

Årsredovisning

Björn (Sweden) Propco 3 AB

Organisationsnummer: 556225-8201
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Noter | 7 |

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

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma, 20/15-2025
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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


Andrea Corsi
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom. Bolaget äger fastigheten Truckföraren 1 i Örebro.

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Företagets moderföretag är Björn Sweden Bidco 1 AB, org nr 559237-7906, med säte i Stockholm, som äger samtliga aktier i företaget.

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 tidigare år med stigande räntor och stigande energipriser, men har under 2024 stabiliserats med sänkta räntor och dämpad inflation. Detta har dock ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat. Under räkenskapsåret har även kriget i Gaza, mellan Israel och Hamas fortlöpt. Bolaget följer händelseutvecklingen, men kriget har ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Under räkenskapsåret har bolaget mottagit ett koncernbidrag om 0 tkr (1 322kr).

Flerårsöversikt

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 10 844 | 11 456 | 3 874 | |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 10 | 1 869 | -5 808 | -9 032 |
| Soliditet (%) | 0,3 | 0,5 | -2,0 | 0,0 |

Nyckeltalsdefinitioner

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|-------------------------|-------------------|------------|------------------------|-------------------|-------|
| Belopp vid årets ingång | 400 | 80 | -3 027 | 3 191 | 644 |
| Balanseras i ny räkning | | | 3 191 | -3 191 | 0 |
| Årets resultat | | | | -244 | -244 |
| Belopp vid årets utgång | 400 | 80 | 164 | -244 | 400 |

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

| | |
|----------------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 163 504 |
| Årets resultat | -243 703 |
| Behandlar förlusten | -80 199 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

| | |
|--------------------|----------------|
| Behandla förlusten | -80 199 |
| Summa | -80 199 |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

✓

2025061013503

Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i> | | | |
| Nettoomsättning | | 10 844 | 11 456 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 166 | 113 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 12 010 | 11 569 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Fastighetskostnader | | -3 324 | -3 460 |
| Övriga externa kostnader | | -1 492 | -496 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -4 112 | -3 507 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 928 | -7 463 |
| Rörelseresultat | | 3 082 | 4 106 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 136 | 56 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -3 208 | -2 293 |
| Summa finansiella poster | | -3 072 | -2 237 |
| Resultat efter finansiella poster | | 10 | 1 869 |
| <i>Bokslutsdispositioner</i> | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | | 1 322 |
| Summa bokslutsdispositioner | | | 1 322 |
| Resultat före skatt | | 10 | 3 191 |
| Skatt på årets resultat | | -254 | |
| Årets resultat | | -244 | 3 191 |

h

Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 111 294 | 114 448 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 3 443 | 4 400 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7 | | |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 114 737 | 118 848 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 8 | 1 383 | 1 342 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 383 | 1 342 |
| Summa anläggningstillgångar | | 116 120 | 120 190 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 167 | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 12 749 | 12 749 |
| Övriga fordringar | | 715 | 697 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 606 | 1 494 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 15 237 | 14 940 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 13 493 | 4 096 |
| Summa kassa och bank | | 13 493 | 4 096 |
| Summa omsättningstillgångar | | 28 730 | 19 036 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 144 850 | 139 226 |

✓

Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----------|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 400 | 400 |
| Reservfond | | 80 | 80 |
| Summa bundet eget kapital | | 480 | 480 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 164 | -3 027 |
| Årets resultat | | -244 | 3 191 |
| Summa fritt eget kapital | | -80 | 164 |
| Summa eget kapital | | 400 | 644 |
| Långfristiga skulder | 9 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 105 773 | 107 443 |
| Summa långfristiga skulder | | 105 773 | 107 443 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 8 | 11 |
| Skulder till koncernföretag | | 36 837 | 27 324 |
| Skatteskulder | | 254 | |
| Övriga skulder | | 31 | 499 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 547 | 3 305 |
| Summa kortfristiga skulder | | 38 677 | 31 139 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 10 | 144 850 | 139 226 |

✓

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag ("K2").

Koncernförhållanden

Företagets moderföretag är Björn Sweden Bidco 1 AB, org nr 559237-7906, med säte i Stockholm, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Björn Holdco S.à.r.l (Luxembourg) - reg nr B240240, som ingår i koncernen Blackstone Property Partners Europe. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernföretaget Blackstone Property Partners Europe Holdins S.à.r.l (Luxembourg) varför någon koncernredovisning inte upprättas i enlighet med undantagsregeln i Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.

Fordringar och skulder

Fordringar och skulder har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 50 år

Markanläggningar 5 år

Byggnadsinventarier 5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

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 fortsatt stabiliserats och ingen förändring rörande ränteläget har skett.

Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|--|--|--|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång | 14 | 14 |

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|--|--|--|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | -2 553 | -2 018 |

Not 5. Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 95 394 | 95 394 |
| Utgående anskaffningsvärden | 95 394 | 95 394 |
| Ingående avskrivningar | -59 425 | -57 691 |
| Årets avskrivningar | -1 734 | -1 734 |
| Utgående avskrivningar | -61 159 | -59 425 |
| Ingående uppskrivningar | 78 479 | 79 900 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -1 420 | -1 421 |
| Utgående uppskrivningar | 77 059 | 78 479 |
| Redovisat värde | 111 294 | 114 448 |

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 787 | 756 |
| Inköp | | 1 235 |
| Omklassificeringar | | 2 796 |
| Utgående anskaffningsvärden | 4 787 | 4 787 |
| Ingående avskrivningar | -387 | -34 |
| Årets avskrivningar | -957 | -353 |
| Utgående avskrivningar | -1 344 | -387 |
| Redovisat värde | 3 443 | 4 400 |

Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | 2 796 |
| Omklassificeringar | | -2 796 |
| Utgående anskaffningsvärden | | |
| Redovisat värde | | |

Not 8. Fordringar hos koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 342 | 1 347 |
| Omräkningsdifferenser | 41 | -5 |
| Utgående anskaffningsvärden | 1 383 | 1 342 |
| Redovisat värde | 1 383 | 1 342 |

Not 9. Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 105 773 | 107 443 |

~

Björn (Sweden) Propco 3 AB
556225-8201

10 (10)

Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2024-12-31

2023-12-31

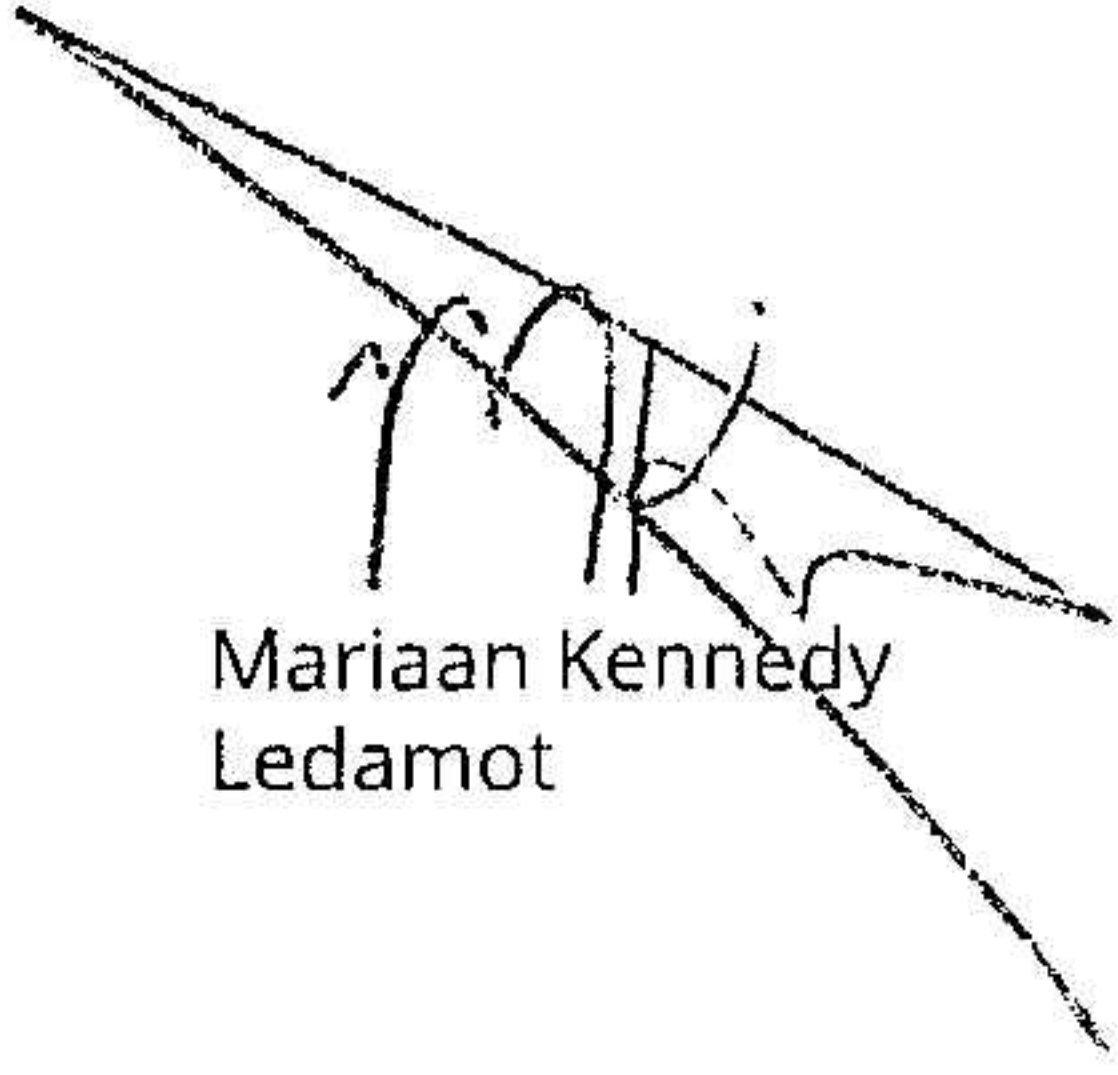
Inga ställda säkerheter finns per 2024-12-31.

Inga ställda eventalförpliktelser finns per 2024-12-31.

Stockholm

2025-05-28

Andrea Corsi
Styrelseordförande


Mariaan Kennedy
Ledamot

Tom Oliver Metcalf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Deloitte AB

Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

2025061013510

✓

Björn (Sweden) Propco 3 AB
556225-8201

10 (10)

Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2024-12-31

2023-12-31

Inga ställda säkerheter finns per 2024-12-31.

Inga ställda eventalförpliktelser finns per 2024-12-31.

Stockholm

2025-05-28

Andrea Corsi
Styrelseordförande

Mariaan Kennedy
Ledamot



Tom Oliver Metcalf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Deloitte AB

Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

✓

2025061013511

Björn (Sweden) Propco 3 AB
556225-8201

10 (10)

Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

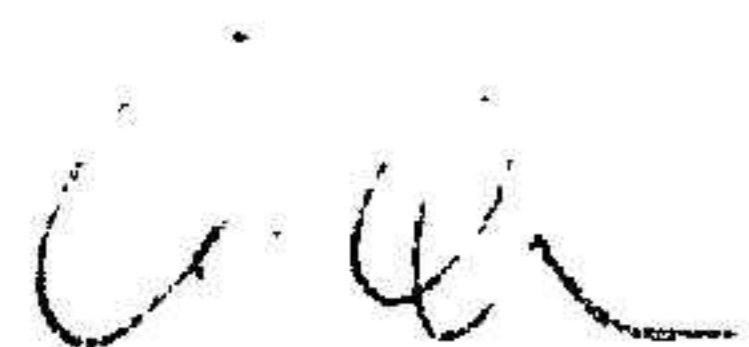
2024-12-31

2023-12-31

Inga ställda säkerheter finns per 2024-12-31.

Inga ställda eventalförpliktelser finns per 2024-12-31.

Stockholm 2025-05-28



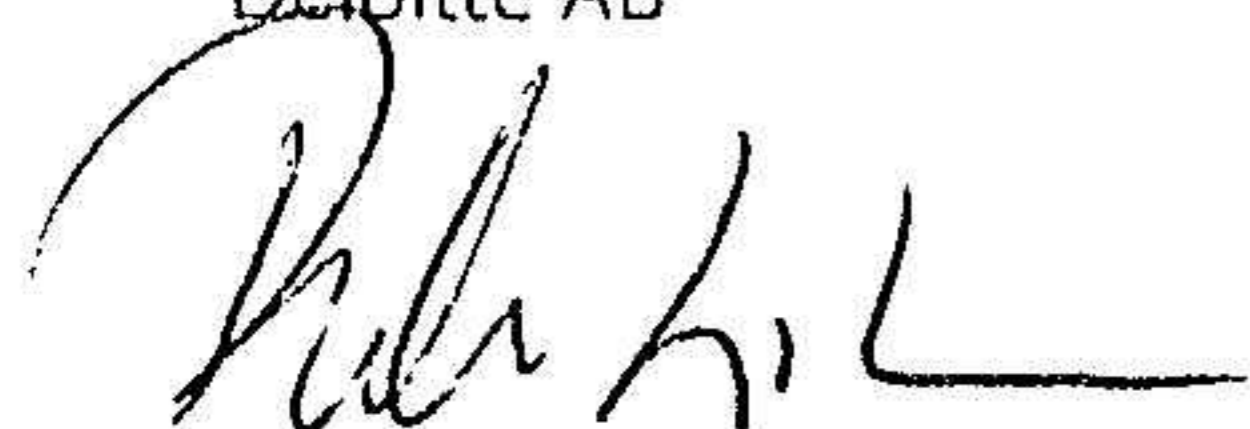
Andrea Corsi
Styrelseordförande

Mariaan Kennedy
Ledamot

Tom Oliver Metcalf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats. 28 maj 2025

Deloitte AB



Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Björn (Sweden) Propco 3 AB

organisationsnummer 556225-8201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Björn (Sweden) Propco 3 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Björn (Sweden) Propco 3 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Björn (Sweden) Propco 3 AB enligt god revisionssed 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 bedomer 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 bedomningen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 bedomer 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 inhamtar 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 Björn (Sweden) Propco 3 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamoter 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 Björn (Sweden) Propco 3 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 andamålsenliga 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 angelagenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedoma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelagenheter 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 bedoma 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 bedoma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Göteborg 28 maj 2025

Deloitte AB



Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor