

Styrelsen för
PEC Sweden Viggbyholm AB

Org.nr 559324-9393

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i PEC Sweden Viggbyholm 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

2025032412116

Årsredovisning för
PEC Sweden Viggbyholm AB
559324-9393

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för PEC Sweden Viggbyholm AB, 559324-9393, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall direkt eller indirekt äga och förvalta fast egendom samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Täby Näsbypark 15:17. Bolaget äger också 100% av aktierna i PEC Garage Viggbyholm AB (org.nr. 559262-0768).

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.

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninternt lån om 74 (74) mkr samt eget kapital med 203 (220) mkr.

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 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
Nettoomsättning	19 527	9 463	21
Resultat efter finansiella poster	2 090	-3 128	11
Balansomslutning	291 151	305 309	210 191
Soliditet %	71	72	-
Antal anställda	-	-	-

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 207 692 203, disponeras enligt följande:

	Belopp i Tkr
Balanserat resultat	202 613
Årets resultat	5 079
Totalt	207 692
Disponeras så att	
Utdelning	8 000
Balanseras i ny räkning	199 692
Summa	207 692

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.

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>
Nettoomsättning		19 527	8 851
Övriga rörelseintäkter		128	612
		<u>19 655</u>	<u>9 463</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	2	-4 425	-1 560
Övriga externa kostnader	3	-3 668	-1 925
Avskrivningar		-5 658	-2 808
Rörelseresultat		<u>5 904</u>	<u>3 170</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 837	-6 299
Resultat efter finansiella poster		<u>2 090</u>	<u>-3 129</u>
Bokslutsdispositioner	5	4 214	-
Resultat före skatt		<u>6 304</u>	<u>-3 129</u>
Skatt på årets resultat	6	-1 225	-4 300
Årets resultat		<u>5 079</u>	<u>-7 429</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	283 961	281 110
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	8	-	3 619
		<u>283 961</u>	<u>284 729</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		25	25
		<u>25</u>	<u>25</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>283 986</u>	<u>284 754</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		83	125
Fordringar hos koncernföretag		4 214	14 412
Övriga fordringar		128	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	406	694
		<u>4 831</u>	<u>15 231</u>
Kassa och bank		<u>2 334</u>	<u>5 324</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 165</u>	<u>20 555</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>291 151</u>	<u>305 309</u>

2025032412118

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		202 613	226 953
Årets resultat		5 079	-7 429
		207 692	219 524
Summa eget kapital		207 717	219 549
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter	11	5 521	4 300
		5 521	4 300
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	10 12	74 300	74 300
		74 300	74 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		116	485
Skatteskulder		574	626
Övriga kortfristiga skulder		332	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 591	6 049
		3 613	7 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		291 151	305 309

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital	25	219 525	219 550
Årets resultat		5 079	5 079
Erlagd utdelning		-16 912	-16 912
Utgående eget kapital 2024-12-31	25	207 692	207 717

Aktieägartillskott har mottagits om 0 kr under året.

2025032412119

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>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 090	-3 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		9 872	2 807
		<u>11 962</u>	<u>-321</u>
Betald inkomstskatt			569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 962	248
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 012	17 344
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-3 551	-31 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 399	-14 017
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-4 890	-122 345
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 890	-122 345
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		-	226 934
Byggnadskreditiv		-	-171 948
Upptagna lån		-	74 300
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-2 500	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 500	129 286
Årets kassaflöde		-2 991	-7 076
Likvida medel vid årets början		5 325	12 400
Likvida medel vid årets slut		2 334	5 324

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

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.

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Finansiella intäkter

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Om tillämpligt.

Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet.

Om tillämpligt.

Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar förvärvade genom testamente eller gåva överensstämmer med det skattemässiga värdet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

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.

Avskrivningar

Avskrivning beräknas enligt följande:

	År
Förvaltningsfastigheter	50
Hyresgästpassningar	3-20
Markanläggning	20
Byggnadsinventarier	10
Inventarier	5

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.

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.

Not 2 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Driftskostnader	-4 425	-1 440
Fastighetsskatt		-120
Summa	-4 425	-1 560

Not 3 Ersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionsuppdrag	-139	-135
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-10	-14
Skatterådgivning	-72	-8
	-221	-157

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

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-3 822	-783
Räntekostnader, övriga	-15	-5 516
Summa	-3 837	-6 299

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Erhållet koncernbidrag från PEC Sweden Holding AB	3 873	
Erhållet koncernbidrag från PEC Sweden Viggbyholm Garage AB	341	
Summa	4 214	

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-5	
Årets förändring av outnyttjat underskott	-215	215
Årets förändring av temporära skillnader	-1 005	-4 515
Summa redovisad skatt	-1 225	-4 300

Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Resultat före skatt	6 304	-3 128
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 299	644
Ej avdragsgilla kostnader	-74	
Effekt av koncernkvittning räntenetton	-1	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	149	
Övriga skattemässiga justeringar		3 802
Ej avdragsgill räntekostnad		-4 946
Skillnad, bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar		500
Summa redovisad skatt	-1 225	-

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 19,4 procent (23,4).

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.

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	280 766	0
-Nyanskaffningar	4 890	122 345
-Omklassificeringar	3 619	158 421
Vid årets slut	<u>289 275</u>	<u>280 766</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 808	
-Årets avskrivning	-5 658	-2 808
Vid årets slut	<u>-8 466</u>	<u>-2 808</u>
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	<u>3 152</u>	<u>3 152</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>3 152</u>	<u>3 152</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>283 961</u>	<u>281 110</u>

Not 8 Pågående arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	3 619	162 039
Omklassificeringar	-3 619	-158 421
Redovisat värde vid årets slut	-	3 618

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda förvaltningskostnader	266	694
Upplupna intäkter	141	
	<u>407</u>	<u>694</u>

Not 10 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel		
Hyses- och kundfordringar	83	125
Fordringar hos Koncernföretag	4 214	14 412
Övriga kortfristiga fordringar	535	694
Likvida medel	2 333	5 323
Summa	<u>7 165</u>	<u>20 554</u>

Övriga finansiella skulder	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernföretag	74 300	74 300
Leverantörsskulder och andra skulder	3 613	1 111
	77 913	75 411

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

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.

Förväntat kassaflöde

2024-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Över 5 år
Finansiella skulder							
Skulder till koncernföretag	74 300						-74 300
Leverantörsskulder	116	-116					
Övriga skulder	3 492	-3 492					
Summa	77 908	-3 608					-74 300

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 Avsättningar för skatter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat värde	-4 301	
Årets förändring av outnyttjat underskott	-215	215
Årets förändring av temporära skillnader	-1 005	-4 516
Utgående redovisat värde	-5 521	-4 301

Not 12 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande lån:		
Skulder till koncernföretag	74 300	74 300
Summa skulder	74 300	74 300

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 175	1 260
Upplupna kostnader	1 416	4 787
	<u>2 591</u>	<u>6 047</u>

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Aktiekapitalet var 2024-12-31 fördelat	250	100


Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

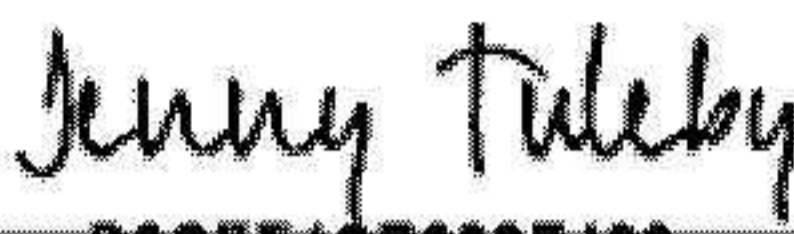
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

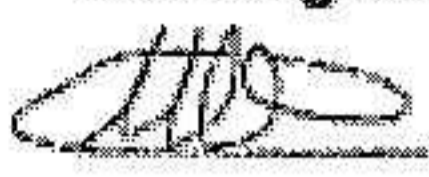
PEC Sweden Viggbyholm AB
559324-9393

Underskrifter

2025032412124


DocuSigned by:

0803764FD4D048C...
 Henrik Skoog Datum
 Styrelseordförande

DocuSigned by:

58CFE4CE022E498...
 Jenny Tuleby Datum
 Styrelseledamot

DocuSigned by:

C47A826E6B24420...
 Marcus Arvidsson Datum
 Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

PricewaterhouseCoopers AB

Signed by:

98FACED87891444
 Davis Wijkander
 Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2637C9EA-E5C2-4B34-BF29-817FEAC94118

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: 803 AR Viggbyholm Final.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 17

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 9:19:16 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:

080578AED4D048C...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 185.69.116.105

Timestamp

Sent: 3/13/2025 9:21:10 AM

Viewed: 3/13/2025 9:38:18 AM

Signed: 3/13/2025 9:39:06 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: 1ebce163-67aa-5079-b8c7-0f51fa849258

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 3/13/2025 9:38:08 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Jenny Tuleby

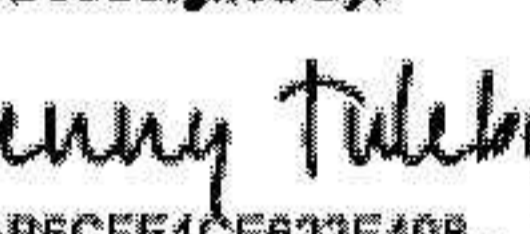
jenny.tuleby@cbreim.com

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: 93.22.133.165

Sent: 3/13/2025 9:21:10 AM

Viewed: 3/13/2025 10:25:36 AM

Signed: 3/13/2025 10:25:41 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: c613f99f-a2fd-5a1f-8afa-22865a9ac5b2

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 3/13/2025 10:25:17 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Signer Events

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

Signature



Timestamp

Sent: 3/13/2025 9:21:11 AM
Viewed: 3/13/2025 9:25:49 AM
Signed: 3/13/2025 9:26:28 AM

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 185.69.116.108

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: 1d09b8ac-c74e-59c2-9c5d-fa24a4b8af31
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/13/2025 9:25:39 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)



Sent: 3/13/2025 10:25:43 AM
Viewed: 3/13/2025 2:18:27 PM
Signed: 3/13/2025 2:20:46 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 84.17.219.58

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: fd6d285c-263a-577d-8ad4-f4dbd8d0e8ac
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/13/2025 2:18:12 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/13/2025 2:18:27 PM
ID: 61a59c46-e1d5-46cc-9bc4-f94872b83bf9

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



Sent: 3/13/2025 2:20:48 PM

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

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

Carbon Copy Events

Linda Saverus Häggqvist
linda.saverushaggqvist@cbre.com

Security Level: Email, Account Authentication
(Optional)

Status

COPIED

Timestamp

Sent: 3/13/2025 2:20:48 PM

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 9:21:11 AM
Certified Delivered	Security Checked	3/13/2025 2:18:27 PM
Signing Complete	Security Checked	3/13/2025 2:20:46 PM
Completed	Security Checked	3/13/2025 2:20:48 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact CBRE Global Investors - Pilot:

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

To contact us by email send messages to: emeasesp+cbrepilot@gmail.com

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 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 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 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"> •Allow per session cookies •Users accessing the internet behind a Proxy Server must enable HTTP 1.1 settings via proxy connection

** 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 AB, org.nr 559324-9393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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. 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 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 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. 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 14:20:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025032412129