

Hawk Propco (Sweden) AB
Org nr 559099-8992

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

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

Undertecknad styrelseledamot i Hawk Propco (Sweden) AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2022- 06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2022- 06-30

Namnförtydligande: 
Andrea Giagnoni

Hawk Propco (Sweden) AB
Org nr 559099-8992

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

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

Jag intygar att denna kopia
överensstämmer med originalet.
Isabelle Hällberg
Isabelle Hällberg

2022071126760

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Örja 1:20 i Landskrona kommun.

Fastigheten består av en terminaldel om ca 32 200 m² och en kontorsdel om ca 9 800 m². Fastigheten är strategiskt belägen öster om centrala Landskrona. Läget ger access till flera av Sveriges viktigaste motorvägar såsom E4, E6, E20 och E22. I Malmö länkar E20 Sverige till Danmark och Europa genom Öresundsbron samtidigt som hamnarna i Trelleborg, Malmö respektive i Helsingborg återfinns i närområdet.

Fastigheten är fullt uthyrd på ett långt hyresavtal till DSV, ett av världens största logistikföretag.

Fastigheten nyttjas som DSV:s nordiska hub innebärande att godstransporter från Europa omlastas i fastigheten för vidare distribution inom Norden. Detsamma gäller för export, där varor från Norden dirigeras genom fastigheten. Sammantaget innebär detta att DSVs totala flöde av transporter i Norden hanteras via fastigheten med över 600 av- och pålastande transportfordon per dag. Cirka 500 personer arbetar i anläggningen inklusive ett stort antal viktiga management och IT funktioner.

Byggnaderna uppfördes 2012 med högkvalitativa material och är miljöcertifierade enligt Sweden Green Building Council.

Hawk Propco (Sweden) AB förvaltas av Newsec Property Asset Management Sweden AB, som förutom fastighetsförvaltning även ansvarar för den ekonomiska förvaltningen.

Moderbolaget är Hawk Holdco S.à r.l. - reg nr B247880, med säte i Luxemburg, som äger samtliga aktier i bolaget.

Företagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvats av Hawk Holdco S.à r.l. (Luxembourg) - reg nr B247880. I samband med det har bolaget ändrat namn från Logistea PropCo AB till Hawk Propco (Sweden) AB och bytt räkenskapsår varpå detta räkenskapsår är förlängt och avser perioden 2020-07-01 - 2021-12-31, jämförelsesiffrorna blir därför ej jämförbara.

Det har också skett en förändring i lånestrukturen där bolaget gått från merparten extern finansiering från kreditinstitut till koncernintern finansiering.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 198 715 285 kr.

Bolaget följer noga händelseutvecklingen kring Covid-19 och till och med räkenskapsårets slut har inga betydande effekter noterats i verksamheten till följd av det.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

	2020/21 (18 mån)	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	64 274 391	42 425 602	42 033 416	41 177 084
Resultat efter finansiella poster	-6 751 958	2 970 484	1 692 391	2 544 609
Balansomslutning	667 880 205	669 101 298	686 060 712	695 970 653
Soliditet	% 30,74	3,00	1,49	0,54

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	13 780 713	-9 602 289	4 228 424
Erhållna aktieägartillskott		198 715 285		198 715 285
Balanseras i ny räkning		-9 602 289	9 602 289	
Utdelning enligt beslut av extra årsstämman		-4 178 424		
Årets förlust			-24 993 087	-24 993 087
Belopp vid årets utgång	50 000	198 715 285	-24 993 087	173 772 198

Ackumulerat aktieägartillskott uppgår till totalt 198 715 285 kr.

2022071126761

3

2022071126762

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	198 715 285
Årets förlust	-24 993 087
	<hr/>
	kronor <u>173 722 198</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	102 950 000
Balanseras i ny räkning	70 772 198
	<hr/>
	kronor <u>173 722 198</u>

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

Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i kr där ej annat anges.

m

2022071126763

Resultaträkning	Not	2020-07-01 -2021-12-31	2019-07-01 -2020-06-30
Nettoomsättning	3, 4	64 274 391	42 425 602
		<u>64 274 391</u>	<u>42 425 602</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader	4	-1 989 054	-1 562 640
Övriga externa kostnader		-3 067 466	-205 405
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 288 141	-17 525 428
		<u>-31 344 661</u>	<u>-19 293 473</u>
Summa rörelsens kostnader			
		-31 344 661	-19 293 473
Rörelseresultat		32 929 730	23 132 129
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	71 454	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-39 753 142	-20 161 645
		<u>-39 681 688</u>	<u>-20 161 645</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		-39 681 688	-20 161 645
Resultat efter finansiella poster		-6 751 958	2 970 484
Bokslutsdispositioner	7	-19 532 489	-13 000 000
Skatt på årets resultat	8, 9	1 291 360	427 227
		<u>-24 993 087</u>	<u>-9 602 289</u>
Årets förlust			
		-24 993 087	-9 602 289

