

Årsredovisning

Polaris Bidco (Sweden) AB

Organisationsnummer: 559205-5288
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

Företagets säte: Göteborg

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma *28/6*

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.


Bossy Jean-Francois
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger fastigheterna Öhemmanet 1:260 i Luleå, Barnarps-Kråkebo 1:62 i Jönköping, Östergärde 31:21 i Göteborg, Vindrosen 3 i Borås, Flahult 21:34 i Jönköping, Ånsta 20:256 i Örebro samt Håltås 1:19 i Härryda.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Bolaget har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte betalats ut.

Bolaget ägs i sin helhet av Polaris Bidco S.à.r.l (Luxembourg) och har som verksamhet att förvalta fastigheter. Bolaget äger samtliga aktier i fastighetsbolaget Polaris Kommanditdelägare AB (559214-2532)

Polaris Bidco (Sweden) AB är ett helägt dotterbolag till Polaris Bidco S.à.r.l (Luxembourg) - reg nr B236988, som ingår i koncernen Blackstone Property Partners Europe. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Blackstone Property Partners Europe Holdings S.à.r.l (Luxembourg) varför någon koncernredovisning inte upprättas i enlighet med undantagsregeln i Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.

Bolaget har under året lämnat ett koncernbidrag om 190 tkr (0 tkr) till Polaris Kommanditdelägare AB (559214-2532)

Nya redovisningsprinciper

Detta är Polaris (Sweden) Bidco ABs första årsredovisning upprättad enligt BFNAR 2022:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Se not 1 för ytterligare information.

Viktiga externa faktorer som påverkat företagets ställning och resultat

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Ryssland fortsatt invadera Ukraina, men till dags dato har detta inte haft en direkt påverkan på företagets verksamhet eller resultat i sig. Bolaget följer händelseutvecklingen. Kriget har indirekt bidragit till en hög inflation under 2023 med stigande räntor och stigande energipriser. Detta har dock ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Under räkenskapsåret har krig också brutit ut i Gaza, mellan Israel och Hamas. Bolaget följer händelseutvecklingen, men kriget har ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Effekterna av inflationsutvecklingen förväntas fortsatt att påverka företaget med hög inflation och höga räntor samt valutadifferenser då den svenska kronan i dagsläget är svag.

Den mest väsentliga risken för Polaris Bidco (Sweden) AB, är kopplad till värderingen på fastigheterna. Makroekonomiska faktorer har väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Bolaget har även identifierat en risk i att fastigheterna skulle drabbas av vakanser och kundförluster om hyresgästerna skulle få finansiella problem. Denna risk bedöms dock relativt liten beaktat fastigheternas läge och nuvarande hyresgästers betalningsförmåga.

Bolaget har även ett antal finansiella risker kopplade till koncerninterna lån som till stor del är i EURO. Ränterisk föreligger då räntekostnader är en stor kostnadspost i bolaget och att omräkningsdifferenser påverkar bolaget då den svenska kronan i dagsläget är svag.

Risk finns även för att finansieringssvårigheter vid större projekt uppstår i samband med nedgång på marknaden.

Komplementär i kommanditbolag

Bolaget äger 99 % i Polaris Propco (Sweden) 8 KB (969695-5609) som komplementär och 99 % i Polaris Propco (Sweden) 9 KB (969665-9797) som komplementär.

Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	94 281	85 757	84 224	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	38 446	44 196	24 134	9 162
Balansomslutning (tkr)	1 971 484	1 971 730	0	0
Soliditet (%)	30,8	29,2	37,0	76,8

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivn.- fond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50	15 967	1 000	516 453	32 498	565 968
Balanseras i ny räkning				32 498	-32 498	0
Upplösning av uppskrivningsfond		-290		290		0
Årets resultat					30 751	30 751
Belopp vid årets utgång	50	15 678	1 000	549 240	30 751	596 719

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	549 240 255
Årets resultat	30 750 925
Summa	579 991 180

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	579 991 180
Summa	579 991 180

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1 2 3	2023-12-31	2022-12-31
	4		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	5	94 281	85 757
Övriga rörelseintäkter	6	623	347
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		94 904	86 104
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-14 156	-4 830
Övriga externa kostnader	7 8	-981	-8 840
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-32 746	-32 683
Summa rörelsekostnader		-47 883	-46 353
Rörelseresultat		47 021	39 751
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	9 994	11 311
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 521	8 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-21 090	-15 583
Summa resultat från finansiella poster		-8 575	4 445
Resultat efter finansiella poster		38 446	44 196
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-190	0
Förändring av överavskrivningar		2	0
Summa bokslutsdispositioner		-188	0
Resultat före skatt		38 258	44 196
Skatt på årets resultat	12	-7 507	-11 698
Årets resultat		30 751	32 498

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	1 495 587	1 528 307
Inventarier, verktyg och installationer	14	104	131
Summa materiella anläggningstillgångar		1 495 691	1 528 438
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	271 587	261 493
Fordringar hos koncernföretag	16	125 389	125 879
Summa finansiella anläggningstillgångar		396 976	387 372
Summa anläggningstillgångar		1 892 667	1 915 810
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 655	2 325
Fordringar hos koncernföretag		401	390
Övriga fordringar		15 825	5 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	14 107	13 374
Summa kortfristiga fordringar		32 988	21 380
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		45 829	34 540
Summa kassa och bank		45 829	34 540
Summa omsättningstillgångar		78 817	55 920
SUMMA TILLGÅNGAR		1 971 484	1 971 730

2024070817976

m

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	50	50
Uppskrivningsfond	20	15 678	15 967
Reservfond		1 000	1 000
Summa bundet eget kapital		16 728	17 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	21	549 240	516 453
Årets resultat		30 751	32 498
Summa fritt eget kapital		579 991	548 951
Summa eget kapital		596 719	565 968
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	22	12 862	12 862
Ackumulerade överavskrivningar		104	106
Summa obeskattade reserver		12 966	12 968
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	196 887	199 880
Summa avsättningar		196 887	199 880
Långfristiga skulder	24		
Skulder till koncernföretag		961 799	961 883
Summa långfristiga skulder		961 799	961 883

2024070817977

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		2 147	6
Skulder till koncernföretag		175 835	202 890
Aktuella skatteskulder		18 043	14 601
Övriga skulder		1 367	492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	5 721	13 042
Summa kortfristiga skulder		203 113	231 031

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 27 **1 971 484** **1 971 730**

2024070817978

m

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		47 021	39 751
Erhållen ränta		2 521	8 717
Erhållen utdelning		0	60
Erlagd ränta		-26 132	-12 694
Betald inkomstskatt		-7 057	-24 147
Avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		32 746	32 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		49 099	44 370
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-11 798	2 976
Ökning/minskning av rörelseskulder		-26 318	-59 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 983	-12 136
Investeringsverksamheten			
Insättning i och uttag från HB/KB (netto)		0	14 497
Avyttring/amortering av finansiella anläggningstillgångar		490	-9 797
Kassaflöde från investeringsverksamheten		490	4 700
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder		-83	1 674
Lämnade aktieägartillskott		-100	-100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-183	1 574
Årets kassaflöde		11 290	-5 862
Likvida medel vid årets början		34 540	40 402
Likvida medel vid årets slut		45 830	34 540

2024070817979

3

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisningar och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna skiljer sig mot föregående år.

Byte av redovisningsprincip

F o m räkenskapsåret 2023 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisningar i mindre företag (K2).

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 Första gången detta allmänna råd tillämpas, vilka kräver att företag tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffrorna för 2022 är omräknade enligt K3. Det finns emellertid ett antal frivilliga och obligatoriska undantag från denna generella regel, vilka syftar till att underlätta övergången till K3. En beskrivning av hur företaget tillämpat dessa regler, inklusive en beskrivning av hur resultat och finansiella ställning påverkades av övergången till K3 samt en sammanfattning av de förändringar som gjorts av redovisningsprinciperna presenteras i denna not.

Övergången har medfört att komponentavskrivning nu redovisas men det har inte resulterat i någon större effekt på redovisningen. Övergången har dock inneburit redovisning av uppskjuten skatt på redovisningsmässiga och skattemässiga värden. Största justeringen avser uppskjuten skatt på skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. I övrigt har övergången inte medfört några förändringar i redovisade poster eller belopp.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktens periodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på fastigheter.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Leasing

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

2024070817981

m

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten .

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

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

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

- Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer	10 år
Markanläggning	20 år
Stommar	75-82 år
Tak	20-30 år
Fasad	20-33 år
Stomkomplettering	22-32 år
Installationer	15-25 år
Inre ytskikt	6-17 år

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott som erhålls från ägaren redovisas direkt i fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar kapitel 11, värdering till anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kund- och hyresfordringar samt övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde. Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Långfristiga fordringar och skulder

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen

Eventualtillgångar och eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Not 2. 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. Den externa värderingen av bolagets förvaltningsfastigheter är baserad på 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 utfästelse om framtida utfall.

Not 3. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets utgång har Rysslands invasion av Ukraina fortlöpt, likaså kriget i Gaza mellan Israel och Hamas. Stigande inflation och räntor som indirekt varit effekter från kriget i Ukraina, har efter räkenskapsårets slut fallit tillbaka något. Kriget har inte nämnvärt påverkat verksamheten eller resultatet. Bolaget följer händelseutvecklingarna.

Not 4. Uppgift om moderföretag och koncernredovisning

Närmaste moderföretag som upprättar koncernredovisning

Namn Blackstone Property Partners Europe Holdings S.à.r.l
Organisationsnummer B220526
Säte Luxemburg

Moderföretag

Namn Polaris Bidco S.à.r.l
Organisationsnummer B236988
Säte Luxemburg

Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Blackstone Property Partners Europe Holdings S.à.r.l (Luxembourg) varför någon koncernredovisning inte upprättas i enlighet med undantagsregeln i Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.

Not 5. Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	94 281	85 757
Summa	94 281	85 757

Nettoomsättning per geografisk marknad

	2023-12-31	2022-12-31
Sverige	94 281	85 757
Summa	94 281	85 757

Not 6. Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Vidarefakturerade kostnader mot hyresgäster	623	347
Summa	623	347

Not 7. Arvode till revisorer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Deloitte</i>		
Revisionsuppdrag	280	504
Delsumma	280	504
<i>Övriga revisionsfirmor</i>		
Skatterådgivning	135	395
Delsumma	135	395
Summa	415	899

Not 8. Leasingavtal

	2023-12-31	2022-12-31
Bolaget har inga väsentliga åtaganden avseende operationella leasingåtaganden.		
<i>Operationell leasing - leasegivare</i>		
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat för leasegivare	98 821	92 673
Framtida minimileaseavgifter - Inom ett år	98 821	89 010
Framtida minimileaseavgifter - Senare än ett år men inom fem år	171 241	215 613
Framtida minimileaseavgifter - Senare än fem år	4 194	51
Summa	274 256	304 674

Leasingavtalen består huvudsakligen av indexreglerade hyresavtal med möjlighet till förlängning.

Not 9. Resultat från andelar i koncernföretag exkl. nedskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Resultatandelar	9 994	11 311
Summa	9 994	11 311

Not 10. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter avseende koncernföretag	2 050	1 636
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	471	0
Kursdifferenser	0	7 081
Summa	2 521	8 717

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-17 501	-13 885
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-2 818	-1 698
Kursdifferenser avseende finansiella skulder	-771	0
Summa	-21 090	-15 583

Not 12. Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt	10 499	11 698
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 992	0
Summa	7 507	11 698

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	38 446	44 195
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	7 881	9 104
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	0	25
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	-425	-421
Skatt hänförligt till temporära skillnader på fastigheter	0	2 976
Skatteeffekt av korrigering tidigare år	0	0
Effekt av periodiseringsfond	51	14
Redovisad effektiv skatt	7 507	11 698
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	19,6	26,5

2024070817987

Not 13. Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 728 723	1 728 723
Utgående anskaffningsvärden	1 728 723	1 728 723
Ingående avskrivningar	-342 002	-311 999
Årets avskrivningar	-29 137	-30 003
Utgående avskrivningar	-371 139	-342 002
Ingående uppskrivningar	141 586	144 238
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 583	-2 652
Utgående uppskrivningar	138 003	141 586
Redovisat värde	1 495 587	1 528 307
Förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 495 587	1 528 307
Verkligt värde	1 832 000	1 851 750

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna bedöms uppgå till 1 832 000 tkr (1 851 750 tkr). Värderingen av bolagets fastigheter har skett genom en extern värdering.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna.

