

Årsredovisning

Ubba Bidco (Sweden) AB

Organisationsnummer: 559267-3460
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Jacob Goldmann
Styrelseledamot
2025-06-18

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter.
Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Bolaget har inga anställda.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

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

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under räkenskapsåret har Rysslands invasion i Ukraina fortsatt, men till dags dato har detta inte haft någon direkt inverkan på företagets verksamhet eller resultat i sig. Bolaget följer händelseutvecklingen. Kriget har indirekt bidragit till en hög inflation och även 2024 har kännetecknats av en fortsatt hög inflationstakt samt ytterligare räntehöjningar, även om en nedgång noterats under slutet av året. Energipriserna har visat viss stabilisering men är fortfarande volatila. Detta har dock ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Konflikten i Gaza, mellan Israel och Hamas är fortsatt pågående. Bolaget följer händelseutvecklingen, men kriget har ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Nya krav inom hållbarhet och klimatrapporering har börjat kräva ökade investeringar i klimatvänliga fastighetslösningar samt resurser för att anpassa verksamheten till de nya rapporteringskraven, men detta har inte väsentligt påverkat företagets ställning och resultat i år.

Styrelsen har haft för avsikt att avyttra Flygvärdinnan 5, men vid årets slut är fastigheten inte såld.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 91 268 tkr.

Som framgår av balansräkningen per 2024-12-31 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.

Förväntad framtida utveckling samt 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.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2020-08-18 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	125 804	122 290	108 358	112 662
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-57 919	-29 099	-38 898	-12 145
Balansomslutning (tkr)	1 674 866	1 520 668	1 539 570	1 659 900
Soliditet (%)	-2,9	-5,0	-1,4	13,7

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	25	-22 287	-67 798	-90 060
Balanseras i ny räkning		-67 798	67 798	0
Erhållna aktieägartillskott		91 268		91 268
Årets resultat			-66 992	-66 992
Belopp vid årets utgång	25	1 183	-66 992	-65 784

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	1 182 782
Årets resultat	-66 991 395
Summa	-65 808 613

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	-65 808 613
Summa	-65 808 613

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2 3	2024-12-31	2023-12-31
	4		
<i>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	5	125 804	122 290
Övriga rörelseintäkter	6	1 396	2 153
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		127 200	124 443
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-45 316	-54 031
Övriga externa kostnader	7 8	-10 265	-14 181
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-35 163	-34 013
Övriga rörelsekostnader	9	-93	-23 993
Summa rörelsens kostnader		-90 837	-126 218
Rörelseresultat		36 363	-1 775
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	5	60 417
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	18 269	17 629
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-112 556	-105 370
Summa resultat från finansiella poster		-94 282	-27 324
Resultat efter finansiella poster		-57 919	-29 099
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-9 969	-46 636
Förändring av överavskrivningar		-3 266	178
Summa bokslutsdispositioner		-13 235	-46 458
Resultat före skatt		-71 154	-75 557
Skatt på årets resultat	13	4 162	7 715
Övriga skatter		0	44
Årets resultat		-66 992	-67 798

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	1 320 161	1 348 451
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	252 162	35 820
Summa materiella anläggningstillgångar		1 572 323	1 384 271
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		715	0
Andra långfristiga fordringar	16	11 035	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 750	0
Summa anläggningstillgångar		1 584 073	1 384 271
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		891	0
Fordringar hos koncernföretag		3 117	66 420
Aktuell skattefordran		107	0
Övriga fordringar		56 123	33 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	6 705	8 640
Summa kortfristiga fordringar		66 943	108 105
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		23 850	28 292
Summa kassa och bank		23 850	28 292
Summa omsättningstillgångar		90 793	136 397
SUMMA TILLGÅNGAR		1 674 866	1 520 668

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 183	-22 287
Årets resultat		-66 992	-67 798
Summa fritt eget kapital		-65 809	-90 085
Summa eget kapital		-65 784	-90 060
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		20 839	17 574
Summa obeskattade reserver		20 839	17 574
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	191 108	196 322
Summa avsättningar		191 108	196 322
Långfristiga skulder	21		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 137 028	1 137 077
Skulder till koncernföretag		285 117	115 032
Övriga skulder		938	1 026
Summa långfristiga skulder		1 423 083	1 253 135
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 695	15 617
Skulder till koncernföretag		38 373	100 582
Övriga skulder		10 571	335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	43 981	27 163
Summa kortfristiga skulder		105 620	143 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23	1 674 866	1 520 668

