

Årsredovisning

Björn (Sweden) Propco 3 AB

Organisationsnummer: 556225-8201
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

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. 28/6-2024
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.


Jean-Francois Bossy
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 året har två nya hyresgäster flyttat in i fastigheten och lokalerna är inte längre vakanta.

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.

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

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)	11 456	3 874		
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 869	-5 808	-9 032	-5 706
Soliditet (%)	0,5	-2,0	0,0	16,1

Nyckeltalsdefinitioner

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

2024100900823

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	400	80	-8 646	5 619	-2 547
Balanseras i ny räkning			5 619	-5 619	0
Årets resultat				3 191	3 191
Belopp vid årets utgång	400	80	-3 027	3 191	644

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-3 027 057
Årets resultat	3 190 561
Medel att disponera	163 504

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	163 504
Summa	163 504

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

3

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		11 456	3 874
Övriga rörelseintäkter		113	
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 569	3 874
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-3 460	-4 326
Övriga externa kostnader		-496	-321
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 507	-3 177
Summa rörelsekostnader		-7 463	-7 824
Rörelseresultat		4 106	-3 950
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	56	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 293	-1 872
Summa finansiella poster		-2 237	-1 858
Resultat efter finansiella poster		1 869	-5 808
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		1 322	11 427
Summa bokslutsdispositioner		1 322	11 427
Resultat före skatt		3 191	5 619
Årets resultat		3 191	5 619

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	114 448	117 603
Inventarier, verktyg och installationer	6	4 400	722
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	2 796
Summa materiella anläggningstillgångar		118 848	121 121
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	1 342	1 347
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 342	1 347
Summa anläggningstillgångar		120 190	122 468
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	247
Fordringar hos koncernföretag		12 749	
Övriga fordringar		697	682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 494	1 480
Summa kortfristiga fordringar		14 940	2 409
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 096	2 734
Summa kassa och bank		4 096	2 734
Summa omsättningstillgångar		19 036	5 143
SUMMA TILLGÅNGAR		139 226	127 611

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		-3 027	-8 646
Årets resultat		3 191	5 619
Summa fritt eget kapital		164	-3 027
Summa eget kapital		644	-2 547
Långfristiga skulder	9		
Skulder till koncernföretag		107 443	110 397
Summa långfristiga skulder		107 443	110 397
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11	
Skulder till koncernföretag		27 324	17 274
Övriga skulder		499	280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 305	2 207
Summa kortfristiga skulder		31 139	19 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10	139 226	127 611

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 slut fallit tillbaka något.

Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	14	13

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-2 018	-1 506

Not 5. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 394	95 394
Utgående anskaffningsvärden	95 394	95 394
Ingående avskrivningar	-57 691	-55 957
Årets avskrivningar	-1 734	-1 734
Utgående avskrivningar	-59 425	-57 691
Ingående uppskrivningar	79 900	81 320
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 421	-1 420
Utgående uppskrivningar	78 479	79 900
Redovisat värde	114 448	117 603

2024100900829

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	756	56
Inköp	1 235	700
Omklassificeringar	2 796	
Utgående anskaffningsvärden	4 787	756
Ingående avskrivningar	-34	
Årets avskrivningar	-353	-34
Utgående avskrivningar	-387	-34
Redovisat värde	4 400	722

Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 796	226
Nedlagda utgifter		2 570
Omklassificeringar	-2 796	
Utgående anskaffningsvärden	0	2 796
Redovisat värde	0	2 796

Not 8. Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 347	1 242
Tillkommande fordringar		105
Omräkningsdifferenser	-5	
Utgående anskaffningsvärden	1 342	1 347
Redovisat värde	1 342	1 347

Not 9. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	107 443	110 397

3

Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

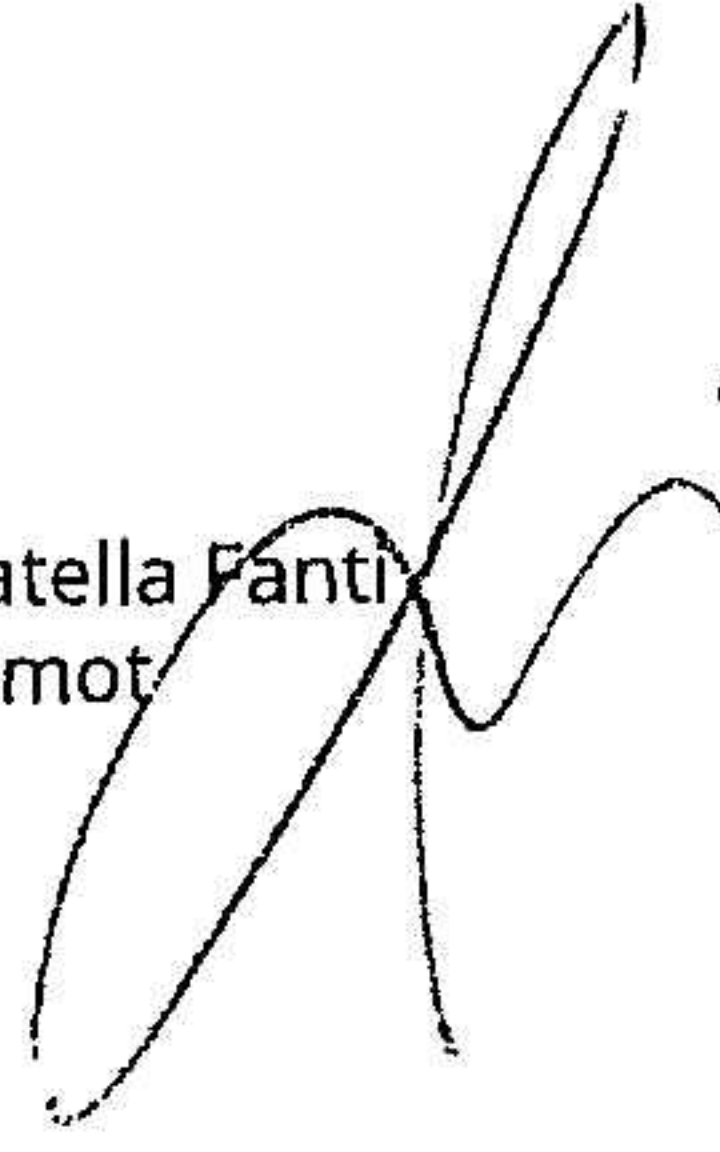
Inga ställda säkerheter finns per 2023-12-31.

Inga ställda eventalförpliktelser finns per 2023-12-31.

Stockholm 5/6-2024

Jean-Francois Bossy
Styrelseordförande

Donatella Panti
Ledamot



Andrea Corsi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

2024100900831

Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

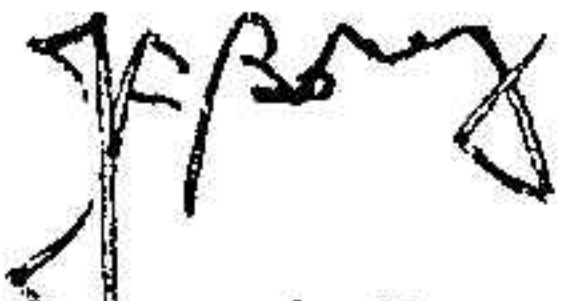
2023-12-31

2022-12-31

Inga ställda säkerheter finns per 2023-12-31.

Inga ställda eventalförpliktelser finns per 2023-12-31.

Stockholm 5/6 - 2024



Jean-Francois Bossy
Styrelseordförande

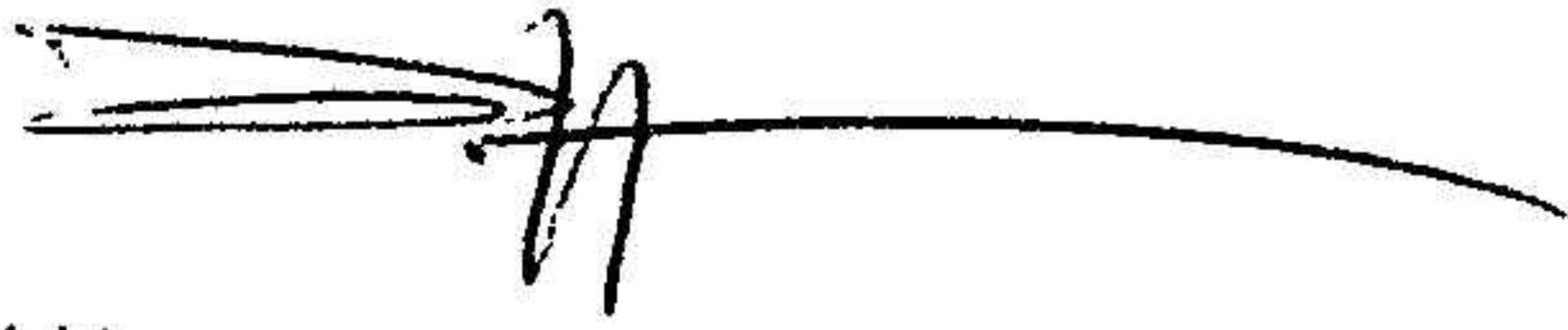
Donatella Fanti
Ledamot



Andrea Corsi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats. 2024-06-28

Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bjorn (Sweden) Propco 3 AB
organisationsnummer 556225-8201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bjorn (Sweden) Propco 3 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 Bjorn (Sweden) Propco 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Bjorn (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 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 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 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 Bjorn (Sweden) Propco 3 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bjorn (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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 den 28/6 - 2024
Deloitte AB


Harald Jagner
Auktoriserad revisor