

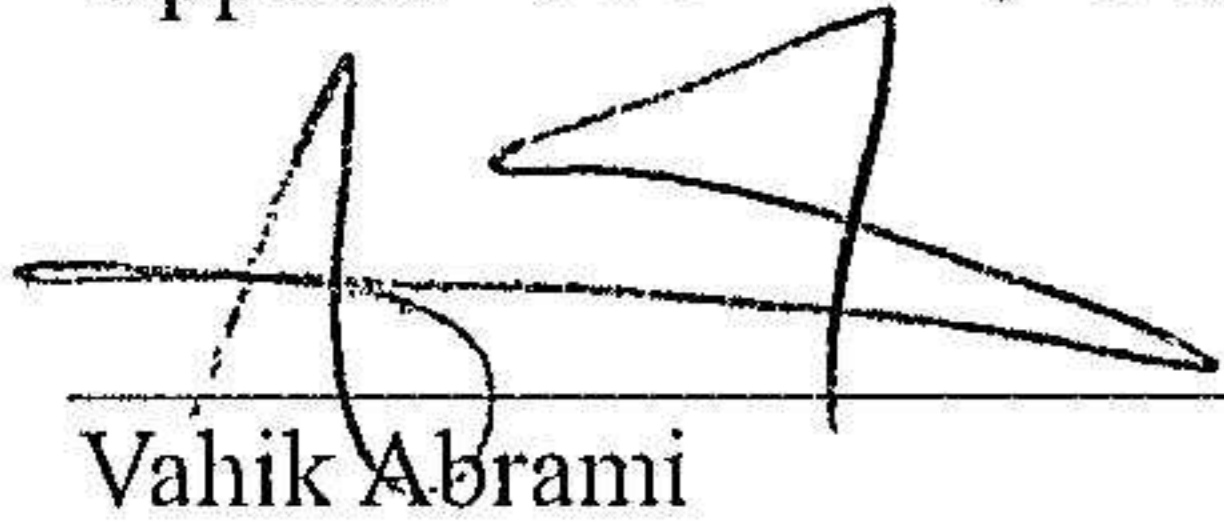
ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
för
Urbanica AB
Org.nr. 556638-0878

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	9
- underskrifter	14

Undertecknad styrelseledamot i Urbanica AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 20/9 2023
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Uppsala 2023-09-20



Vahik Abrami

Urbanica AB

Org.nr. 556638-0878

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Urbanica bedriver fastighetsutvecklingsverksamhet, se vidare www.urbanica.se

Företagets säte är Uppsala.

Flerårsjämförelse*, koncernen

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	7 905 809	8 525 075	1 117 361	130 787	19 237 277
Res. efter finansiella poster	124 240 672	11 901 642	-1 521 326	-19 046 583	-5 150 044
Balansomslutning	387 302 332	283 969 957	214 834 577	228 362 227	239 809 048
Soliditet (%)	74,93	72,52	90,65	87,03	97,47

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelse*

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	202 271 463	41 010 362	25 834	-3 210 203	-1 792 650
Balansomslutning	302 477 321	131 125 452	102 830 410	100 823 205	91 373 020
Soliditet (%)	84,83	80,81	62,67	62,67	94,5

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Menlic invest AB, Org. nr 556770-2039 äger 100% av aktierna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det största pågående projektet är verksamhetsområdet Uppsala Nord i Fullerö strax norr om Uppsala. Uppsala Nord består av 22 hektar verksamhetsmark med en gällande detaljplan. För denna detaljplan har bolaget exploateringskostnader gentemot Uppsala kommun på 68 Mkr, och de delar av dessa kostnader som ännu inte är fakturerade har bokats som avsättningar, i proportion till, av koncernen, sålda dotterbolag med mark som omfattas av detta exploateringsavtal. I verksamhetsområdet Uppsala Nord har avtal tecknats om försäljning av tre dotterbolag som ägde varsin fastighet i verksamhetsområdet omfattande totalt 17 hektar verksamhetsmark vilket kommer ge en positiv inverkan på koncernens resultat på ca 187 Mkr. Två av bolagen tillträdde även under verksamhetsåret.

Ett annat viktigt projekt är en detaljplan kallad Fullerö Skolområde där vi passerat samståndsskedet i detaljplanearbetet. I skolplanen ingår en skola med plats för 420 elever i årskurs F-6 och en förskola med plats för 144 barn, 100 lägenheter i flerfamiljshus samt 54 kedjehus och radhus. Skolplanen är prioriterad av Uppsala kommun och beräknas antas under början av 2024.

Under året har bolaget även sålt två bolag som äger fastigheter avsedda för bostadsbebyggelse. Dels en fastighet med en byggrätt på ca 8000 kvm i området benämnt Fullerö Bostäder som har sålts till Besqab AB och även är tillträtt. Dels en fastighet som omfattar ett kvarter planerat för 54 kedjehus och radhus i ovan nämnda Fullerö Skolområdet som sålts till Reliwe AB. Den tillträdde för när detaljplanen för skolan vinner laga kraft.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den tredje av de försålda bolagen som ägde en fastighet i Uppsala Nord har tillträtts.

Urbanica AB

Org.nr. 556638-0878

Förändringar i eget kapital, koncern

2023092710152

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	154 500	492 500	205 311 164	0	205 958 164
Förändring i koncerns struktur	0	0	25 241	0	25 241
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:					
Utdelning till aktieägare		0	-40 000 000	0	-40 000 000
Årets resultat			124 229 218	0	124 229 218
Belopp vid årets utgång	154 500	492 500	289 565 623	0	290 212 623

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	154 500	492 500	105 326 662
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:			
Utdelning till aktieägare			-40 000 000
Årets vinst			190 647 077
Belopp vid årets utgång	154 500	492 500	255 973 739

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står
balanserad vinst

65 326 662

årets vinst

190 647 077

255 973 739

Styrelsen föreslår att
till aktieägarna utdelas
i ny räkning överföres

146 560 000

109 413 739

255 973 739

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 146 560 000,00 kr. vilket motsvarar 94,86 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om betalningsdag.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Hänsyn har även tagits till de krav som koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på koncernens egna kapital samt till koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Urbanica AB

Org.nr. 556638-0878

RESULTATRÄKNING

Not	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-05-01	2021-05-01	2022-05-01	2021-05-01
	2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
Rörelsens intäkter m.m.				
Nettoomsättning	7 905 809	8 525 075	0	0
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning	-50 625	212 135	0	0
Övriga rörelseintäkter	1 713 330	5 629 771	51 990	3 603 342
	<u>9 568 514</u>	<u>14 366 981</u>	<u>51 990</u>	<u>3 603 342</u>
Rörelsens kostnader				
Råvaror och förnödenheter	-3 457 488	-4 486 499	19 180	0
Övriga externa kostnader	-52 242 424	-10 915 146	-47 195 334	-7 695 920
Personalkostnader	-7 791 646	-6 672 886	-1 875 793	-2 340 412
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-10 476 171	-1 914 721	-30 557	-89 673
Övriga rörelsekostnader	-37 918	-31 863	0	0
	<u>-74 005 647</u>	<u>-24 021 115</u>	<u>-49 082 504</u>	<u>-10 126 005</u>
Rörelseresultat	-64 437 133	-9 654 134	-49 030 514	-6 522 663
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	186 793 791	22 313 089	251 300 000	47 758 802
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	1 562 288	0	-530 000	0
Ränteintäkter	561 110	6 825	560 472	6 777
Räntekostnader	-239 384	-764 138	-28 495	-232 554
	<u>188 677 805</u>	<u>21 555 776</u>	<u>251 301 977</u>	<u>47 533 025</u>
Resultat efter finansiella poster	124 240 672	11 901 642	202 271 463	41 010 362
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	0	0	484	2 123 000
Lämnade koncernbidrag	0	0	-11 624 870	-1 613 300
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-11 624 386</u>	<u>509 700</u>
Resultat före skatt	124 240 672	11 901 642	190 647 077	41 520 062
Skatt på årets resultat	-11 454	-157 552	0	0
Årets resultat	<u>124 229 218</u>	<u>11 744 090</u>	<u>190 647 077</u>	<u>41 520 062</u>

2023092710153

Urbanica AB

Org.nr. 556638-0878

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Hyresrätter och liknande rättigheter	3	0	0	0	0
Goodwill	4	1 769 000	2 110 000	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 769 000	2 110 000	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	5	126 682 453	138 356 830	932 756	932 756
Inventarier	6	1 873 702	2 216 947	30 558	28 586
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 665 045	1 665 045	1 665 045	1 665 045
Summa materiella anläggningstillgångar		130 221 200	142 238 822	2 628 359	2 626 387
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	8	0	0	17 593 000	17 593 000
Fordringar hos koncernföretag	9	17 720 000	49 220 000	27 509 350	47 160 548
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		54 205	37 500	0	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	2 571 693	2 480 578	2 571 693	2 480 578
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	2 785 775	3 092 500	2 768 750	3 092 500
Andra långfristiga fordringar	12	15 431	33 108 017	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 147 104	87 938 595	50 442 793	70 326 626
Summa anläggningstillgångar		155 137 304	232 287 417	53 071 152	72 953 013
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Färdiga varor och handelsvaror		92 618	527 166	0	0
Summa varulager m.m.		92 618	527 166	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		48 119	158 101	4 400	34 300
Fordringar hos koncernföretag		78 549 918	36 270 288	135 163 493	49 980 706
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		4 147 552	4 147 552	4 147 552	4 147 552
Aktuell skattefordran		0	0	17 159	0
Övriga fordringar		48 849 028	7 400 342	11 315 025	3 968 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 103 650	2 263 809	601 806	41 630
Summa kortfristiga fordringar		132 698 267	50 240 092	151 249 435	58 172 439
Kassa och bank					
Kassa och bank		99 374 143	915 282	98 156 734	0
Summa kassa och bank		99 374 143	915 282	98 156 734	0
Summa omsättningstillgångar		232 165 028	51 682 540	249 406 169	58 172 439
SUMMA TILLGÅNGAR		387 302 332	283 969 957	302 477 321	131 125 452

2023092710154

Urbanica AB

Org.nr. 556638-0878

BALANSRÄKNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not			
Eget kapital, koncern				
Aktiekapital	154 500	154 500		
Övrigt tillskjutet kapital	492 500	492 500		
Annat eget kapital inklusive årets resultat	289 565 623	205 311 164		
Summa eget kapital, koncern	290 212 623	205 958 164		
Eget kapital, moderföretag				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital			154 500	154 500
Reservfond			492 500	492 500
Summa bundet eget kapital			647 000	647 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat			65 326 662	63 806 600
Årets resultat			190 647 077	41 520 062
Summa fritt eget kapital			255 973 739	105 326 662
Summa eget kapital, moderföretag			256 620 739	105 973 662
Avsättningar	14			
Uppskjuten skatteskuld		1 503 668	0	0
Övriga avsättningar		36 546 444	36 546 444	4 124 929
Summa avsättningar		38 050 112	36 546 444	4 124 929
Långfristiga skulder	15			
Skulder till kreditinstitut		0	8 666 664	0
Skulder till koncernföretag		32 457 205	31 516 266	58 571
Övriga skulder		971 508	3 980 588	0
Summa långfristiga skulder		33 428 713	44 163 518	58 571
Kortfristiga skulder				
Checkräkningskredit		0	13 302 126	0
Skulder till kreditinstitut		0	666 668	0
Förskott från kunder		20 431 743	5 000 000	0
Leverantörsskulder		1 913 135	4 096 904	218 818
Skulder till koncernföretag		99 999	100 000	7 376 623
Aktuell skatteskuld		159 441	98 371	0
Övriga skulder		621 726	1 190 245	270 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 384 840	3 765 364	1 386 126
Summa kortfristiga skulder		25 610 884	28 219 678	9 251 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		387 302 332	283 969 957	302 477 321
			131 125 452	