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		36 363	-1 775
Erhållen ränta		18 269	17 629
Erlagd ränta		-114 669	-102 786
Betald inkomstskatt		0	44
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		35 163	34 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-24 874	-52 875
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		27 525	-23 758
Ökning/minskning av rörelseskulder		55 304	35 464
Ökning/minskning av leverantörsskulder		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		57 955	-41 169
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-223 215	-66 203
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	32 177
Avyttringar av andelar i koncernföretag		0	60 417
Försäljningskostnader från avyttring		5	0
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-715	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-30 623	0
Avyttring/amortering av finansiella anläggningstillgångar		22 204	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-232 344	26 391
Finansieringsverksamheten			
Erhållna tillskott		0	13 000
Förändring skulder till kreditinstitut		-137	-30 097
Förändring skulder till koncernföretag		170 085	35 837
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		169 948	18 740
Årets kassaflöde		-4 441	3 962
Likvida medel vid årets början		28 291	24 329
Likvida medel vid årets slut		23 850	28 291

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter 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.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelning redovisas företagets rätt till betalning är säkerställd.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Leasing

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.

Redovisningsprinciper 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, utrangeras 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.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

- Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år
Markanläggning	20 år
Stommar	50-100 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
Hyresgästanpassningar	Kontraktstid år

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivnings-behov. 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.

Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i

Andelar i dotterföretag redovisas i enlighet med kapitel 9 BFNAR 2012:1 (4 kap. 3 § första stycket Årsredovisningslagen). Aktieägartillskott redovisas enligt kapitel 6 BFNAR 2012:1. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Återbetalning av lämnat tillskott redovisas som en minskning av andelens redovisade värde. Nedskrivning av värdet på andelar i dotterföretag sker enligt 4 kap. 5 § första, andra och fjärde styckena Årsredovisningslagen via resultat räkningen om det kan antas att värdenedgången är bestående. Andelar i intresseföretag redovisas i enlighet med kapitel 14 BFNAR 2012:1 (4 kap. 3 a § Årsredovisningslagen). Nedskrivning av värdet på andelar i intresseföretag sker enligt 4 kap. 5 § första, andra och fjärde styckena Årsredovisningslagen via resultaträkningen om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas enligt kapitel 6 BFNAR 2012:1. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Återbetalning av lämnat tillskott redovisas som en minskning av andelens redovisade värde.

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 förpliktelserna 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.

- Nedskrivningar 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 i balansräkningen när en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse uppstår och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Not 2. Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar 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. Den externa värderingen av bolagets förvaltningsfastighet är baserad på framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Not 3. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har Rysslands invasion av Ukraina fortlöpt, likaså kriget i Gaza mellan Israel och Hamas. Den inflation och de räntehöjningar som indirekt har varit effekter av kriget i Ukraina, och som visade tecken på att avta mot slutet av året, har efter räkenskapsårets slut fortsatt att minska ytterligare.

Krigen har inte nämnvärt påverkat verksamheten eller resultatet. Bolaget följer händelseutvecklingarna.

Ombyggnation av fastigheten Kirseberg 31:53 fortlöper och beräknas bli färdigställt under 2025. Projektet är budgeterat till 241 miljoner kronor.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 4. Uppgift om moderföretag och koncernredovisning

Närmaste moderföretag som upprättar koncernredovisning

Namn	Mileway EUR Lux Holdco S.à r.l.,
Organisationsnummer	B 262.559
Säte	Luxemburg

Moderföretag

Namn	Ubba Holdco S.à r.l.,
Organisationsnummer	B 246.685
Säte	Luxemburg

Not 5. Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Intäkter från hyra	125 140	122 290
Parkeringsintäkter	664	0
Summa	125 804	122 290

Nettoomsättning per geografisk marknad

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Sverige	125 804	122 290
Summa	125 804	122 290

Not 6. Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förseningsavgift på hyresfordringar	105	2
Elproduktion från solpaneler	0	14
Intäkt från elbilsladdning	85	2
Vidarefakturerade kostnader	406	273
Elstöd	0	1 862
Avgift för förtida uppsägning	800	0
Summa	1 396	2 153

Not 7. Arvode till revisorer

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdrag	857	877
Delsumma	857	877
Summa	857	877

Not 8. Leasingavtal

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Operationell leasing - leasegivare</i>		
Framtida minimileaseavgifter - Inom ett år	9 436	8 914
Framtida minimileaseavgifter - Senare än ett år men inom fem år	251 369	182 303
Framtida minimileaseavgifter - Senare än fem år	323 322	304 485
Summa	584 127	495 702

Not 9. Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning av fastighet	-93	-23 993
Summa	-93	-23 993