Övriga upplysningar avseende förvaltningsfastigheter

Inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastighet samt disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid föreligger.

Inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastigheterna föreligger.

Not 14. Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 587	13 587
Utgående anskaffningsvärden	13 587	13 587
Ingående avskrivningar	-13 456	-13 429
Årets avskrivningar	-27	-27
Utgående avskrivningar	-13 483	-13 456
Redovisat värde	104	131

Not 15. Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 493	264 639
Uttag	0	-14 497
Lämnade aktieägartillskott	100	100
Årets resultatandel	9 994	11 251
Utgående anskaffningsvärden	271 587	261 493
Redovisat värde	271 587	261 493

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Eget kapital (tkr)	Årets resultat (tkr)	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
Polaris Kommanditdelägare AB	559214-2532	Stockholm	0	50 000	-144	100,0	100,0	2 433
Polaris Propco (Sweden) 8 KB	969695-5609	Stockholm	0	0	6 177	99,0	99,0	102 289
Polaris Propco (Sweden) 9 KB	969665-9797	Stockholm	0	0	3 919	99,0	99,0	23 848

Not 16. Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 879	116 082
Omräkningsdifferenser	-490	9 797
Utgående anskaffningsvärden	125 389	125 879
Redovisat värde	125 389	125 879

2024070817989

m

Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda räntekostnader	2 146	3 585
Upplupna intäkter	545	0
Upplupna ränteintäkter	4 091	2 113
Övriga förutbetalda kostnader	1 507	781
Finansieringskostnader	5 818	6 895
Summa	14 107	13 374

Not 18. Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	549 240 255
Årets resultat	30 750 925
Summa	579 991 180

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	579 991 180
Summa	579 991 180

Not 19. Upplysningar om aktiekapital m.m.

	2023-12-31	2022-12-31
Kvotvärde per aktieslag	1,00	1,00
Antal aktier	50 000	50 000

Not 20. Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	15 967	16 333
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-289	-366
Utgående balans	15 678	15 967

Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 1 110 tkr (1 387 tkr tkr).

Not 21. Villkorat aktieägartillskott

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår till 969 825 tkr (969 825 tkr).

Not 22. Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Räkenskapsåret 2019	12 862	12 862
Summa	12 862	12 862

Not 23. Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Specifikation uppskjuten skatteskuld</i>		
0		
Temporär skillnad	955 764	970 291
Skatteskuld	196 887	199 880
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld	196 887	199 880

Se not 27 för ytterligare information.

Not 24. Långfristiga skulder som förfaller till betalning

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Belopp som förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>		
Imon 1 år	0	0
Mellan 1 och 5 år	0	0
Senare än 5 år	961 799	961 883

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	655	325
Förutbetalda hyresintäkter	4 005	12 013
Övriga upplupna kostnader	1 061	704
Summa	5 721	13 042

Not 26. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser per 2023-12-31.		



Not 27. Andra övriga upplysningar

Polaris Bidco (Sweden) AB har tidigare upprättat årsredovisning enligt BFNAR 2016:10 Årsredovisningar i mindre företag (K2). Från och med 1 januari 2023 upprättar Polaris Bidco (Sweden) AB sin årsredovisning enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergångsdatumet till K3 har fastställts till den 1 januari 2023. Övergången till K3 redovisas i enlighet med kapitel 35 "Första gången detta allmänna råd tillämpas". Huvudregeln i K3 kapitel 35 kräver att ett företag tillämpar samtliga råd retroaktivt vid fastställandet av ingångsbalansen. Dock finns vissa tvingade och frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen. Polaris Bidco (Sweden) AB har valt att inte tillämpa några frivilliga undantag.

Följande ändringar av redovisningsprinciper och övergångsbestämmelser påverkar bolaget:

Utgående balans fritt eget kapital per 2022-12-31 enligt fastställd årsredovisning uppgår till 748 831 tkr. Justering balanserat vinstmedel avseende effekt övergång till K3 uppgår till -199 880 tkr avseende uppskjuten skatt. Utgående balans fritt eget kapital enligt K3 uppgår till 548 951 tkr.

Effekten av en minskning av balanserade vinstmedel i eget kapital med summan motsvarande uppskjuten skatteskuld. Den utgående balansen fastställd i balansräkningen 2022-12-31 för uppskjuten skatt uppgick till 0 kr. Effekten av övergång till K3 är -199 880 tkr. Utgående balans 2022-12-31 enligt K3 för uppskjuten skatt är -199 880 tkr.

Göteborg 27/6

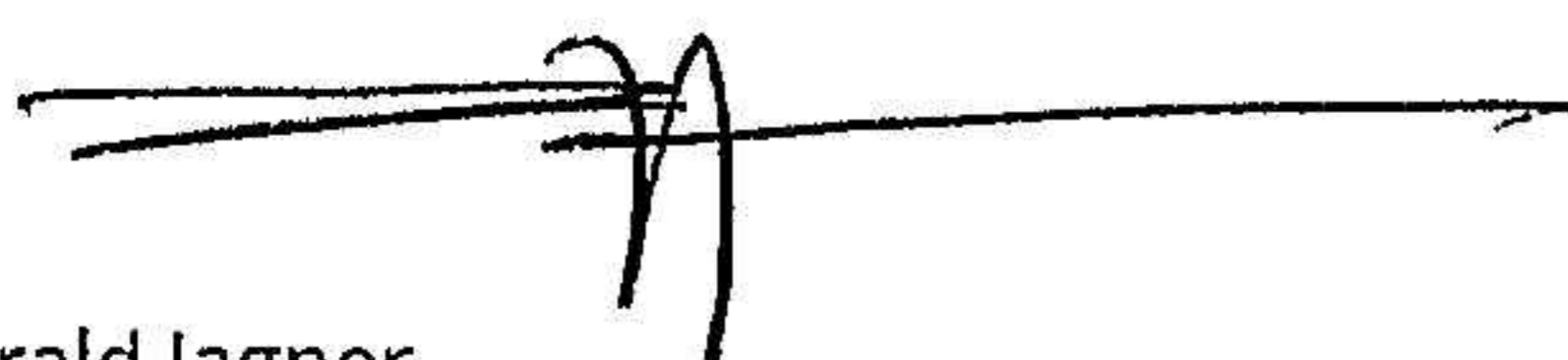

Bossy Jean-Francois
Styrelseordförande


Andrea Corsi
Ledamot

Donatella Fanti
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats. 2024-06-28

Deloitte AB


Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Not 27. Andra övriga upplysningar

Polaris Bidco (Sweden) AB har tidigare upprättat årsredovisning enligt BFNAR 2016:10 Årsredovisningar i mindre företag (K2). Från och med 1 januari 2023 upprättar Polaris Bidco (Sweden) AB sin årsredovisning enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergångsdatumet till K3 har fastställts till den 1 januari 2023. Övergången till K3 redovisas i enlighet med kapitel 35 "Första gången detta allmänna råd tillämpas". Huvudregeln i K3 kapitel 35 kräver att ett företag tillämpar samtliga råd retroaktivt vid fastställandet av Ingångsbalansen. Dock finns vissa tvingade och frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen. Polaris Bidco (Sweden) AB har valt att inte tillämpa några frivilliga undantag.

Följande ändringar av redovisningsprinciper och övergångsbestämmelser påverkar bolaget:

Utgående balans fritt eget kapital per 2022-12-31 enligt fastställd årsredovisning uppgår till 748 831 tkr. Justering balanserat vinstmedel avseende effekt övergång till K3 uppgår till -199 880 tkr avseende uppskjuten skatt. Utgående balans fritt eget kapital enligt K3 uppgår till 548 951 tkr.

Effekten av en minskning av balanserade vinstmedel i eget kapital med summan motsvarande uppskjuten skatteskuld. Den utgående balansen fastställd i balansräkningen 2022-12-31 för uppskjuten skatt uppgick till 0 kr. Effekten av övergång till K3 är -199 880 tkr. Utgående balans 2022-12-31 enligt K3 för uppskjuten skatt är -199 880 tkr.

Göteborg 27/6


Bossy Jean-Francois
Styrelseordförande


Andrea Corsi
Ledamot


Donatella Fantl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Polaris Bidco (Sweden) AB
organisationsnummer 559205-5288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Polaris Bidco (Sweden) AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Polaris Bidco (Sweden) ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Polaris Bidco (Sweden) 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. Risken 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 Polaris Bidco (Sweden) AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 Polaris Bidco (Sweden) 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2023-06-28

Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor