

Bjorn (Sweden) Propco 3 AB
Org nr 556225-8201

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen för Bjorn (Sweden) Propco 3 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

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

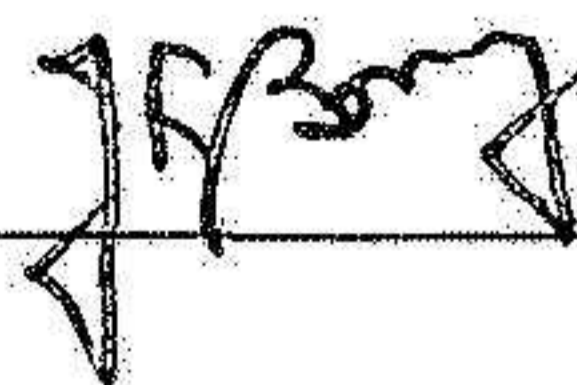
Undertecknad styrelseledamot i Bjorn (Sweden) Propco 3 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm den 2023-06-30

Jean-François Bossy

Namnförtydligande:



Bjorn (Sweden) Propco 3 AB
Org nr 556225-8201

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen för Bjorn (Sweden) Propco 3 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

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

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 Bjorn 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.

Som framgår av balansräkningen per 31 december 2022 är bolagets egna kapital förbrukat. Enligt transaktionsunderlagen från förvärvet av bolaget så föreligger tydliga övervärden i bolagets fastighet. Bokfört värde på fastigheten uppgår till 120 757 kkr medan verkligt värde enligt transaktionsunderlagen uppgår till 214 322 kkr. Övervärdet är därmed så stort att ett justerat eget kapital skulle överstiga det registrerade aktiekapitalet. Kontrollbalansräkning har därför ej upprättats.

Under räkenskapsåret har Ryssland invaderat 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 2022 med stigande räntor och stigande energipriser. Detta har dock ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	3 874			
Resultat efter finansiella poster	tkr	-5 808	-9 032	-5 706	-6 476
Soliditet	%	neg.	neg.	16,1	6,4

M

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Bundna reserver</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	<u>400</u>	<u>80</u>	<u>386</u>	<u>-9 032</u>	<u>-8 166</u>
Utdelning	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-9 032	9 032	-
Årets resultat	-	-	-	<u>5 619</u>	<u>5 619</u>
Belopp vid årets utgång	<u>400</u>	<u>80</u>	<u>-8 646</u>	<u>5 619</u>	<u>-2 547</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande förlust:

Balanserat resultat	-8 645 818
Årets resultat	<u>5 618 761</u>
Totalt	<u>-3 027 057</u>

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-3 027 057</u>
Totalt	<u>-3 027 057</u>

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

ank=20230710;2023071101951

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 874	0
Summa rörelseintäkter		<u>3 874</u>	<u>0</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-4 529	-2 127
Övriga externa kostnader		-118	-647
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 177	-3 166
Summa rörelsekostnader		<u>-7 824</u>	<u>-5 940</u>
Rörelseresultat		-3 950	-5 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	14	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 872	-3 095
Summa finansiella poster		<u>-1 858</u>	<u>-3 092</u>
Resultat efter finansiella poster		-5 808	-9 032
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		11 427	0
Summa bokslutsdispositioner		<u>11 427</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		5 619	-9 032
Årets resultat		<u>5 619</u>	<u>-9 032</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	117 603	120 757
Inventarier, verktyg och installationer	5	722	45
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	2 796	226
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>121 121</u>	<u>121 028</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	1 347	1 242
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 347</u>	<u>1 242</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>122 468</u>	<u>122 270</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		247	0
Övriga fordringar		682	1 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 480	1 166
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 409</u>	<u>2 261</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 734	316
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 734</u>	<u>316</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 143</u>	<u>2 577</u>
Summa tillgångar		<u>127 611</u>	<u>124 847</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		400	400
Reservfond		80	80
		<u> </u>	<u> </u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		480	480
		<u> </u>	<u> </u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		0	0
Balanserat resultat		-8 646	386
Årets resultat		5 619	-9 032
		<u> </u>	<u> </u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 027	-8 646
		<u> </u>	<u> </u>
Summa eget kapital		-2 547	-8 166
		<u> </u>	<u> </u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till koncernföretag		110 397	102 583
		<u> </u>	<u> </u>
Summa långfristiga skulder		110 397	102 583
		<u> </u>	<u> </u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		17 274	30 333
Övriga skulder		280	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 207	97
		<u> </u>	<u> </u>
Summa kortfristiga skulder		19 761	30 430
		<u> </u>	<u> </u>
Summa eget kapital och skulder		127 611	124 847
		<u> </u>	<u> </u>

M

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Koncernförhållanden

Företagets moderföretag är Bjorn Sweden Bidco 1 AB, org nr 559237-7906, med säte i Stockholm, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Bjorn 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 §.

Ett moderföretag som med stöd av första stycket inte själv har upprättat någon koncernredovisning ska ge in det överordnade moderföretagets koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse till registreringsmyndigheten enligt 8 kap. 3, 3a och 3c §§. Registreringsmyndigheten ska på det sätt som anges i 8 kap. 4 § kungöra att handlingarna getts in. Om handlingarna inte är på svenska, får registreringsmyndigheten förelägga moderföretaget att ge in en bestyrkt översättning till svenska. Ett sådant föreläggande ska beslutas om någon begär det. Om moderföretaget, i fall det hade upprättat en koncernredovisning, enligt 8 kap. 3 och 16 §§ inte skulle ha varit skyldigt att ge in denna och koncernrevisionsberättelsen till registreringsmyndigheten, ska det som i nämnda paragrafer sägs om att handlingarna ska hållas tillgängliga istället tillämpas på det överordnade moderföretagets koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.

