makroekonomisk osäkerhet med krig i Europa och globala politiska osäkerhetsfaktorer. Inflation och räntor har dock fortsatt att sjunka och har stabiliserats. 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.

### Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i Tkr 2022-12-31
Resultat efter finansiella poster	8 242	-53 766	-393
Balansomslutning	412 543	418 519	5 944
Soliditet %	82	82	91
Antal anställda	-	-	-

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 338 110 633, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i Tkr</i>
Balanserat resultat	329 869
Årets resultat	8 242
Totalt	<u>338 111</u>
Disponeras för	
Utdelning	8 000
Balanseras i ny räkning	<u>330 111</u>
Summa	338 111

Styrelsens uppfattning är att den förslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den förslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (Försiktighetsregeln).

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2025052412102

**Resultaträkning**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Administrationskostnader	2	-375	-299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-8 301	-53 394
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 676</b>	<b>-53 693</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	16 912	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 833	783
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 827	-856
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 242</b>	<b>-53 766</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 242</b>	<b>-53 766</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>8 242</b>	<b>-53 766</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	8	337 913	343 351
Fordringar hos koncernföretag	9	74 300	74 300
		<u>412 213</u>	<u>417 651</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>412 213</u>	<u>417 651</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15	-
		<u>15</u>	<u>-</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>315</u>	<u>868</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>330</u>	<u>868</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>412 543</u>	<u>418 519</u>

2025032412103

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Aktieägartillskott		396 259	391 256
Balanserad vinst eller förlust		-66 390	5 379
Årets resultat		8 242	-53 766
		338 111	342 869
<b>Summa eget kapital</b>		<b>338 136</b>	<b>342 894</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag	11	74 300	74 300
		74 300	74 300
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag		-	975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	107	350
		107	1 325
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>412 543</b>	<b>418 519</b>

## Förändring eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>25</b>	<b>342 869</b>	<b>342 894</b>
Årets resultat		8 242	8 242
Utbetald utdelning		-13 000	-13 000
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>25</b>	<b>338 111</b>	<b>338 136</b>

Ovillkorat aktieägartillskott har mottagits om 0 (391) mkr under året.

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		8 242	-53 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-8 611	
		<u>-369</u>	<u>-53 766</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-369</b>	<b>-53 766</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-16	5 647
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 217	785
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 602</b>	<b>-47 334</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv aktier och andelar		11 549	-343 351
Förändring långfristiga fordringar			-74 300
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>11 549</b>	<b>-417 651</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning		-13 000	
Erhållna aktieägartillskott			391 256
Erhållen utdelning		2 500	
Koncernlån			74 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-10 500</b>	<b>465 556</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-553</b>	<b>571</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>868</b>	<b>297</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>315</b>	<b>868</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

#### Företagsinformation

Namn: PEC Sweden Viggbyholm Holding AB

Org nummer: 559326-2172

Huvudsaklig verksamhet: ägande och förvaltning av fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

#### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till PEC Sweden Holding AB, (org.nr. 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.

#### 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 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 Luxemburg.

#### Förändringar i redovisningsprinciperna

Nya och ändrade standarder och tolkningar

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

#### 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.

#### 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 RFR 2, 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.

#### **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.

#### **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.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande</i>	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	50
Hysesgästanpassningar	3-20
Markanläggning	20
Byggnadsinventarier	10
Inventarier	5
Hysesgästanpassningar 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.

### **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 RFR 2 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. Hysesfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hysesfordringar.

### **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.

**Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionsuppdrag	-112	-61
Skatterådgivning	-79	-23
<b>Total arvode och kostnadsersättning till revisorer</b>	<b>-191</b>	<b>-84</b>

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

**Not 3 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nedskrivning av andelar i PEC Sweden Viggbyholm AB	-8 301	-53 394
<b>Totalt</b>	<b>-8 301</b>	<b>-53 394</b>

**Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utdelning	16 912	
<b>Summa</b>	<b>16 912</b>	

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	3 822	783
Ränteintäkter, övriga	11	
<b>Summa</b>	<b>3 833</b>	<b>783</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-3 822	-856
Räntekostnader, övriga	-5	
<b>Summa</b>	<b>-3 827</b>	<b>-856</b>

### Not 7 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Summa redovisad skatt</b>		
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Resultat före skatt	8 242	-53 766
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 698	11 076
Ej avdragsgilla kostnader	-8	-10 965
Effekt av nedskrivning av andelar	-1 710	
Effekt av ej skattepliktig utdelning	3 484	
Kvarvarande underskott som ej värderats	-69	-111
Effekt av koncernkvittning räntenetton	1	
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0 (0) procent.

### Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	343 351	
-Nyanskaffningar	15 863	396 745
-Utdelning	-13 000	
- Årets nedskrivning	-8 301	-53 394
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>337 913</b>	<b>343 351</b>

### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
PEC Sweden Viggbyholm AB, 559324-9393, Stockholm	100	100	337 913
			<b>337 913</b>

### Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	74 300	
-Tillkommande fordringar		74 300
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>74 300</b>	<b>74 300</b>

**Not 10 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.

<b>Övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fordringar hos Koncernföretag	74 300	74 300
Övriga kortfristiga fordringar	16	
Likvida medel	314	868
<b>Summa</b>	<b>74 630</b>	<b>75 168</b>

**Finansiell riskhantering**

<b>Övriga finansiella skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Skulder till koncernföretag	74 300	74 300
Övriga kortfristiga skulder	108	
Kortfristiga skulder till koncernföretag		925
<b>Summa</b>	<b>74 408</b>	<b>75 225</b>

**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.

**Förväntat kassaflöde**

<b>2024-12-31</b>	<b>Redovisat värde</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>Över 5 år</b>
<b>Finansiella skulder</b>							
Skulder till koncernföretag	74 300						74 300
Övriga skulder	108	-108					
<b>Summa</b>	<b>74 408</b>	<b>-108</b>					<b>74 300</b>

Förväntat kassaflöde inkluderar inte ränta.

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

**Not 11 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder till koncernföretag	74 300	74 300

**Ställda säkerheter för övriga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ställda säkerheter	Inga	Inga

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

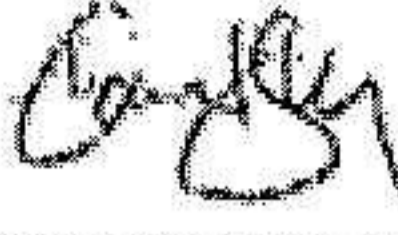
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	108	350
	<b>108</b>	<b>350</b>

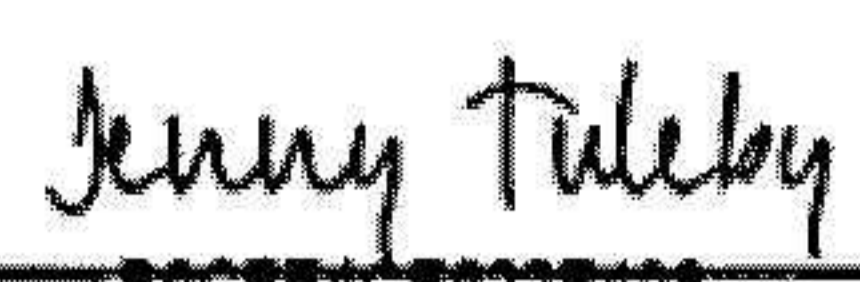
**Not 13 Antal aktier och kvotvärde**

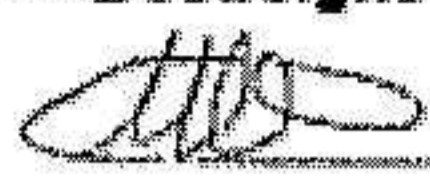
	Antal aktier	Kvotvärde
Aktiekapitalet var 2024-12-31	25 000	1

2025032412108

## Underskrifter


DocuSigned by:  
  
089576AED4B848G...  
Henrik Skoog Datum  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
  
B0C8E4CE022E498...  
Jenny Tuleby Datum  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
C47A8E6E8B24420...  
Marcus Arvidsson Datum  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

PricewaterhouseCoopers AB

Signed by:  
  
98E7A7E8B78B1444  
David Wijkander  
Auktoriserad revisor

### Certificate Of Completion

Envelope Id: 6095F475-3A7C-473E-9385-88ADF8A1CD20

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: 813 AR Holding Final.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 16

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Demi Todorovic

AutoNav: Enabled

3rd Floor

Envelope Stamping: Enabled

One New Change

Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

London, - EC4M 9AF

Demi.Todorovic@cbreim.com

IP Address: 185.69.116.108

### Record Tracking

Status: Original

Holder: Demi Todorovic

Location: DocuSign

3/13/2025 9:22:38 AM

Demi.Todorovic@cbreim.com

### Signer Events

Henrik Skoog

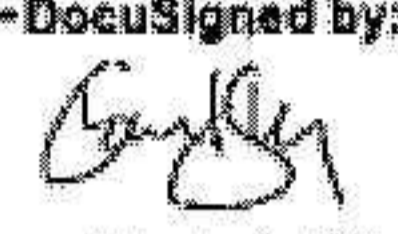
henrik.skoog@cbreim.com

CFO Nordics

CBRE IM Nordics AB

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

### Signature

DocuSigned by:  
  
0B0576AED4D048C...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 185.69.116.105

### Timestamp

Sent: 3/13/2025 9:24:06 AM

Viewed: 3/13/2025 9:35:14 AM

Signed: 3/13/2025 9:37:04 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: a48213fd-8bc8-56e6-afea-bccff4d3186c

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 3/13/2025 9:35:04 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Jenny Tuleby

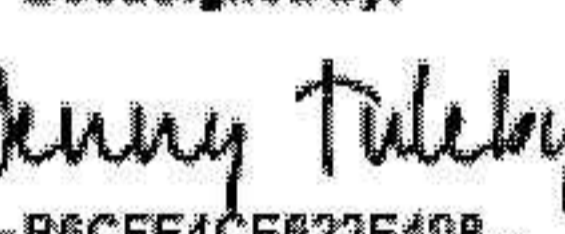
jenny.tuleby@cbreim.com

Head of Transactions and Investment Operations,

Nordics

CBRE IM

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

DocuSigned by:  
  
B6CFE4CE622E498...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 95.193.176.108

Sent: 3/13/2025 9:24:06 AM

Viewed: 3/13/2025 11:02:32 AM

Signed: 3/13/2025 11:02:41 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: 94ed2988-2168-5ce2-a4bb-ff12b1f39fac

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 3/13/2025 11:02:22 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

**Signer Events**

Marcus Arvidsson  
marcus.arvidsson@cbreim.com  
Director  
CBRE - EMEA

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

**Signature**



Signature Adoption: Uploaded Signature Image  
Using IP Address: 185.69.116.108

**Timestamp**

Sent: 3/13/2025 9:24:06 AM  
Viewed: 3/13/2025 9:29:40 AM  
Signed: 3/13/2025 9:30:41 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: 809430bb-a9cc-54e8-9f51-2bc1bcf29b8b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/13/2025 9:29:30 AM

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

David Wijkander  
david.wijkander@pwc.com  
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 84.17.219.58

Sent: 3/13/2025 11:02:43 AM  
Viewed: 3/13/2025 2:25:19 PM  
Signed: 3/13/2025 2:27:02 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: ecdc7b4b-5a14-54bf-831f-dd392959253c  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/13/2025 2:25:07 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 3/13/2025 2:25:19 PM  
ID: 4df76281-acbf-46b8-a42f-edd685dcc9bb

**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**

Fanny Johnson  
fanny.johnson@cbre.com  
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Sent: 3/13/2025 2:27:04 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 3/13/2023 9:19:17 AM  
ID: a133e4c6-cdc5-4fd3-8631-3ae8127c8e86

**Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Linda Saverus Häggqvist  
 linda.saverushaggqvist@cbre.com

**COPIED**

Sent: 3/13/2025 2:27:04 PM

Security Level: Email, Account Authentication  
 (Optional)

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 11/16/2021 8:16:57 AM  
 ID: 2eae3345-1a1d-4108-8bd9-e9aaf98529ff

**Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/13/2025 9:24:06 AM
Certified Delivered	Security Checked	3/13/2025 2:25:19 PM
Signing Complete	Security Checked	3/13/2025 2:27:02 PM
Completed	Security Checked	3/13/2025 2:27:04 PM

**Payment Events****Status****Timestamps****Electronic Record and Signature Disclosure**

202503241210

## **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 år 2024.

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 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 för PEC Sweden Viggbyholm Holding 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 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 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 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.

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 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 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, 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

David Wijkander  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-13 14:26:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025032412113