3

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10, 12	579 572 389	594 033 040
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12	41 396 222	53 223 712
		<u>620 968 611</u>	<u>647 256 752</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	13	30 263 523	-
Andra långfristiga fordringar	14	1 425 007	-
		<u>31 688 530</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>652 657 141</u>	<u>647 256 752</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1	4 466 683
Fordringar hos koncernföretag		7 585	-
Övriga fordringar		4 119	774 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	328 280	1 954 843
		<u>339 985</u>	<u>7 196 019</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>14 883 079</u>	<u>14 648 527</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>15 223 064</u>	<u>21 844 546</u>
Summa tillgångar		<u>667 880 205</u>	<u>669 101 298</u>

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		198 715 285	13 780 713
Årets förlust		-24 993 087	-9 602 289
		<u>173 722 198</u>	<u>4 178 424</u>
Summa eget kapital		<u>173 772 198</u>	<u>4 228 424</u>
Obeskattade reserver	16	<u>39 732 489</u>	<u>20 200 000</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	<u>18 992 295</u>	<u>18 726 149</u>
Summa avsättningar		<u>18 992 295</u>	<u>18 726 149</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	-	393 600 000
Skulder till koncernföretag	18	429 361 947	198 431 333
Summa långfristiga skulder		<u>429 361 947</u>	<u>592 031 333</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	-	4 100 000
Skulder till koncernföretag		971 946	24 046 587
Aktuella skatteskulder		80 977	955 009
Övriga skulder		2 621 908	2 627 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18, 19	2 346 445	2 186 621
Summa kortfristiga skulder		<u>6 021 276</u>	<u>33 915 392</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>667 880 205</u>	<u>669 101 298</u>

m

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

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.

Hysesintäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Aktiveringsmodellen tillämpas för internt upparbetade immateriella tillgångar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.

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, utrangeras 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.

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. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 30-100 år och den genomsnittliga avskrivningstakten för dessa komponenter är ca 1,92 %.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar	100 år
Tak	60 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt och stomkompletteringar	35 år
Installationer (el, rör, ventilation, hiss)	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Ersättningar till anställda

Bolaget har inte haft några anställda.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, 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 koncernen 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.

Kundfordringar och 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. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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 förfalldagen 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

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Leasingavtal

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.

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

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antaganden om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten 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 en utfästelse om framtida utfall. Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

2022071126770

Not 3 Intäkternas fördelning

	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyror	64 274 391	42 425 602
Summa	<u>64 274 391</u>	<u>42 425 602</u>

Not 4 Inköp och försäljning inom koncernen

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag:		
Inköp	-	838 698
Försäljning	-	-

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>
Ränteintäkter varav från koncernföretag	71 454	-
Summa	<u>71 454</u>	<u>0</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>
Räntekostnader varav till koncernföretag	-8 916 804	-6 504 219
Räntekostnader varav till kreditinstitut	-5 127 229	-12 241 628
Finansieringskostnader	-2 991 928	-367 380
Ränta avseende nuvärde uppskjuten skatt	-1 557 506	-1 041 496
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-21 159 675	-6 922
Summa	<u>-39 753 142</u>	<u>-20 161 645</u>

m

2022071126771

Not 7 Bokslutsdispositioner

	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	19 532 489	12 000 000
Lämnade koncernbidrag	-	1 000 000
Summa	<u>19 532 489</u>	<u>13 000 000</u>

Not 8 Uppskjuten skatt

	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>
Skilnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av		
Byggnader och mark	2 640 682	1 876 950
Fusionsvärde	16 797 959	16 849 199
Underskottsavdrag	-446 346	-
	<u>18 992 295</u>	<u>18 726 149</u>

m

2022071126772

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>
Aktuell skatt	-	-77 584
Uppskjuten skatt	1 291 360	504 811
Skatt på årets resultat	<u>1 291 360</u>	<u>427 227</u>
Redovisat resultat före skatt	-26 284 447	-10 029 516
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	5 414 596	2 146 316
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-10 758	-1 267 609
Temporära skillnader	172 542	577 523
Effekt av ränteavdragsbegränsningar	-4 285 020	-1 544 215
Underskottsavdrag som nyttjas i år	-	10 401
Förändring Uppskjuten skatt	-	504 811
Redovisad skattekostnad	<u>1 291 360</u>	<u>427 227</u>

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	625 364 457	625 364 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	625 364 457	625 364 457
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 331 417	-21 690 981
Årets avskrivningar	-14 460 651	-9 640 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 792 068	-31 331 417
Utgående restvärde enligt plan	<u>579 572 389</u>	<u>594 033 040</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	457 537 174	471 997 825
Bokfört värde mark i Sverige	122 035 215	122 035 215
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för bolagets hyreshusenhet varav byggnader:	66 400 000 50 000 000	66 400 000 50 000 000

3

2022071126773

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	78 849 936	78 849 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 849 936	78 849 936
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 626 224	-17 741 232
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-11 827 490	-7 884 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 453 714	-25 626 224
Utgående restvärde enligt plan	<u>41 396 222</u>	<u>53 223 712</u>

Not 12 Förvaltningsfastigheter (byggnader, mark och byggnadsinv)

	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>
Skattemässigt restvärde	283 665 609	326 221 815
Verkligt värde	864 000 000	785 000 000

Det verkliga värdet baseras på värdering gjord av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. I det verkliga värdet ingår byggnader, mark samt byggnadsinventarier.

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-06-30</u>
- Tillkommande fordringar	30 263 523	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 263 523	0
Utgående redovisat värde	<u>30 263 523</u>	<u>0</u>

m

2022071126774

Not 14 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>
Tillkommande fordringar	1 567 243	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 567 243	0
Årets nedskrivningar	-142 236	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-142 236	0
Utgående redovisat värde	<u>1 425 007</u>	<u>0</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-06-30</u>
Förutbetalda kostnader	328 280	1 954 843
	<u>328 280</u>	<u>1 954 843</u>

Not 16 Obeskattade reserver

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-06-30</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	39 732 489	20 200 000
Summa	<u>39 732 489</u>	<u>20 200 000</u>

3

2022071126775

Not 17 Upplåning

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-06-30</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	-	377 200 000
Skulder till koncernföretag	429 361 947	198 431 333
	<u>429 361 947</u>	<u>575 631 333</u>
Summa		

Not 18 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	393 600 000
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	4 100 000
Upplupna kostnader till kreditinstitut	-	2 136 621
	<u>0</u>	<u>399 836 621</u>
Summa skulder till kreditinstitut		

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda infäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-06-30</u>
Upplupna räntekostnader	-	2 136 621
Övriga poster	2 346 445	50 000
	<u>2 346 445</u>	<u>2 186 621</u>
Summa		

m

Not 20 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-06-30</u>
För egna avsättningar och skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	397 700 000
Fastighetsinteckningar	410 000 000	410 000 000
Bankmedel	-	14 648 526
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	<u>410 000 000</u>	<u>822 348 526</u>

Not 21 Uppgift om moderföretag

Hawk Propco (Sweden) AB är ett helägt dotterbolag till Hawk Holdco S.à r.l. (Luxembourg) - reg nr B247880, som ingår i koncernen Blackstone Property Partners Europe.

2022071126776

3

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Då 2021 inte präglades av några större konsekvenser till följd av Covid-19 tros inte heller 2022 förändras nämnvärt för marknaden och för bolaget. Per dags dato har ingen väsentlig effekt noterats på bolagets verksamhet.

Efter årets utgång har Ryssland invaderat Ukraina men kriget har inte påverkat företagets verksamhet eller resultat. Bolaget följer händelseutvecklingen.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2022- 06-24

Jean-Francois Bossy
Styrelsens ordförande

Andrea Giagnoni
Styrelseledamot

Benjamin Aaron Schori
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-_____

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

3

2022071126777


Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Då 2021 inte präglades av några större konsekvenser till följd av Covid-19 tros inte heller 2022 förändras nämnvärt för marknaden och för bolaget. Per dags dato har ingen väsentlig effekt noterats på bolagets verksamhet.

Efter årets utgång har Ryssland invaderat Ukraina men kriget har inte påverkat företagets verksamhet eller resultat. Bolaget följer händelseutvecklingen.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2022- 06-29



Jean-Francois Bossy
Styrelsens ordförande


Andrea Giagnoni
Styrelseledamot

Benjamin Aaron Schori
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 06-30.

Deloitte AB


Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Hawk Propco (Sweden) AB
organisationsnummer 559099-8992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hawk Propco (Sweden) AB för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hawk Propco (Sweden) ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Hawk Propco (Sweden) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 augusti 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt

drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Hawk Propco (Sweden) AB för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-12-31 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 moderbolaget 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 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.

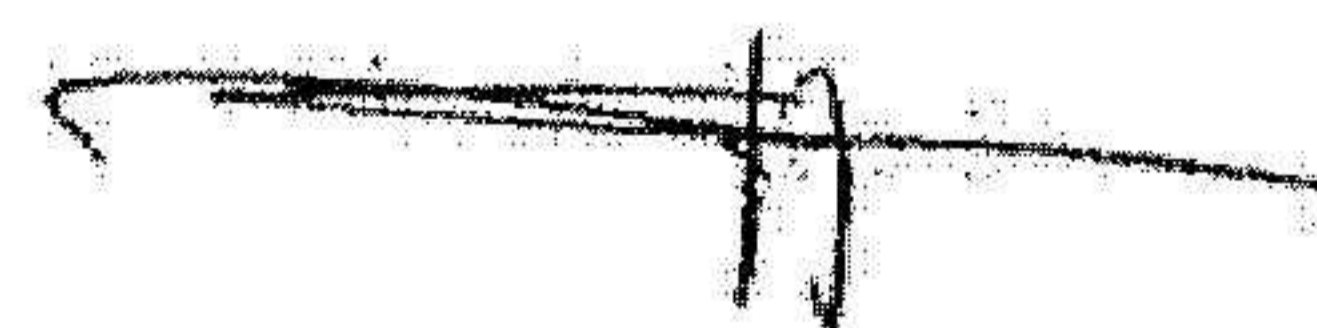
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 den 30 juni 2022

Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor