

Polaris Bidco (Sweden) AB
Org nr 559205-5288

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Undertecknad styrelseledamot/VD i Polaris Bidco (Sweden) AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 27-07-05

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg den 27-07-05


 Namnörtydligande:

Jean-François Bossy


Andrea Giagnoni

Polaris Bidco (Sweden) AB
Org nr 559205-5288

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget är ett holdingbolag som ägs i sin helhet av Polaris Bidco S.à.r.l (Luxembourg) och har som verksamhet att förvalta fastigheter som ägs via dotterbolag. Bolaget äger samtliga aktier i fastighetsbolaget Polaris Kommanditdelägare AB (559214-2532) och via fusion av Polaris Komplementär AB (559214-2540) 99 % ägande i Polaris Propco Sweden 8 KB (969695-5609) och Polaris Propco Sweden 9 KB (969665-9797) som komplementär.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

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

Bolaget äger fastigheterna Öhemmanet 1:260 i Luleå, Barnarps-Kråkebo 1:62 i Jönköping, Östergårde 31:21 i Göteborg, Vindrosen 3 i Borås, Flahult 21:34 i Jönköping, Ånsta 20:256 i Örebro samt Håltås 1:19 i Härryda.

Ägarförhållanden

Polaris Bidco (Sweden) AB är ett helägt dotterbolag till Polaris Bidco S.à.r.l (Luxembourg) - reg nr B236988, som ingår i koncernen Blackstone Property Partners Europe. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Blackstone Property Partners Europe Holdings S.à.r.l (Luxembourg) varför någon koncernredovisning inte upprättas i enlighet med undantagsregeln i Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.

Väsentliga händelser under året

Per 2021-11-09 fusionerades följande bolag med sitt moderbolag Polaris Bidco Sweden AB. Därigenom äger bolaget per bokslutsdagen sju stycken fastigheter.

Polaris Propco (Sweden) 1 AB (556703-1710)

Polaris Propco (Sweden) 2 AB (556703-0100)

Polaris Propco (Sweden) 3 AB (556897-9362)

Polaris Propco (Sweden) 4 AB (556694-7668)

Polaris Propco (Sweden) 5 AB (556493-3306)

Polaris Propco (Sweden) 6 AB (559015-9124)

Polaris Propco (Sweden) 7 AB (556821-6716)

Polaris Komplementär AB (559214-2540)

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	84 224	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	24 134	9 162
Soliditet	%	37,0	76,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Uppskrivnings- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50	-	1 061 798	7 224	1 069 072
Uppskrivningsfond genom fusion	-	17 092	-	-	17 092
Avskrivning på uppskrivning	-	-759	759	-	-
Disposition av förra årets resultat	-	-	7 224	-7 224	-
Aktieägartillskott	-	-	61 894	-	61 894
Utdelning	-	-	-486 148	-	-486 148
Fusionsresultat	-	-	54 641	-	54 641
Årets resultat	-	-	-	16 799	16 799
Belopp vid årets utgång	50	16 333	700 168	16 799	733 350

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier.

2022101402341

2

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel
(kronor):

Balanserat resultat	700 168 243
Årets resultat	16 798 700
	<hr/>
Totalt	716 966 943

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	716 966 943
	<hr/>
Totalt	716 966 943

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänsvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Resultaträkning	Not	2021	2020
Nettoomsättning		84 224	0
Övriga rörelseintäkter	2	294	0
		<u>84 518</u>	<u>0</u>
Driftskostnader		-4 719	0
Handelsvaror		-2	0
Övriga externa kostnader		-8 183	-186
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-32 683	0
		<u>38 931</u>	<u>-186</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	7 572	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	557	11 945
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-22 928	-2 597
		<u>-14 799</u>	<u>9 348</u>
Summa resultat från finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		24 132	9 162
Skatt på årets resultat		-7 333	-1 938
		<u>16 799</u>	<u>7 224</u>
Årets resultat			

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	1 560 963	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	158	0
		<u>1 561 121</u>	<u>0</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i dotterföretag	8	264 639	1 148 062
Fordringar hos koncernföretag		116 082	0
		<u>380 721</u>	<u>1 148 062</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 941 842</u>	<u>1 148 062</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 221	0
Fordringar hos koncernföretag		269	173 293
Övriga kortfristiga fordringar		9 467	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 400	1 523
		<u>24 357</u>	<u>174 816</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>40 402</u>	<u>25</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>64 759</u>	<u>174 841</u>
Summa tillgångar		<u>2 006 601</u>	<u>1 322 903</u>

Polaris Bidco (Sweden) AB
559205-5288

7(17)

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond	9	16 333	0
		<u>16 383</u>	<u>50</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		700 168	1 061 798
Årets resultat		16 799	7 224
		<u>716 967</u>	<u>1 069 022</u>
Summa eget kapital		<u>733 350</u>	<u>1 069 072</u>
Obeskattade reserver		<u>12 968</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till koncernföretag		960 210	142 574
		<u>960 210</u>	<u>142 574</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32	20
Skulder till koncernföretag		265 802	109 299
Aktuella skatteskulder		27 050	1 938
Övriga kortfristiga skulder		2 978	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 211	0
		<u>300 073</u>	<u>111 257</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>300 073</u>	<u>111 257</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>2 006 601</u>	<u>1 322 903</u>

2022101402345

3

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag ("K2").

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

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.

Polaris Bidco (Sweden) AB
559205-5288

9(17)

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Övriga rörelseintäkter	293	0
Summa	<u>293</u>	<u>0</u>

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utdelning	-7 572	0
Summa	<u>-7 572</u>	<u>0</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Varav från koncernföretag	557	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	11 945
Summa	<u>557</u>	<u>11 945</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Räntekostnader, moderföretag	-14 174	-2 540
Övriga räntekostnader och valutadifferenser	-8 755	-57
Summa	<u>-22 929</u>	<u>-2 597</u>

2022101402347

3

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående anskaffningsvärden		
Genom fusion	630 020	0
Genom fusion övervärde	1 098 703	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 728 723	0
Ingående avskrivningar		
Genom fusion	-181 588	0
Genom fusion avskrivning övervärde	-100 407	0
Årets avskrivningar	-11 439	0
Åters avskrivningar övervärde	-18 565	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 999	0
Ingående uppskrivningar		
Årets förändringar		
Genom fusion ingående uppskrivning	162 209	0
Genom fusion ackumulerade avskrivning på uppskrivning	-15 319	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 652	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående uppskrivningar	144 238	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	1 560 962	0
	<hr/>	<hr/>
Bokfört värde mark i Sverige	279 182	0

Polaris Bidco (Sweden) AB
559205-5288

11(17)

2022101402349

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående anskaffningsvärden		
Årets förändringar		
-Genom fusion	13 587	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 587	0
Ingående avskrivningar		
Årets förändringar		
-Genom fusion	-13 425	0
-Avskrivningar	-4	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 429	0
Årets förändringar		
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Årets förändringar		
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>158</u>	<u>0</u>

Not 8 Aktier och andelar i dotterföretag

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 148 062	1 132 248
Resultatandelar	38 245	0
Inköp	0	15 814
Fusion	-921 668	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	264 639	1 148 062
Utgående redovisat värde	<u>264 639</u>	<u>1 148 062</u>

Koncernen

Org nr

Säte

Polaris Kommanditdelägare AB

559214-2532

Stockholm

3

Polaris Bidco (Sweden) AB
559205-5288

12(17)

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 21-12-31</u>
Polaris Kommanditdelägare AB	100	100	50 000	2 263 993
Summa				<u>2 263 993</u>

Not 9 Uppskrivningsfond

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående saldo		
Genom fusion	17 092	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-759	0
Utgående saldo	<u>16 333</u>	<u>0</u>

Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 1 416 724 tkr (0 tkr).