Not 10. Resultat från andelar i koncernföretag exkl. nedskrivningar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Realisationsresultat vid försäljning	5	60 417
Summa	5	60 417

Not 11. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Orealiserad värdeförändring	17 876	17 461
Övrigt	393	168
Summa	18 269	17 629

Not 12. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-11 468	-4 588
Kursdifferenser avseende finansiella skulder	-12	-56
Orealiserad värdeförändring på finansiella skulder	-26 635	-16 483
Räntekostnader till kreditinstitut	-74 237	-84 160
Övriga finansiella kostnader	-204	-83
Summa	-112 556	-105 370

Not 13. Skatt på årets resultat

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	1 052	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-8 043	-4 885
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	2 829	-2 830
Summa	-4 162	-7 715
	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	-71 154	-75 556
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-14 658	-15 565
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	3 775	4 240
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	-14	-10
Effekt av försäljning	-18	-7 503
Effekt hänförd till negativt räntenetto	11 962	13 380
Effekt av omvärdering temporära skillnader	-5 209	-2 257
Redovisad effektiv skatt	-4 162	-7 715
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	5,8	10,2

Not 14. Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 553 737	1 544 759
Inköp	6 873	32 438
Försäljningar/utrangeringar	0	-32 177
Omklassificeringar	0	8 717
Utgående anskaffningsvärden	1 560 610	1 553 737
Ingående avskrivningar	-193 355	-159 219
Omklassificeringar	0	-123
Årets avskrivningar	-35 286	-34 013
Utgående avskrivningar	-228 641	-193 355
Ingående nedskrivningar	-11 931	-12 054
Återförda nedskrivningar	123	123
Utgående nedskrivningar	-11 808	-11 931
Redovisat värde	1 320 161	1 348 451
Förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 320 161	1 348 451
Verkligt värde	2 273 050	1 991 435

Det verkliga värdet är i sin helhet fastställt genom extern värdering av oberoende fastighetsvärderare, med relevanta och professionella kvalifikationer. Det förekommer inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresinkomst eller försäljningslikvid. Det föreligger inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastigheterna.

Not 15. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 820	10 772
Nedlagda utgifter	216 342	33 765
Omklassificeringar	0	-8 717
Utgående anskaffningsvärden	252 162	35 820
Redovisat värde	252 162	35 820

Not 16. Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Tillkommande fordringar	2 616	00
Omklassificeringar	30 623	0
Utgående anskaffningsvärden	33 239	0
Omklassificeringar	-16 666	0
Årets nedskrivningar	-5 538	0
Utgående nedskrivningar	-22 204	0
Redovisat värde	11 035	0

Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	3 515	3 279
Upplupna ränteintäkter	853	3 095
Förutbetalda driftskostnader	2 242	2 266
Förutbetalda arvoden	95	0
Summa	6 705	8 640

Not 18. Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	1 182 782
Årets resultat	-66 991 395
Summa	-65 808 613

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	-65 808 613
Summa	-65 808 613

Not 19. Upplysningar om aktiekapital m.m.

	2024-12-31	2023-12-31
0		
Kvotvärde per aktieslag	1,00	1,00
Antal aktier	25 000	25 000

Not 20. Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Specifikation uppskjuten skatteskuld</i>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Temporär skillnad	939 612	939 945
Skatteskuld	193 560	193 629
<i>Derivat</i>		
Temporär skillnad	-11 905	13 072
Skatteskuld	-2 452	2 693
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld	191 108	196 322

Not 21. Långfristiga skulder som förfaller till betalning

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Belopp som förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till koncernföretag	-120 917	-80 747
Övriga skulder	0	-1 026

Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	8 782	10 895
Förutbetalda hyresintäkter	14 255	11 173
Upplupna pågående nyanläggningar	17 082	0
Övriga upplupna kostnader	3 862	5 095
Summa	43 981	27 163

Not 23. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
Fastighetsinteckningar	1 137 706	1 137 706
Summa ställda säkerheter	1 137 706	1 137 706

Bolaget har inga eventalförpliktelser.

Jacob Goldmann
Jacob Goldmann
Styrelseordförande
2025-06-05

Henrik Ogard
Henrik Ogard
Ledamot
2025-06-04

Martin Sandell
Martin Sandell
Ledamot
2025-06-04

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-08.

Deloitte AB

Pernilla Lihnell
Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i Ubba Bidco (Sweden) AB, org.nr 559267-3460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ubba Bidco (Sweden) AB för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 år 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ubba Bidco (Sweden) AB enligt god revisors sed 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg
2025-06-08
Deloitte AB

Pernilla Lihnell
Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor