

Årsredovisning

Björn (Sweden) Propco 1 AB

Organisationsnummer: 556897-5766
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 Pascal Bossy
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom. Bolaget äger fastigheten Arendal 1:8 i Göteborg.

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 2 AB, org nr 559237-7914 med säte i Stockholm, som äger samtliga aktier i företaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget lokaler har till 100 % varit uthyrda under räkenskapsåret.

Bolaget har under mottagit ett koncernbidrag om 979 tkr (0 tkr) från Björn Sweden Propco 2 AB (559237-7914)

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.

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)	14 377	12 988	1 158	11 164
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 451	4 473	-15 318	6 693
Soliditet (%)	16,7	11,6	6,0	18,7

Nyckeltalsdefinitioner

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

2024100900808

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivn.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50	19 542	-11 207	9 222	17 607
Balanseras i ny räkning			9 222	-9 222	0
Upplösning av uppskrivningsfond		-316	316		0
Årets resultat				7 431	7 431
Belopp vid årets utgång	50	19 226	-1 669	7 431	25 038

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-1 669 075
Årets resultat	7 430 367
Medel att disponera	5 761 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Förslag till utdelning

Utdelning	1 000 000
Summa utdelning	1 000 000
Balanseras i ny räkning	4 761 292
Summa	5 761 292

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

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Utdelning har under förutsättning av årsstämman godkännande. Styrelsens uppfattning är att det föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln). Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

3

2024100900809

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		14 377	12 988
Övriga rörelseintäkter		30	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 407	12 988
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-2 254	-3 706
Övriga externa kostnader		-516	-363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 777	-2 728
Summa rörelsekostnader		-5 547	-6 797
Rörelseresultat		8 860	6 191
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	51	171
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 460	-1 889
Summa finansiella poster		-2 409	-1 718
Resultat efter finansiella poster		6 451	4 473
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		980	4 749
Summa bokslutsdispositioner		980	4 749
Resultat före skatt		7 431	9 222
Årets resultat		7 431	9 222

M

2024100900810

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	126 462	129 156
Inventarier, verktyg och installationer	6	298	381
Summa materiella anläggningstillgångar		126 760	129 537
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	942	945
Summa finansiella anläggningstillgångar		942	945
Summa anläggningstillgångar		127 702	130 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23	0
Fordringar hos koncernföretag		10 666	10 236
Övriga fordringar		2 050	2 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 555	1 941
Summa kortfristiga fordringar		14 294	14 187
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 508	6 686
Summa kassa och bank		7 508	6 686
Summa omsättningstillgångar		21 802	20 873
SUMMA TILLGÅNGAR		149 504	151 355

3

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond	8	19 226	19 542
Summa bundet eget kapital		19 276	19 592
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 669	-11 207
Årets resultat		7 431	9 222
Summa fritt eget kapital		5 762	-1 985
Summa eget kapital		25 038	17 607
Långfristiga skulder	9		
Skulder till koncernföretag		110 223	113 854
Summa långfristiga skulder		110 223	113 854
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		9 410	14 543
Övriga skulder		784	1 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 049	3 730
Summa kortfristiga skulder		14 243	19 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10	149 504	151 355

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 2 AB, org nr 559237-7914 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

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	10	9

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	-2 059	-1 648

Not 5. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 133	134 133
Utgående anskaffningsvärden	134 133	134 133
Ingående avskrivningar	-24 030	-21 652
Årets avskrivningar	-2 378	-2 378
Utgående avskrivningar	-26 408	-24 030
Ingående uppskrivningar	-19 053	-19 369
Årets uppskrivningar	-316	-316
Utgående uppskrivningar	18 737	19 053
Redovisat värde	126 462	129 156

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	416	0
Inköp	0	416
Utgående anskaffningsvärden	416	416
Ingående avskrivningar	-35	0
Årets avskrivningar	-83	-35
Utgående avskrivningar	-118	-35
Redovisat värde	298	381

Not 7. Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	945	872
Tillkommande fordringar	0	73
Omräkningsdifferenser	-3	0
Utgående anskaffningsvärden	942	945
Redovisat värde	942	945

Not 8. Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	19 542	19 858
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-316	-316
Belopp vid årets utgång	19 226	19 542

Not 9. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	110 223	113 854

Björn (Sweden) Propco 1 AB
556897-5766

10 (10)

Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Bolaget har inga ställda säkerheter per 2023-12-31.

Bolaget har inga ställda eventalförpliktelser per 2023-12-31.

Stockholm 5/6 2024

Jean-Francois Pascal Bossy
Styrelseordförande

Andrea Corsi
Ledamot

Donatella Fanti
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

2024100900816

Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

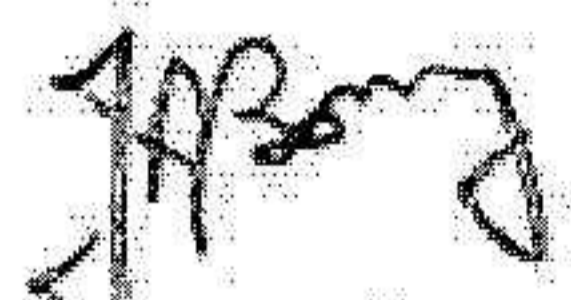
2023-12-31

2022-12-31

Bolaget har inga ställda säkerheter per 2023-12-31.

Bolaget har inga ställda eventalförpliktelser per 2023-12-31.

Stockholm 5/6 2024



Jean-Francois Pascal Bossy
Styrelseordförande

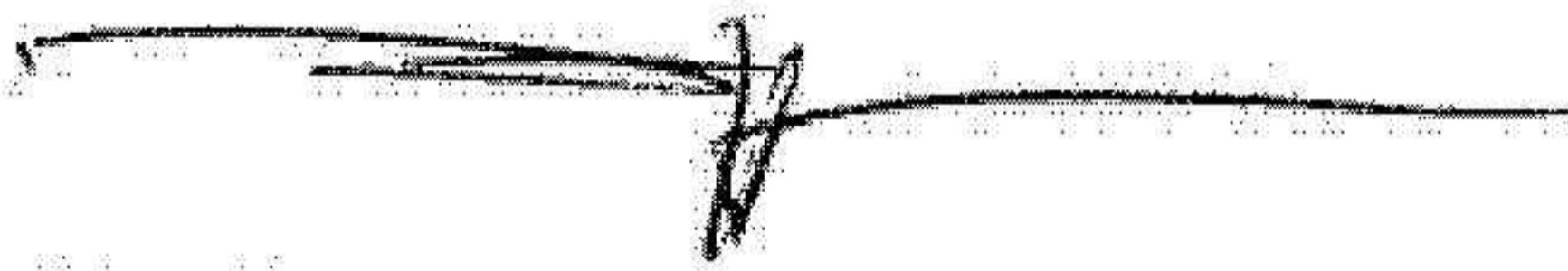


Andrea Corsi
Ledamot

Donatella Fanti
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bjorn (Sweden) Propco 1 AB
organisationsnummer 556897-5766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bjorn (Sweden) Propco 1 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 1 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 1 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. Risker 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, förfälskning, 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 1 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bjorn (Sweden) Propco 1 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 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:

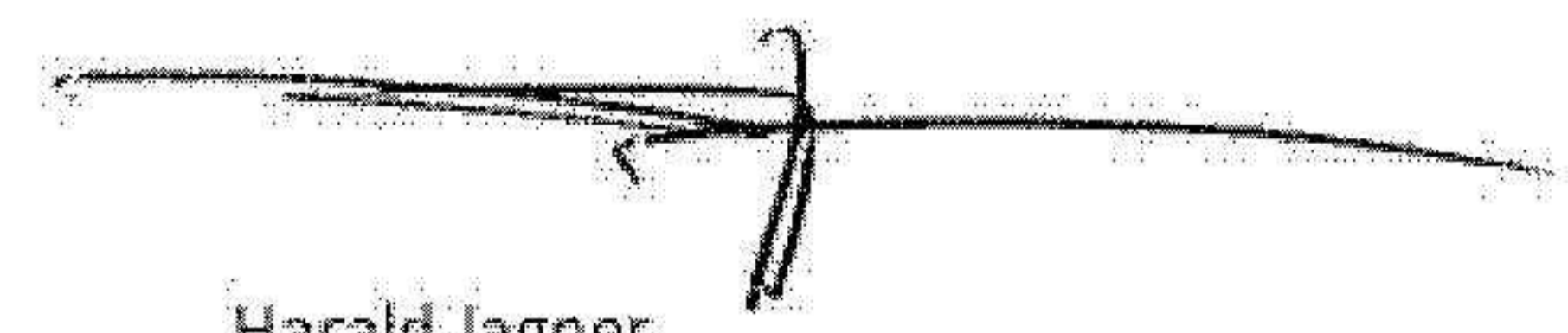
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 28/6-2024
Deloitte AB


Harald Jagner
Auktoriserad revisor