2023092710155

Urbanica AB

Org.nr. 556638-0878

KASSAFLÖDESANALYS

2023092710156

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-05-01	2021-05-01	2022-05-01	2021-05-01
		2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		-64 437 133	-9 654 134	-49 030 514	-6 522 663
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	43 137 411	-8 402 679	32 452 072	-8 266 772
Erhållen ränta m.m.		561 110	6 825	560 472	6 777
Erlagd ränta		-239 384	-764 138	-28 495	-232 554
Betald inkomstskatt		49 616	12 355	-81 072	16 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-20 928 380	-18 801 771	-16 127 537	-14 998 762
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		434 548	-527 166	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar inkl. koncerninterna		-42 169 648	-28 588 785	29 900	-34 300
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-40 288 527	-11 935 361	-93 089 737	-42 499 434
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder inkl. koncerninterna		-2 183 770	3 272 908	-1 297 021	1 127 555
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		13 482 700	3 261 695	2 965 331	-251 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-91 653 077	-53 318 480	-107 519 064	-56 656 040
Investeringsverksamheten					
Förvärv av goodwill	4	-100 000	0	0	0
Förvärv av byggnader och mark	5	-16 013 442	-55 009 370	0	0
Försäljning av byggnader och mark		18 063 697	10 562 140	0	4 929 552
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	-602 288	-2 260 832	-32 529	0
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		320 000	54 316	0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	-1 446 375	0	-1 446 375
Försäljning av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	6 634 587	0	658 002
Utdelning från koncernföretag		0	0	251 300 000	47 758 802
Försäljning av andelar i koncernföretag	8	186 793 791	22 350 589	0	0
Årets lämnade lån till koncernföretag	9	0	0	-198 963	-1 244 475
Årets amorteringar från koncernföretag	9	31 500 000	17 580 000	19 850 161	14 500 000
Förvärv av andelar i intresseföretag		-16 705	-37 500	0	0
Årets lämnade lån till intresseföretag	10	-91 115	-2 480 578	-91 115	-1 485
Förvärv av långfristiga värdepapper	11	-223 275	-240 000	-206 250	-240 000
Ny utlåning till utomstående	12	0	-108 017	0	0
Återbetalning av lån från utomstående	12	35 184 874	37 000	0	37 000

KASSAFLÖDESANALYS

2023092710157

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-05-01	2021-05-01	2022-05-01	2021-05-01
		2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
Kassaflöde från investeringsverksamheten		254 815 537	-4 364 040	270 621 304	64 951 021
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		0	0	-11 624 386	509 700
Upptagna långfristiga lån		0	42 239 142	0	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-13 968 794	13 968 794	-13 302 126	13 302 126
Amortering långfristiga lån		-10 734 805	0	-18 994	-22 439 226
Utbetald utdelning		-40 000 000	0	-40 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-64 703 599	56 207 936	-64 945 506	-8 627 400
Förändring av likvida medel		98 458 861	-1 474 584	98 156 734	-332 419
Likvida medel vid årets början		915 282	2 389 866	0	332 419
Likvida medel vid årets slut		99 374 143	915 282	98 156 734	0

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Hyresrätter och liknande rättigheter	5

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

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 skatt hänförlig till förvärv av fastigheter genom bolag, sk substansförvärv, redovisas till vid förvärvet faktiskt beräknat belopp.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

NOTER

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
		2022/2023	2021/2022	2022/2023	2021/2022
	<i>Medelantal anställda</i>				
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
	Medelantal anställda har varit	16	10	2,50	3
Not 3	Hyresrätter och liknande rättigheter	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	800 000	800 000	800 000	800 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	800 000	800 000	800 000	800 000
	Ingående avskrivningar	-800 000	-747 779	-800 000	-747 779
	Årets avskrivningar	0	-52 221	0	-52 221
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-800 000	-800 000	-800 000	-800 000
	Utgående redovisat värde	0	0	0	0
Not 4	Goodwill	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	2 180 000	0	0	0
	Inköp	100 000	2 180 000	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 280 000	2 180 000	0	0
	Ingående avskrivningar	-70 000	0	0	0
	Årets avskrivningar	-441 000	-70 000	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-511 000	-70 000	0	0
	Utgående redovisat värde	1 769 000	2 110 000	0	0

NOTER

Not 5 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärde	141 248 160	91 403 776	932 756	2 486 687
Inköp	16 013 442	55 009 370	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-18 063 697	-5 164 986	0	-1 553 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 197 905	141 248 160	932 756	932 756
Ingående avskrivningar	-2 891 230	0	0	0
Omklassificeringar	0	-1 474 937	0	0
Årets avskrivningar	-1 824 222	-1 416 293	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 715 452	-2 891 230	0	0
Ingående uppskrivningar	0	931 400	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-931 400	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0	0	0
Ingående nedskrivningar	0	0	0	0
Årets nedskrivningar	-7 800 000	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 800 000	0	0	0
Utgående redovisat värde	126 682 453	138 356 930	932 756	932 756
Redovisat värde byggnader	42 281 344	45 716 570	0	0
Redovisat värde mark och markanläggningar	84 401 109	92 640 360	932 756	932 756
	126 682 453	138 356 930	932 756	932 756
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	25 403 000	20 169 000	15 200 000	12 866 000
varav byggnader:	5 846 000	5 805 000		