Not 10 Långfristiga skulder till moderbolag

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	<u>960 210</u>	<u>142 574</u>

Not 11 Fusion

tkr

**Resultaträkning- och balansräkningsposterna i Polaris Propco 1 AB per fusionsdagen
2021-11-09 framgår nedan**

Resultaträkning per fusionsdagen	2021-01-01-2021-11-09
Nettoomsättning	5 453
Rörelseresultat	2 826
Balansräkning per fusionsdagen	2021-11-09
Anläggningstillgångar	62 833
Omsättningstillgångar	9 237
Summa tillgångar	72 070
Eget kapital	-3 069
Obeskattade reserver	-779
Långfristiga skulder	-6 146
Kortfristiga skulder	
Summa skulder och eget kapital	-72 070

**Resultaträkning- och balansräkningsposterna i Polaris Propco 2 AB per fusionsdagen
2021-11-09 framgår nedan**

Resultaträkning per fusionsdagen	2021-01-01-2021-11-09
Nettoomsättning	7 244
Rörelseresultat	4 694
Balansräkning per fusionsdagen	2021-11-09
Anläggningstillgångar	46 878
Omsättningstillgångar	43 098
Summa tillgångar	89 976
Eget kapital	-9 763
Obeskattade reserver	-1 815
Långfristiga skulder	-74 430
Kortfristiga skulder	-3 969
Summa skulder och eget kapital	-89 976

**Resultaträkning- och balansräkningsposterna i Polaris Propco 3 AB per fusionsdagen
2021-11-09 framgår nedan**

Resultaträkning per fusionsdagen	2021-01-01-2021-11-09
Nettoomsättning	11 434
Rörelseresultat	7 783
Balansräkning per fusionsdagen	2021-11-09
Anläggningstillgångar	178 575
Omsättningstillgångar	14 685
Summa tillgångar	193 260
Eget kapital	-3 838
Obeskattade reserver	-1 927
Långfristiga skulder	-145 737
Kortfristiga skulder	41 758
Summa skulder och eget kapital	-193 260

**Resultaträkning- och balansräkningsposterna i Polaris Propco 4 AB per fusionsdagen
2021-11-09 framgår nedan**

Resultaträkning per fusionsdagen	2021-01-01-2021-11-09
Nettoomsättning	10 300
Rörelseresultat	6 709
Balansräkning per fusionsdagen	2021-11-09
Anläggningstillgångar	88 823
Omsättningstillgångar	20 253
Summa tillgångar	109 076
Eget kapital	-11 034
Obeskattade reserver	-200
Långfristiga skulder	-91 189
Kortfristiga skulder	6 653
Summa skulder och eget kapital	-109 077

Polaris Bidco (Sweden) AB
559205-5288

15(17)

tkr

**Resultaträkning- och balansräkningsposterna i Polaris Propeco 5 AB per fusionsdagen
2021-11-09 framgår nedan**

Resultaträkning per fusionsdagen	2021-01-01-2021-11-09
Nettoomsättning	17 617
Rörelseresultat	11 233
Balansräkning per fusionsdagen	2021-11-09
Anläggningstillgångar	160 793
Omsättningstillgångar	32 731
Summa tillgångar	193 515
Eget kapital	-11 594
Obeskattade reserver	-2 672
Långfristiga skulder	-171 067
Kortfristiga skulder	-8 182
Summa skulder och eget kapital	-193 515

**Resultaträkning- och balansräkningsposterna i Polaris Propeco 6 AB per fusionsdagen
2021-11-09 framgår nedan**

Resultaträkning per fusionsdagen	2021-01-01-2021-11-09
Nettoomsättning	5 662
Rörelseresultat	3 446
Balansräkning per fusionsdagen	2021-11-09
Anläggningstillgångar	90 514
Omsättningstillgångar	9 307
Summa tillgångar	99 821
Eget kapital	-1 067
Obeskattade reserver	-929
Långfristiga skulder	-90 465
Kortfristiga skulder	-7 360
Summa skulder och eget kapital	-99 821

2022101402353

3

Polaris Bidco (Sweden) AB
559205-5288

16(17)

tkr

**Resultaträkning- och balansräkningsposterna i Polaris Propco 7 AB per fusionsdagen
2021-11-09 framgår nedan**

Resultaträkning per fusionsdagen	2021-01-01-2021-11-09
Nettoomsättning	12 724
Rörelseresultat	7 876
Balansräkning per fusionsdagen	2021-11-09
Anläggningstillgångar	188 454
Omsättningstillgångar	16 465
Summa tillgångar	204 919
Eget kapital	-4 059
Obeskattade reserver	-2 162
Långfristiga skulder	-130 348
Kortfristiga skulder	-68 350
Summa skulder och eget kapital	-204 919

**Resultaträkning- och balansräkningsposterna i Polaris Komplementär AB per fusionsdagen
2021-11-09 framgår nedan**

Resultaträkning per fusionsdagen	2021-01-01-2021-11-09
Nettoomsättning	
Rörelseresultat	-75
Balansräkning per fusionsdagen	2021-11-09
Anläggningstillgångar	109 541
Omsättningstillgångar	8 524
Summa tillgångar	118 065
Eget kapital	-10 835
Obeskattade reserver	-2 482
Långfristiga skulder	
Kortfristiga skulder	-104 748
Summa skulder och eget kapital	-118 065

Not 12 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter per 2021-12-31

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets utgång har Covid-19 fortsatt att spridas över världen. Då 2021 inte präglades av några större konsekvenser 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.

Göteborg 2022.06.30

Andrea Giagnoni
Styrelseledamot

Jean-Francois Bossy
Styrelseledamot, Ordförande

Donatella Fanti
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats _____.

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

m

Not 12 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter per 2021-12-31

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

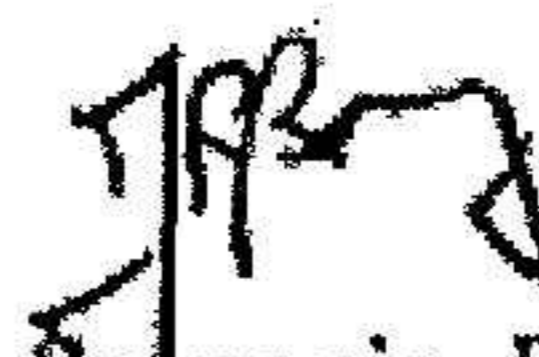
Efter årets utgång har Covid-19 fortsatt att spridas över världen. Då 2021 inte präglades av några större konsekvenser tros inte heller 2022 förändras nämnvärt för marknaden och för bolaget. Per dags dato har ingen väsentlig effekt noterats på bolagets verksamhet.

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

Göteborg 2022_06_30



Andrea Giagnoni
Styrelseledamot



Jean-Francois Bossy
Styrelseledamot, Ordförande

Donatella Fanti
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022_07_05

Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Polaris Bidco (Sweden) AB
organisationsnummer 559205-5288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Polaris Bidco (Sweden) AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Polaris Bidco (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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Polaris Bidco (Sweden) AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 Polaris Bidco (Sweden) AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 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 Polaris Bidco (Sweden) 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.

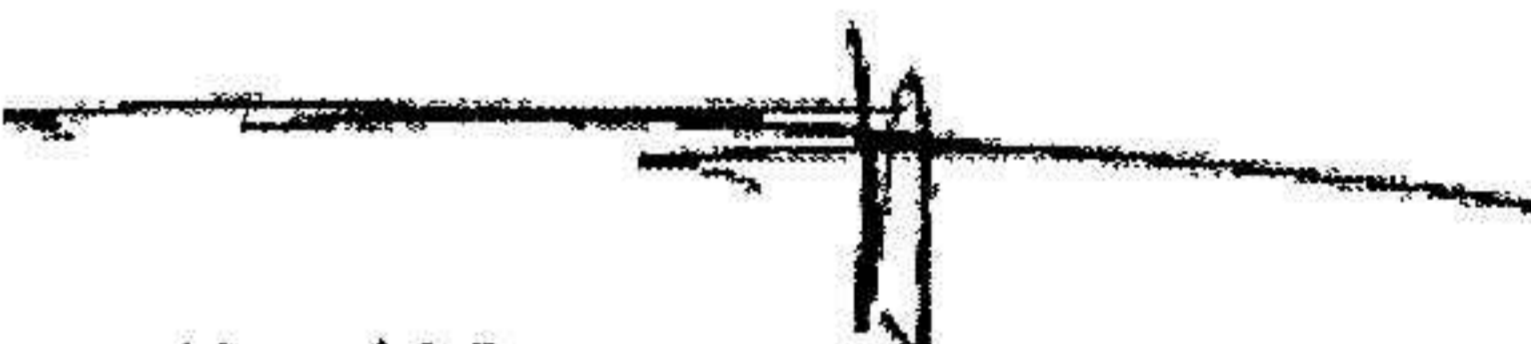
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla bolagsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg 5 juli 2022

Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor

2022101402359

Annual accounts as at 31 December 2021

Polaris Holdco S.à r.l.
Société à responsabilité limitée

2-4, rue Eugène Ruppert
L-2453 Luxembourg
Grand Duchy of Luxembourg
R.C.S. Luxembourg: B239438
Amount of the share capital: EUR 12,000.00

2022101402360

Polaris Holdco S.à r.l.
Annual accounts as at 31 December 2021

Table of Contents

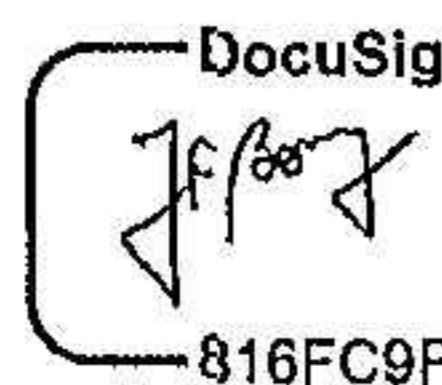
Abridged balance sheet	2
Abridged profit and loss account	3
Notes to the Annual Accounts	4

Polaris Holdco S.à r.l.
Balance Sheet as at 31 December 2021

Abridged balance sheet

		2021	2020
		EUR	EUR
ASSETS			
C. Fixed assets		131,531,161.59	116,815,103.65
III. Financial assets	4	131,531,161.59	116,815,103.65
D. Current assets		24,529,404.26	10,467,844.82
II. Debtors	5		
a) becoming due and payable within one year		24,505,172.30	10,460,236.00
IV. Cash at bank and in hand		24,231.96	7,608.82
TOTAL (ASSETS)		156,060,565.85	127,282,948.47
CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES			
A. Capital and reserves		116,366,603.69	116,704,257.79
I. Subscribed capital	6	12,000.00	12,000.00
II. Share premium account	7	116,133,103.65	116,803,103.65
V. Profit or loss brought forward	9	(110,845.86)	(352.05)
VI. Profit or loss for the financial year	9	32,785,207.05	(110,493.81)
VII. Interim dividends	9	(32,452,861.15)	-
C. Creditors	10	39,693,962.16	10,578,690.68
a) becoming due and payable within one year	10	24,307,904.22	10,578,690.68
b) becoming due and payable after more than one year		15,386,057.94	-
TOTAL (CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES)		156,060,565.85	127,282,948.47

Represented by its sole manager BRE/Management BPP S.A.,
itself represented by its Directors:

DocuSigned by:

816FC9FB30894D6...

Jean-François Bossy

DocuSigned by:

84817607EC0945D...

