

Ubba Bidco (Sweden) AB  
Org nr 559267-3460

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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.

Undertecknad styrelseledamot i Ubba Bidco (Sweden) AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023- 07-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023- 07-27

  
Verena Marxsen

Ubba Bideo (Sweden) AB  
Org nr 559267-3460

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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.

Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet:  
Monica Gilbert  
Monica Gilbert

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Företagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter.

Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Bolaget har inga anställda.

Moderbolaget är Ubba Holdco S.å r.l., org. nr B 246.685, med säte i Luxemburg, som äger samtliga aktier i bolaget.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föregående års räkenskapsår var förlängt och avser perioden 2020-08-18 till 2021-12-31, jämförelsesiffrorna blir därför ej jämförbara.

Under räkenskapsåret har Covid-19 fortsatt att spridas över världen. Numera klassas inte viruset som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom, detta sedan den 1 april 2022. Bolaget följer eventuella restriktioner som kan komma kring coronaviruset åter igen, men till dags dato har inga betydande effekter noterats i verksamheten till följd av det.

Rysslands invasion av Ukraina, som startade den 24 februari 2022, utvecklades snabbt och påverkade social, politisk och ekonomisk aktivitet i Europa och resten av världen. Som en reaktion på invasionen har många nationer och organisationer, inklusive Europeiska unionen (EU), tillkännagett sanktioner mot Ryssland, ryska företag och individer i och från Ryssland. Dessa sanktioner, samt ökad osäkerhet till följd av konflikten, har hittills resulterat i ökad volatilitet på finansmarknaderna och ökade priser på en rad råvaror, särskilt energipriser, bland annat.

Bolaget påverkas inte direkt av konflikten, eftersom varken dess portfölj eller dess verksamhet har direkt exponering mot Ukraina, Belarus eller Ryssland. Bolaget kan dock påverkas av de indirekta konsekvenserna. Som ett resultat av konflikten har inflationstrycket ökat, särskilt på uppvärmnings- och energikostnader, vilket kan ha en negativ inverkan på företagets driftskostnader och möjligheten för företagets hyresgäster att betala hyra och för företaget att få tillbaka serviceavgiften och andra utgifter från hyresgäster. Hittills har invasionen inte nämnvärt påverkat bolaget.

Som framgår av balansräkningen per 2022-12-31 är bolagets egna kapital förbrukat. Enligt extern värdering föreligger tydliga övervärden i bolagets fastigheter. Om hänsyn tas till dessa övervärden så är det egna kapitalet återställt.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### Nya redovisningsprinciper

Detta är Ubba Bidco (Sweden) ABs första årsredovisning upprättad enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Se not 1 för ytterligare information.

v

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den mest väsentliga risken för Ubba Bidco (Sweden) AB, är kopplad till värderingen på fastigheterna. Makroekonomiska faktorer har väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Bolaget har även identifierat en risk i att fastigheterna skulle drabbas av vakanser och kundförluster om hyresgästerna skulle få finansiella problem. Denna risk bedöms dock relativt liten beaktat fastigheternas läge och nuvarande hyresgästers betalningsförmåga.

Bolaget har även ett antal finansiella risker kopplade till lånen och risken att inte uppfylla bankernas villkor. Risk finns för att finansieringssvårigheter vid större projekt uppstår i samband med nedgång på marknaden. Ränterisk föreligger också då räntekostnader är en stor kostnadspost i bolaget.

✓

### Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
Nettoomsättning	tkr	108 362	112 662
Resultat efter finansiella poster	tkr	-38 898	-12 145
Soliditet	%	neg	13,7

### Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	25	34 128	-24 546	9 607
Balanseras i ny räkning	-	-24 546	24 546	-
Aktieägartillskott	-	7 124	-	7 124
Årets resultat	-	-	-51 993	-51 993
Belopp vid årets utgång	<u>25</u>	<u>16 706</u>	<u>-51 993</u>	<u>-35 262</u>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	16 705 658
Årets resultat	-51 992 865
Totalt	<u>-35 287 207</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-35 287 207
Totalt	<u>-35 287 207</u>

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

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

v

2023072810272

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2020-08-18 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Rörelseintäkter	3, 4	108 358	112 662
Övriga rörelseintäkter	3	4	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>108 362</u>	<u>112 662</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader		-40 100	-39 283
Övriga externa kostnader	5	-19 182	-16 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-34 347	-22 693
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-93 629</u>	<u>-78 861</u>
<b>Rörelseresultat</b>		14 733	33 801
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 199	479
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-56 830	-46 425
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-53 631</u>	<u>-45 946</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-38 898	-12 145
Bokslutsdispositioner	8	-16 804	-12 282
Skatt på årets resultat	9, 10	3 709	-119
<b>Årets resultat</b>		<u>-51 993</u>	<u>-24 546</u>

✓

2023072810273

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 373 486	1 399 536
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	10 772	6 858
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 384 258</u>	<u>1 406 394</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 384 258</u>	<u>1 406 394</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		391	1 951
Fordringar hos koncernföretag		101 081	191 286
Derivat		3 411	-
Aktuella skattefordringar		662	-
Övriga kortfristiga fordringar		22 029	26 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	3 409	4 456
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>130 983</u>	<u>224 480</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		24 329	29 026
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>155 312</u>	<u>253 506</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>1 539 570</u>	<u>1 659 900</u>

✓

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	25	25
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>	15		
Balanserad vinst eller förlust		16 706	34 128
Årets resultat		-51 993	-24 546
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-35 287	9 582
<b>Summa eget kapital</b>		-35 262	9 607
<b>Obeskattade reserver</b>			
Obeskattade reserver	16	17 751	12 282
<b>Summa obeskattade reserver</b>		17 751	12 282
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	204 036	208 041
<b>Summa avsättningar</b>		204 036	208 041
<b>Långfristiga skulder</b>	17		
Skulder till kreditinstitut		1 166 816	1 166 881
Skulder till koncernföretag		79 197	76 820
Övriga skulder		358	203
<b>Summa långfristiga skulder</b>		1 246 371	1 243 904
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 690	2 468
Skulder till koncernföretag		62 901	164 142
Aktuella skatteskulder		-	-1 274
Övriga skulder		2 387	1 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	34 696	18 994
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		106 674	186 066
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>1 539 570</u>	<u>1 659 900</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Ubba Bidco (Sweden) AB med org. nr 559267-3460 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är c/o Newsec PAM Sweden AB, Box 114 05, 404 29 Göteborg. Företagets verksamhet omfattar att investera i, äga och förvalta fastigheter.

Moderbolaget i den största koncernen som Ubba Bidco (Sweden) AB är dotterföretag till är Ubba Holdco S.à.r.l., org. nr B 246.685, med säte i Luxemburg.

F o m räkenskapsåret 2022 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisningar i mindre företag (K2).

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 Första gången detta allmänna råd tillämpas, tillämpats vilka kräver att företag tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffrorna för 2020/2021 är omräknade enligt K3. Det finns emellertid ett antal frivilliga och obligatoriska undantag från denna generella regel, vilka syftar till att underlätta övergången till K3. En beskrivning av hur företaget tillämpat dessa regler, inklusive en beskrivning av hur resultat och finansiella ställning påverkades av övergången till K3 samt en sammanfattning av de förändringar som gjorts av redovisningsprinciperna presenteras i denna not.

Övergången har medfört att komponentavskrivning nu redovisas men det har inte resulterat i någon större effekt på redovisningen. Övergången har dock inneburit redovisning av uppskjuten skatt på redovisningsmässiga och skattemässiga värden. Största justeringen avser uppskjuten skatt på skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. I övrigt har övergången inte medfört några förändringar i redovisade poster eller belopp.

### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

### Hysesintäkter

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

✓

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten .

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Industribyggnader

Stommar	50-200 år
Fasader, yttertak, fönster	30-60 år
Hissar och lyftanorningar	20-40 år
Portar och dörrar	10-30 år
Elektricitet och tekniska installationer	10-30 år
Inre ytskikt och övriga installationer	10-30 år

Byggnads- och markinventarier	5-10 år
Markanläggningar	5-20 år
Hyresgästanpassningar	Kontraktperiod

#### Värdering av verkligt värde

Då försäljning av företagets fastigheter kan ske på fler sätt än som förvaltningsfastighet lämnas ingen information om det beräknade verkliga värdet i egenskap av förvaltningsfastighet utifrån affärsskäl.

#### Nedskrivningar av anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

v

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Ersättningar till anställda**

Bolaget har inte haft några anställda.

### **Derivatinstrument**

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Bolaget använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna. Bolaget redovisar derivat som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas inte.

### **Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på fastigheter.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### **Finansiella instrument**

Bolaget tillämpar kapitel 11, värdering till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kund- och hyresfordringar samt övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde.

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar.

Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### Långfristiga fordringar och skulder

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

#### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

### **Bokslutsdispositioner**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott som erhålls från ägaren redovisas direkt i fritt eget kapital.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Soliditet

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

## **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar<sup>a</sup> om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

✓

**Not 3 Intäkternas fördelning**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2020-08-18</u> <u>-2021-12-31</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyra	<u>108 358</u>	<u>112 662</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Förseningsavgifter på hyresfordringar	<u>4</u>	<u>-</u>
Summa totala intäkter	<u>108 362</u>	<u>112 662</u>

**Not 4 Operationella leasingavtal**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2020-08-18</u> <u>-2021-12-31</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	14 031	2 922
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	181 729	237 020
Förfaller till betalning senare än fem år	<u>246 733</u>	<u>512 156</u>
Summa	<u>442 493</u>	<u>752 098</u>

Leasingavtalen består huvudsakligen av indexreglerade hyresavtal med möjlighet till förlängning.

**Not 5 Ersättning till revisorerna**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2020-08-18</u> <u>-2021-12-31</u>
Deloitte		
Revisionsuppdraget	941	2 097
Summa	<u>941</u>	<u>2 097</u>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2020-08-18</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter varav från koncernföretag	-	479
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument	3 199	-
Summa	<u>3 199</u>	<u>479</u>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2020-08-18</u> <u>-2021-12-31</u>
Räntekostnader varav till koncernföretag	3 630	12 851
Räntekostnader varav till kreditinstitut	47 234	28 686
Övriga finansiella kostnader	5 966	4 888
Summa	<u>56 830</u>	<u>46 425</u>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2020-08-18</u> <u>-2021-12-31</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-5 469	-12 282
Lämnade koncernbidrag	-11 335	-
Summa	<u>-16 804</u>	<u>-12 282</u>

W

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2020-08-18 <u>-2021-12-31</u>
Aktuell skatt	295	784
Uppskjuten skatt	<u>-4 004</u>	<u>-</u>
Skatt på årets resultat	<u>-3 709</u>	<u>784</u>
Redovisat resultat före skatt	56 095	23 762
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-11 556	-4 896
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	9 451	5 587
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-678	-
Skatt hänförlig till effekt av uppskjuten skatt vid första årets redovisning pga byte av regelverk	-1 319	93
Skatteeffekt av korrigerig från tidigare år	393	-
Redovisad skattekostnad	<u>-3 709</u>	<u>784</u>

**Not 10 Uppskjuten skatt**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2020-08-18 <u>-2021-12-31</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av		
Uppskjuten skatteskuld	204 054	208 041
Uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år	<u>-18</u>	<u>-</u>
Summa uppskjuten skatt	<u>204 036</u>	<u>208 041</u>

2023072810283

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2020-08-18 <u>-2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 536 462	-
Inköp	6 170	-
Genom fusion av dotterbolag	-	1 533 635
Omklassificering	2 127	2 827
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	1 544 759	1 536 462
Ingående avskrivningar	-124 626	-101 933
- Årets avskrivningar	-34 347	-22 693
- Omklassificeringar	-246	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-159 219	-124 626
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-12 300	-
Genom fusion	-	-12 300
Återförd nedskrivning	123	-
Omklassificeringar	123	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 054	-12 300
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	1 373 486	1 399 536

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2020-08-18 <u>-2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	6 858	-
- Inköp pågående nyanläggningar	6 041	9 685
- Omklassificeringar	-2 127	-2 827
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	10 772	6 858
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	10 772	6 858

✓

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda driftskostnader	1 764	2 684
Upplupna intäkter	1 645	1 772
Summa	<u>3 409</u>	<u>4 456</u>

**Not 14 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 25 000 st aktier med kvotvärde 1 kr.

**Not 15 Förslag till disposition av resultatet**

	<u>2022</u>
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	16 706
Årets vinst	-51 993
	<u>-35 287</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överförs	<u>-35 287</u>
Totalt	<u>-35 287</u>

**Not 16 Obeskattade reserver**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-17 751	-12 282
Summa	<u>-17 751</u>	<u>-12 282</u>

**Not 17 Långfristiga skulder**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	-1 166 816	-1 166 881
Skulder till koncernföretag	-79 197	-76 820
Övriga skulder	-358	-203
Summa	<u>-1 246 371</u>	<u>-1 243 904</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	-16 953	-9 438
Upplupna räntekostnader	-8 311	-4 771
Upplupna pågående nyanläggningar	-2 319	-117
Övriga upplupna kostnader	-7 113	-4 668
Summa	<u>-34 696</u>	<u>-18 994</u>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Varav ställda säkerheter till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	1 166 881	1 166 881
Summa ställda säkerheter	<u>1 166 881</u>	<u>1 166 881</u>

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

## Not 21 Uppgift om moderföretag

Moderbolaget i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Ubba Holdco S.à.r.l., med säte i Luxemburg.

## Not 23 Effekter av övergång till K3

Ubba Bidco (Sweden) AB har tidigare upprättat årsredovisning enligt BFNAR 2016:10 Årsredovisningar i mindre företag (K2). Från och med 1 januari 2022 upprättar Ubba Bidco (Sweden) AB sin årsredovisning enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergångsdatumet till K3 har fastställts till den 1 januari 2022. Övergången till K3 redovisas i enlighet med kapitel 35 *Första gången detta allmänna råd tillämpas*. Huvudregeln i K3 kapitel 35 kräver att ett företag tillämpar samtliga råd retroaktivt vid fastställandet av ingångsbalansen. Dock finns vissa tvingade och frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen. Ubba Bidco (Sweden) AB har valt att inte tillämpa några frivilliga undantag.

Följande ändringar av redovisningsprinciper och övergångsbestämmelser påverkar bolaget:  
-Effekten av en minskning av balanserade vinstmedel i eget kapital med summan motsvarande uppskjuten skatteskuld - se not X nedan.

	<u>Not</u>	<u>Utgående balans</u>	<u>Justering balanserade vinstmedel</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Utgående balans 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning		217 623		217 623
Effekt övergång till K3:	X		-208 041	-208 041
Utgångsbalansräkning 2021-12-31 enligt K3		217 623	-208 041	9 582

### Not X

Den utgående balansen fastställd i balansräkningen 2021-12-31 för uppskjuten skatt uppgick till 0 kr. Effekten av övergång till K3 är -208 041 tkr.

Utgående balans 2021-12-31 enligt K3 för uppskjuten skatt är -208 041 tkr.

L

**Not 24      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Covid-19 viruset klassas numera inte som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom, detta sedan den 1 april 2022. Eftersom 2022 inte präglades av några större konsekvenser tros inte heller 2023 förändras nämnvärt för marknaden och för bolaget. Per dags dato har dock ingen väsentlig effekt noterats på bolagets verksamhet.

Efter årets utgång har Rysslands invasion av Ukraina fortlöpt, men hittills har invasionen inte nämnvärt påverkat verksamheten eller resultat. Bolaget följer händelseutvecklingen.

Bolaget sålde fastigheten Spillepengsmarken 8 den 31 mars 2023.

En ombyggnation av fastigheten Burlöv Arlöv 17:4 är planerad men ej påbörjad. Projektet är budgeterat till 18 miljoner kronor.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2023- 07-18

Tomas Beck  
Styrelseledamot

Verena Marxsen  
Styrelseledamot

Cyril Seraline  
Ordförande

  
Jacob Goldmann  
Styrelseledamot

Theodora Vandra  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-\_\_\_\_\_.

Deloitte AB

Pernilla Lihnell  
Auktoriserad revisor

**Not 24      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Covid-19 viruset klassas numera inte som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom, detta sedan den 1 april 2022. Eftersom 2022 inte präglades av några större konsekvenser tros inte heller 2023 förändras nämnvärt för marknaden och för bolaget. Per dags dato har dock ingen väsentlig effekt noterats på bolagets verksamhet.

Efter årets utgång har Rysslands invasion av Ukraina fortlöpt, men hittills har invasionen inte nämnvärt påverkat verksamheten eller resultat. Bolaget följer händelseutvecklingen.

Bolaget sålde fastigheten Spillepengsmarken 8 den 31 mars 2023.

En ombyggnation av fastigheten Burlöv Arlov 17:4 är planerad men ej påbörjad. Projektet är budgeterat till 18 miljoner kronor.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2023- 07-18



Tomas Beck  
Styrelseledamot

Verena Marxsen  
Styrelseledamot

Cyril Seraline  
Ordförande

Jacob Goldmann  
Styrelseledamot

Theodora Vandras  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-\_\_\_\_\_.

Deloitte AB

Pernilla Lihnell  
Auktoriserad revisor

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Covid-19 viruset klassas numera inte som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom, detta sedan den 1 april 2022. Eftersom 2022 inte präglades av några större konsekvenser tros inte heller 2023 förändras nämnvärt för marknaden och för bolaget. Per dags dato har dock ingen väsentlig effekt noterats på bolagets verksamhet.

Efter årets utgång har Rysslands invasion av Ukraina fortlöpt, men hittills har invasionen inte nämnvärt påverkat verksamheten eller resultat. Bolaget följer händelseutvecklingen.

Bolaget sålde fastigheten Spillepengsmarken 8 den 31 mars 2023.

En ombyggnation av fastigheten Burlöv Arlöv 17:4 är planerad men ej påbörjad. Projektet är budgeterat till 18 miljoner kronor.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2023- 07-18

Tomas Beck  
Styrelseledamot



Cyriel Seraline  
Ordförande



Theodora Vandraš  
Styrelseledamot



Verena Marxsen  
Styrelseledamot

Jacob Goldmann  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 07-26

Deloitte AB



Pernilla Lihnell  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ubba Bidco (Sweden) AB  
organisationsnummer 559267-3460

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ubba Bidco (Sweden) AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ubba Bidco (Sweden) ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Ubba 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

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 Ubba Bidco (Sweden) AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 Ubba Bidco (Sweden) AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### 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 26 juli 2023

Deloitte AB



Pernilla Lihnell  
Auktoriserad revisor