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärde	3 428 634	1 383 252	156 790	279 290
Inköp	602 288	2 260 832	32 529	0
Försäljningar/utrangeringar	-975 251	-215 450	0	-122 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 055 671	3 428 634	189 319	156 790
Ingående avskrivningar	-1 211 687	-584 641	-128 204	-213 252
Försäljningar/utrangeringar	440 667	159 541	0	122 500
Omklassificeringar	0	-340 380	0	0
Årets avskrivningar	-410 949	-446 207	-30 557	-37 452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 181 969	-1 211 687	-158 761	-128 204
Utgående redovisat värde	1 873 702	2 216 947	30 558	28 586

2023092710160

NOTER

2023092710161

Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	1 665 045	6 853 257	1 665 045	876 672
	Inköp	0	1 446 375	0	1 446 375
	Försäljningar/utrangeringar	0	-6 634 587	0	-658 002
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 665 045	1 665 045	1 665 045	1 665 045
	Utgående redovisat värde	1 665 045	1 665 045	1 665 045	1 665 045

Not 8	Andelar i koncernföretag Koncernen	2023-04-30		2022-04-30
		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
	Företag		2023-04-30	2022-04-30
	Organisationsnummer			
	Moderbolaget			
	Säte			
	Företag		Redovisat värde	Redovisat värde
	Organisationsnummer		2023-04-30	2022-04-30
	Säte			
	Fullerö Bostäder 1 AB	1 000	100 000	100 000
	556759-0467	Uppsala	100,00%	
	Fullerödotter AB	500	16 893 000	16 893 000
	556844-4490	Uppsala	100,00%	
	Fullerö Housing 1 AB	500	50 000	50 000
	559007-3341	Uppsala	100,00%	
	Fullerö Housing 2 AB	500	50 000	50 000
	559007-3358	Uppsala	100,00%	
	Urbanica Utveckling AB	4 000	400 000	400 000
	559088-6205	Uppsala	100,00%	
	Urbanica Holding 3 AB	100	50 000	50 000
	559161-8102	Uppsala	100,00%	
	AROSA Fastigheter AB	100	50 000	50 000
	559161-8094	Uppsala	100,00%	
			17 593 000	17 593 000

Not 9	Fordringar hos koncernföretag	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	49 220 000	66 800 000	47 160 548	62 895 166
	Tillkommande	0	0	198 963	1 244 475
	Avgående	-31 500 000	-17 580 000	-19 850 161	-14 500 000
	Omklassificeringar	0	0	0	-2 479 093
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 720 000	49 220 000	27 509 350	47 160 548
	Utgående redovisat värde	17 720 000	49 220 000	27 509 350	47 160 548

Not 10	Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	2 480 578	0	2 480 578	0
	Tillkommande	91 115	2 480 578	91 115	1 485
	Omklassificeringar	0	0	0	2 479 093
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 571 693	2 480 578	2 571 693	2 480 578
	Utgående redovisat värde	2 571 693	2 480 578	2 571 693	2 480 578

NOTER

2023092710162

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Koncernen		2023-04-30		2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärde		3 092 500		2 852 500
	Inköp		<u>223 275</u>		<u>240 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		3 315 775		3 092 500
	Ingående nedskrivningar		0		0
	Årets nedskrivningar		<u>-530 000</u>		<u>0</u>
	Utgående ackumulerade nedskrivningar		<u>-530 000</u>		<u>0</u>
	Utgående redovisat värde		2 785 775		3 092 500
	Moderbolaget		2023-04-30		2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärde		3 092 500		2 852 500
	Inköp		<u>206 250</u>		<u>240 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		3 298 750		3 092 500
	Ingående nedskrivningar		0		0
	Årets nedskrivningar		<u>-530 000</u>		<u>0</u>
	Utgående ackumulerade nedskrivningar		<u>-530 000</u>		<u>0</u>
	Utgående redovisat värde		2 768 750		3 092 500
Not 12	Andra långfristiga fordringar				
	Koncernen		2023-04-30		2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärde		43 650 305		43 579 288
	Nya lån		0		108 017
	Amorteringar		<u>-43 634 874</u>		<u>-37 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		15 431		43 650 305
	Ingående nedskrivningar		-10 542 288		-10 542 288
	Återförd nedskrivning		<u>10 542 288</u>		<u>0</u>
	Utgående ackumulerade nedskrivningar		<u>0</u>		<u>-10 542 288</u>
	Utgående redovisat värde		15 431		33 108 017
	Moderbolaget		2023-04-30		2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärde		0		37 000
	Amorteringar		<u>0</u>		<u>-37 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>0</u>		<u>0</u>
	Utgående redovisat värde		0		0
Not 13	Checkräkningskredit				
			Koncernen		Moderbolaget
			2023-04-30		2022-04-30
	Beviljad checkräkningskredit		0		20 000 000
	Utnyttjad checkräkningskredit		<u>0</u>		<u>-13 302 126</u>
			0		6 697 874

NOTER

2023092710163

Not 14	Avsättningar	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
	Uppskjuten skatteskuld	1 503 668	1 503 668	0	0
	Avsättning för				
	exploateringskostnader	36 546 444	4 124 929	36 546 444	4 124 929
		<u>38 050 112</u>	<u>5 628 597</u>	<u>36 546 444</u>	<u>4 124 929</u>

Not 15	Långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
	Amortering inom 2 till 5 år	33 428 714	44 163 518	58 571	77 565
		<u>33 428 714</u>	<u>44 163 518</u>	<u>58 571</u>	<u>77 565</u>

Not 16	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
	Avskrivningar	2 676 171	1 914 721	30 557	89 673
	Nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7 800 000	0	0	0
	Vinst vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0	-5 336 576	0	-3 375 621
	Förlust vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	239 725	0	0	0
	Avsättningar	32 421 515	-4 980 824	32 421 515	-4 980 824
		<u>43 137 411</u>	<u>-8 402 679</u>	<u>32 452 072</u>	<u>-8 266 772</u>

Not 17	Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-04-30	2022-04-30	2023-04-30	2022-04-30
	Fastighetsinteckningar	17 000 000	101 512 500	7 000 000	84 500 000
	Summa ställda säkerheter	<u>17 000 000</u>	<u>101 512 500</u>	<u>7 000 000</u>	<u>84 500 000</u>

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den tredje av de försålda bolagen som ägde en fastighet i Uppsala Nord har tillträtts.

Not 19 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Urbanica AB
Org.nr. 556638-0878

NOTER

Uppsala

Vahik Abrami
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Folkesson Råd & Revision AB

Linda Sandler
Auktoriserad revisor

2023092710164

Verification appendix

RESLY

2023092710165

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 650ac81014becfd350d9023d

Finalized at: 2023-09-20 12:51:18 CEST

Title: Koncernredovisning Urbanica AB 2023-04-30.pdf

Digest: mkIAs5sojTkpK+6dzIv0+Uwdcl2g7XWcm0oteqts4Lo=

Initiated by: ebba.simonsson@folkessonab.se (*ebba.simonsson@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Linda Margareta Sandler signed at 2023-09-20 12:44:07 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)
- Vahik Abrami signed at 2023-09-20 12:37:25 CEST with Swedish BankID (19600418-XXXX)

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Malin Modig 

Signed document (mkIAs5)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Urbanica AB
Org.nr. 556638-0878

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Urbanica AB för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2023-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 april 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Urbanica AB för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

2023092710170

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 650ac81014becfd350d9023d

Finalized at: 2023-09-20 12:51:09 CEST

Title: RB Urbanica 230430.pdf

Digest: 0w/AvEVqlmHJ+0RQ/p0JgL8x50lzJCUSzpyhC/bK+NA=

Initiated by: ebba.simonsson@folkessonab.se (ebba.simonsson@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Linda Margareta Sandler signed at 2023-09-20 12:44:07 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Malin Modig 