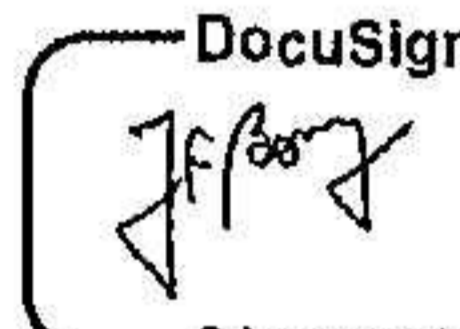
Ilya Kanevskiy


Polaris Holdco S.à r.l.
Profit and loss for the year ended 31 December 2021

Abridged profit and loss account

		2021	2020
		EUR	EUR
ABRIDGED PROFIT AND LOSS ACCOUNT			
1. to 5. Gross profit or loss	11	(95,148.06)	(106,539.99)
9. Income from participating interests		32,885,130.86	-
a) derived from affiliated undertakings		32,885,130.86	-
10. Income from other investments and loans forming part of the fixed assets		49,620.33	-
a) derived from affiliated undertakings		49,620.33	-
11. Other interest receivable and similar income		172.31	863.15
b) other interest and similar income		172.31	863.15
14. Interest payable and similar expenses		(49,753.39)	(1.97)
a) concerning affiliated undertakings		(49,620.33)	-
b) other interest and similar expenses		(133.06)	(1.97)
16. Profit or loss after taxation		32,790,022.05	(105,678.81)
17. Other taxes not shown under items 1 to 16		(4,815.00)	(4,815.00)
18. Profit or loss for the financial year		32,785,207.05	(110,493.81)

Represented by its sole manager BRE/Management BPP S.A.,
itself represented by its Directors:

DocuSigned by:

816FC9FB30894D6
Jean-François Bossy

DocuSigned by:

84817607EC0945D
Ilya Kanevskiy

Polaris Holdco S.à r.l.
Notes to the annual accounts as at 31 December 2021

Notes to the Annual Accounts

Note 1: General information

Polaris Holdco S.à r.l. (hereafter the "Company") was incorporated on 14 November 2019 and is organised under the laws of Luxembourg as a "Company with limited liability" for an unlimited period.

The registered office of the Company is established at 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg.

The Company's financial year starts on 01 January 2021 and ends on 31 December 2021.

The main activity of the Company is the holding of participations, in any form whatsoever, in Luxembourg and foreign companies and any other form of investment, the acquisition by purchase, subscription or in any other manner as well as the transfer by sale, exchange or otherwise of securities of any kind and the administration, control and development of its portfolio.

The Company may also carry out all transactions pertaining directly or indirectly to the acquisition of real estate, properties and real estate rights in Luxembourg and abroad as well as any participation in any real estate enterprise or undertaking in any form whatsoever, and the administration, management, control and development of those participations and assets.

The Company may further guarantee, grant loans or otherwise assist the companies in which it holds a direct or indirect participation or which form part of the same group of companies as the Company.

The Company may carry out any commercial, industrial or financial activities which it may deem useful in accomplishment of its purpose. In particular, the Company will provide the companies within its portfolio with the services necessary to their administration, control and development. For that purpose, the Company may require and retain the assistance of other advisors.

On the basis of the criteria defined in the law of Luxembourg, the Company is exempt from the obligation to establish consolidated accounts and a consolidated management report for the year ending 31 December 2021. Therefore, in accordance with the legal provisions, these annual accounts were presented on a non-consolidated basis for approval by the shareholders/partners in the course of the Annual General Meeting.

The Company is included in the consolidated accounts of Blackstone Property Partners Europe Holdings S.à r.l. ("BPPEH") simultaneously constituting both the largest and smallest body of undertakings to which the Company belongs in its capacity as an indirect subsidiary undertaking. That Company's registered address is located at 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg and the consolidated accounts are available at 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg.

2022101402363

Polaris Holdco S.à r.l.
Notes to the annual accounts as at 31 December 2021

2022101402364

Note 2: Summary of significant accounting policies

2.1 Basis of preparation

The annual accounts have been drawn up in compliance with Luxembourg's legal and regulatory requirements by virtue of the historical cost convention on a going concern basis.

The accounting methods and valuation rules are determined and applied by Management, in addition to those imposed by the amended Law of 19 December 2002.

The preparation of the annual accounts requires the use of certain indispensable accounting estimates. It also requires that Management should exercise its judgement in the process of applying the accounting methods. Any changes in the assumptions made can have a significant impact on the annual accounts for the period during which the hypotheses were altered. Management believes that the underlying assumptions are appropriate and that the annual accounts therefore faithfully reflect the financial situation and the financial results.

The Company makes estimates and assumptions that have an impact on the amounts carried forward for assets and liabilities in the course of the following accounting year. The said estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including forecasts of future events that are considered reasonable in the circumstances.

2.2 Formation expenses

The formation expenses of the Company are directly charged to the profit and loss account of the year in which they are incurred.

2.3 Financial assets

Historical cost model

Valuation at purchase price

Shares in affiliated undertakings/participating interests/loans to these undertakings/securities held as fixed assets/other loans are valued at purchase price/nominal value (loans and claims) including the expenses incidental thereto.

In the case of a durable depreciation in their value in the opinion of Management, the value of financial assets is adjusted such that they are valued at the lowest figure to be attributed to them on the balance sheet date. Such value adjustments will not be continued if the reasons giving rise to them cease to apply.

2.4 Debtors

Debtors are valued at their nominal value. They are subject to value adjustments where their recovery is compromised. Such value adjustments will not be continued if the reasons giving rise to them cease to apply.

2.5 Foreign currency translation

The Company maintains its books and records in EUR.

Transactions expressed in currencies other than EUR are converted into EUR at the applicable exchange rate at the time of the transaction. Long-term assets expressed in currencies other than EUR are converted into EUR at the applicable exchange rate at the time of the transaction. On the balance sheet date, these assets remain converted at the historical exchange rates.

Polaris Holdco S.à r.l.
Notes to the annual accounts as at 31 December 2021

2022101402365

Note 2: Summary of significant accounting policies (continued)

Monetary items are converted at the applicable exchange rate on the balance sheet date, while non-monetary components are converted at the applicable exchange rate on the transaction date. Both realised and unrealised exchange losses are recorded in the profit and loss account. Unrealised exchange gains are recorded as deferred income, while the realised exchange gains are recorded in the profit and loss account as and when they occur.

2.6 Creditors

Creditors are recorded at their reimbursement value. Where the reimbursable amount on account is greater than the amount received, the difference is presented as an asset and is amortised over the debt period on the basis of a linear method.

Note 3: Significant events during the reporting period - COVID-19

The impact of the coronavirus ("COVID-19") pandemic has rapidly evolved around the globe, causing disruption in the E.U. and global economies. Although the global economy began reopening in 2021 and robust economic activity has supported a continued recovery, the emergence of new variants has contributed to setbacks to the recovery in the E.U. and abroad. The estimates and assumptions underlying these annual accounts are based on the information available as of 31 December 2021. The estimates and assumptions include judgments about financial market and economic conditions which have changed, and may continue to change, over time. In management's view, COVID-19 did not have a material adverse impact on the Company's annual accounts as of the reporting date.

Polaris Holdco S.à r.l.
Notes to the annual accounts as at 31 December 2021

2022101402366

Note 4: Financial assets

The movements for the year are as follows:

	Shares in affiliated undertakings EUR	Loans to affiliated undertakings EUR	Total EUR
Gross book value - opening balance	116,815,103.65	-	116,815,103.65
Additions	-	15,386,057.94	15,386,057.94
Repayments	(670,000.00)	-	(670,000.00)
Gross book value - closing balance	116,145,103.65	15,386,057.94	131,531,161.59
Accumulated value adjustment - opening balance	-	-	-
Accumulated value adjustment - closing balance	-	-	-
<u>Net book value - opening balance</u>			<u>116,815,103.65</u>
<u>Net book value - closing balance</u>			<u>131,531,161.59</u>

Undertakings in which the Company holds at least 20% of the registered capital or in which it is a general partner are listed below:

Name of undertaking	Registered office	Ownership %	Last balance sheet date	Net equity at the balance sheet date of the company EUR	Profit or loss for the financial year EUR
Polaris Bidco S.à.r.l.	2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxembourg	100.00	31/12/2021	116,931,699.34	34,117,350.38

Note 5: Debtors

Debtors are mainly composed of:

	2021 EUR	2020 EUR
Amounts owed by affiliated undertakings	24,505,172.30	10,460,236.00
TOTAL	24,505,172.30	10,460,236.00

Amounts owed by affiliated undertakings is mainly composed of non-interest bearing cash advances granted to affiliated undertakings.

Polaris Holdco S.à r.l.
Notes to the annual accounts as at 31 December 2021

2022101402367

Note 6: Subscribed capital

The subscribed capital amounts to EUR 12,000.00 and is divided into 12,000 shares with a nominal value of EUR 1.00.

The movements for the year are as follows:

	2021 EUR	Shares Amount
Opening balance	12,000.00	12,000
Subscriptions	-	-
Redemptions	-	-
Closing balance	12,000.00	12,000

Note 7: Share premium account

The movements for the year are as follows:

	Similar premium EUR
Opening balance as at 1 January 2021	116,803,103.65
Redemptions	(670,000.00)
Closing balance as at 31 December 2021	116,133,103.65

Note 8: Reserves**Legal reserve**

The Company is required to allocate a minimum of 5% of its net annual income to a legal reserve until such time as that reserve reaches 10% of the subscribed share capital. This reserve cannot be distributed.

Note 9: Movements for the year on the reserves and the profit and loss items

The movements for the year are as follows:

	Results brought forward EUR	Result for the financial year EUR	Interim dividends EUR
As at 31 December 2020	(352.05)	(110,493.81)	-
Allocation of previous year's profit or (loss)	(110,493.81)	110,493.81	-
Dividend	-	-	(32,452,861.15)
Profit or (loss) for the year	-	32,785,207.05	-
As at 31 December 2021	(110,845.86)	32,785,207.05	(32,452,861.15)

Polaris Holdco S.à r.l.
Notes to the annual accounts as at 31 December 2021

2022101402368

Note 10: Creditors

Creditors are made up as follows:

	Within one year	After more than one year	Total 2021	Total 2020
	EUR	EUR	EUR	EUR
Trade creditors	11,454.68	-	11,454.68	11,454.68
Amounts owed to affiliated undertakings	24,296,449.54	15,386,057.94	39,682,507.48	10,567,236.00
TOTAL	24,307,904.22	15,386,057.94	39,693,962.16	10,578,690.68

Note 11: Gross profit or loss

The gross profit or loss is made up as follows:

	2021	2020
	EUR	EUR
Raw materials and consumables and other external expenses		
b) Other external expenses	(95,148.06)	(106,539.99)
TOTAL	(95,148.06)	(106,539.99)

Note 12: Staff

The Company did not have any employee during 2021 (2020: Nil).

Note 13: Tax

The Company is subject to all taxes applicable to Luxembourg companies.

Note 14: Off balance sheet commitments

The Company does not have any off balance sheet commitments at the end of the financial year.

Note 15: Advances and loans granted to the members of the management and supervisory bodies

No advances and loans were granted to the members of the management and/or supervisory bodies.

Polaris Holdco S.à r.l.

Notes to the annual accounts as at 31 December 2021

Note 16: Emoluments granted to the members of the management and supervisory bodies and commitments in respect of retirement pensions for former members of those bodies

There are no emoluments or commitments arising or entered into in respect of retirement pensions for former members of the management and/or supervisory bodies.

Note 17: Subsequent events

On 24 February 2022, Russian troops began a full-scale invasion of Ukraine and, as of the issuance date of these annual accounts, the countries remain in active armed conflict. Around the same time, the United States, the United Kingdom, the European Union, and several other nations announced a broad array of new or expanded sanctions, export controls, and other measures against Russia, Russia-backed separatist regions in Ukraine, and certain banks, companies, government officials, and other individuals in Russia and Belarus. The ongoing conflict and the rapidly evolving measures in response could be expected to have a negative impact on the economy and business activity globally (including in the countries in which the Company invests), and therefore could adversely affect the performance of the Company's investments. The severity and duration of the conflict and its impact on global economic and market conditions are impossible to predict, and as a result, could present material uncertainty and risk with respect to the Company and the performance of its investments and operations, and the ability of the Company to achieve its investment objectives. Similar risks will exist to the extent that any portfolio entities, service providers, vendors or certain other parties have material operations or assets in Russia, Ukraine, Belarus, or the immediate surrounding areas.

Apart from the above, the management has evaluated the impact of all subsequent events through the date that these annual accounts were available to be issued and has determined that there were no other subsequent events requiring adjustment to or disclosure in the annual accounts.