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.

Upplýsingar till resultaträkningen

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Varav från koncernföretag	13	3
Övriga ränteintäkter och liknande poster	1	0
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	3

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Varav till koncernföretag	-1 506	-1 500
Övriga räntekostnader och liknande poster	-366	-1 595
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 872	-3 095

W

Upplysningar till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	95 394	95 394
Utgående anskaffningsvärden	95 394	95 394
Ingående avskrivningar	-55 957	-54 222
- Årets avskrivningar	-1 734	-1 734
Utgående avskrivningar	-57 691	-55 956
Ingående uppskrivningar	81 320	82 740
- Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 420	-1 420
Utgående uppskrivningar	79 900	81 320
Redovisat värde	117 603	120 758

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	56	0
- Inköp	700	56
Utgående anskaffningsvärden	756	56
- Årets avskrivningar	-34	-11
Utgående avskrivningar	-34	-11
Redovisat värde	722	45

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	226	105
- Inköp	2 570	121
Utgående anskaffningsvärden	2 796	226
Redovisat värde	<u>2 796</u>	<u>226</u>

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 242	0
- Tillkommande fordringar	105	1 242
Utgående anskaffningsvärden	1 347	1 242
Redovisat värde	<u>1 347</u>	<u>1 242</u>

Not 8 Långfristiga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	<u>110 397</u>	<u>102 583</u>

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Under 2023 planerar bolaget att fusioneras med sitt moderbolag Bjorn Sweden Bidco 1 AB, org nr 559237-7906.

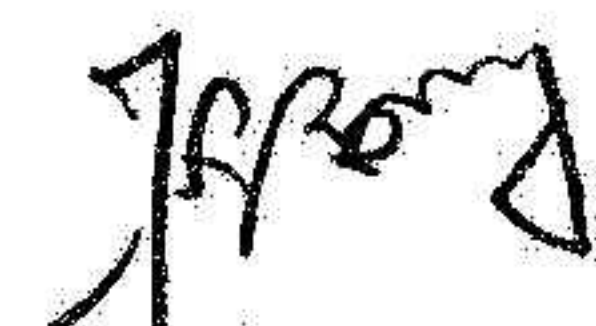
2

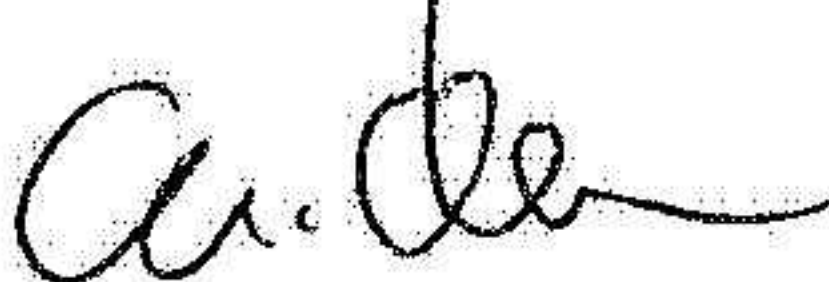
Not 10 Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter finns per 2022-12-31.

Stockholm 2022-06-26


Donatella Fanti
Styrelseledamot


Jean-Francois Bossy
Styrelseledamot, Ordförande


Andrea Corsi
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den 2023-06-29

Deloitte AB


Harald Jagner
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 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Björn (Sweden) Propco 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 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 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 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 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.

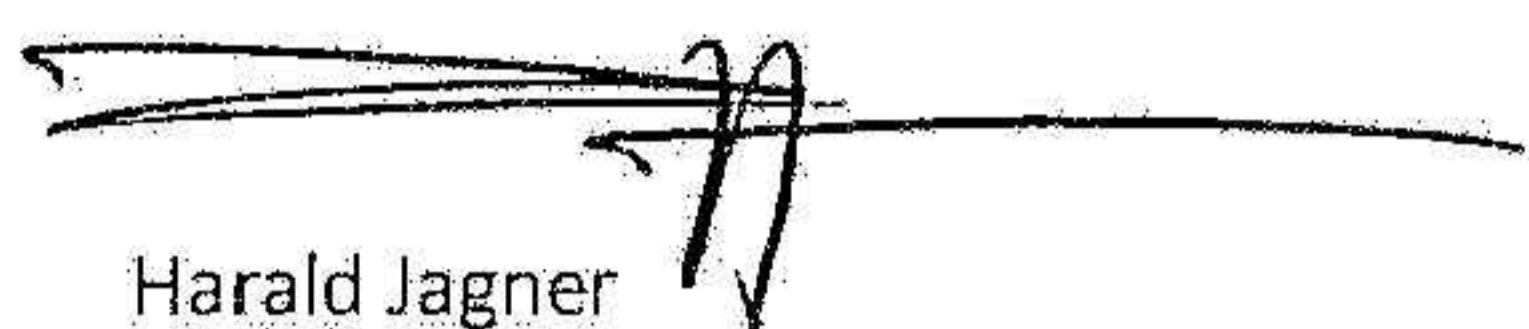
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

29/6

2023

Deloitte AB


Harald Jagner
Auktoriserad revisor