

Bjorn (Sweden) Propco 1 AB
Org nr 556897-5766

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen för Björn (Sweden) Propco 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

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

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

Undertecknad styrelseledamot i Bjorn (Sweden) Propco 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 22.07.05

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm den 22.07.05

Namnförtydligande:

Jean-François Bossy

Andrea Giagnon

Bjorn (Sweden) Propco 1 AB
Org nr 556897-5766

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen för Björn (Sweden) Propco 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom. Bolaget äger fastigheten 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 Bjorn Sweden Bidco 2 AB, org nr 559237-7914 med säte i Stockholm, som äger samtliga aktier i företaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19 pandemin som slog till våren 2020 har ej haft direkt påverkan på bolaget under 2021.

Bolagets lokaler har under större delen av året varit vakanta på grund av arbete med hyresgästanpassning. Ny hyresgäst har under december 2021 flyttat in.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	1 158	11 164	10 964	10 654
Resultat efter finansiella poster	tkr	-15 318	6 693	1 819	1 858
Soliditet	%	6,0	18,7	10,9	0,1

m

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Uppskrivnings-</u> <u>fond</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50	20 174	410	5 628	26 262
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-5 600	-	-5 600
Balanseras i ny räkning	-	-	5 628	-5 628	-
Avskrivning på uppskrivning	-	-316	316	-	-
Årets resultat	-	-	-	-12 277	-12 277
Belopp vid årets utgång	<u>50</u>	<u>19 858</u>	<u>754</u>	<u>-12 277</u>	<u>8 385</u>

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande förlust:

Balanserat resultat	754 436
Årets resultat	-12 277 089
Totalt	<u>-11 522 653</u>

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande

Balanseras i ny räkning	-11 522 653
Totalt	<u>-11 522 653</u>

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 158	11 164
Summa rörelseintäkter		1 158	11 164
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-8 383	-1 460
Övriga externa kostnader		-2 025	-731
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 694	-2 694
Summa rörelsekostnader		-13 102	-4 885
Rörelseresultat		-11 944	6 279
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2	3 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 376	-2 761
Summa finansiella poster		-3 374	414
Resultat efter finansiella poster		-15 318	6 693
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		2 968	0
Summa bokslutsdispositioner		2 968	0
Resultat före skatt		-12 350	6 693
Skatter			
Skatt på årets resultat		73	-1 064
Årets resultat		-12 277	5 629

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	131 849	134 543
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	377	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>132 226</u>	<u>134 543</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	872	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>872</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>133 098</u>	<u>134 543</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1
Fordringar hos koncernföretag		5 303	4 415
Övriga fordringar		1 304	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 248	180
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>8 855</u>	<u>4 693</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		633	1 534
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>633</u>	<u>1 534</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 488</u>	<u>6 227</u>
Summa tillgångar		<u>142 586</u>	<u>140 770</u>

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond	7	19 858	20 174
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>19 908</u>	<u>20 224</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		754	410
Årets resultat		-12 277	5 629
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-11 523</u>	<u>6 039</u>
Summa eget kapital		<u>8 385</u>	<u>26 263</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till koncernföretag		113 854	112 444
Summa långfristiga skulder		<u>113 854</u>	<u>112 444</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 490	113
Skulder till koncernföretag		17 282	0
Skatteskulder		988	1 099
Övriga skulder		0	403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		587	448
Summa kortfristiga skulder		<u>20 347</u>	<u>2 063</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>142 586</u>	<u>140 770</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Koncernförhållanden

Företagets moderföretag är Bjorn Sweden Bidco 2 AB, org nr 559237-7914 med säte i Stockholm, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Bjorn Holdco S.å.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.å.r.l (Luxembourg) varför någon koncernredovisning inte upprättas i enlighet med undantagsregeln i Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.

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

Fordringar och skulder

Fordringar och skulder har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Varav från koncernföretag	-2	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	3 175
	<u>—</u>	<u>—</u>
	-2	3 175

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Varav till koncernföretag	-1 665	-2 409
Övriga räntekostnader, valutadifferenser	-1 513	-352
	<u>—</u>	<u>—</u>
	-3 178	-2 761

Upplysningar till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	134 133	134 133
Utgående anskaffningsvärden	134 133	134 133
Ingående avskrivningar	-19 274	-16 896
- Årets avskrivningar	-2 378	-2 378
Utgående avskrivningar	-21 652	-19 274
Ingående uppskrivningar	19 684	20 000
- Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-316	-316
Utgående uppskrivningar	19 368	19 684
Redovisat värde	131 849	134 543

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
- Inköp	377	0
Utgående anskaffningsvärden	377	0
Redovisat värde	377	0

11

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
- Tillkommande fordringar	872	0
	<u>872</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	872	0
	<u>872</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	<u>872</u>	<u>0</u>

Not 7 Uppskrivningsfond

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Belopp vid årets ingång	20 174	20 490
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-316	-316
	<u>19 858</u>	<u>20 174</u>

Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 112 481 tkr (114 859 tkr).

Not 8 Långfristiga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	<u>113 854</u>	<u>112 444</u>

Not 9 Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter finns per 2021-12-31.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

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

Bolaget planerar att fusioneras under 2022

Stockholm 2022.06.30

Donatella Fanti
styrelseledamot


Andrea Giagnoni
Styrelseledamot

Jean-Francois Bossy
Styrelseledamot, Ordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den _____.

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

2022101402419

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

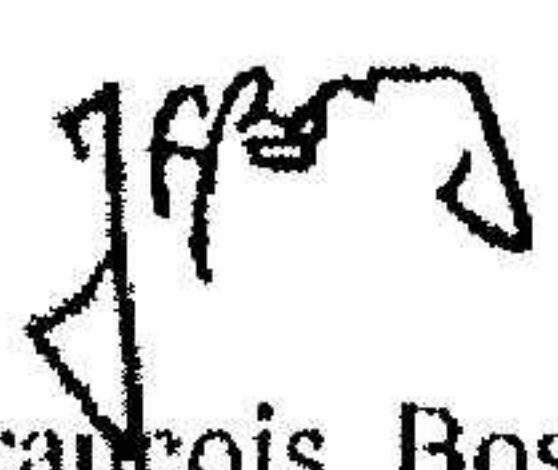
Efter årets utgång har Covid-19 fortsatt att spridas över världen. Då 2021 inte präglats av några större konsekvenser tros inte heller 2022 förändras nämnvärt för marknaden och för bolaget. Per dags dato har ingen väsentlig effekt noterats på bolaget verksamhet.

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

Bolaget planerar att fusioneras under 2022

Stockholm 2022-06-30

Donatella Fanti
styrelseledamot


Jean-Francois Bossy
Styrelseledamot, Ordförande


Andrea Giagnoni
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den 2022-07-05

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 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 Bjorn (Sweden) Propco 1 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 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. 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.

m

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 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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