

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

för

Urbanica AB

Org.nr. 556638-0878

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30

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 . 19/10 22
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Uppsala 19, 10, 22



Vahik Abrami

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Urbanica bedriver fastighetsutvecklingsverksamhet, se vidare www.urbanica.se

Företagets säte är Uppsala.

Flerårsjämförelse*, koncernen

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	8 525 075	1 117 361	130 787	19 237 277	109 553 786
Res. efter finansiella poster	11 901 642	-1 521 326	-19 046 583	-5 150 044	-21 226 513
Balansomslutning	283 969 957	214 834 577	228 362 227	239 809 048	261 060 938
Soliditet (%)	72,52	90,65	87,03	97,47	93,37

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelse*

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	34 468
Res. efter finansiella poster	41 010 362	25 834	-3 210 203	-1 792 650	72 716 629
Balansomslutning	131 125 452	102 830 410	100 823 205	91 373 020	101 714 911
Soliditet (%)	80,81	62,67	62,67	94,5	94,83

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget och dess koncernbolag har inte i någon större utsträckning påverkats av Coronapandemin.

Det största pågående projektet är verksamhetsområdet Uppsala Nord i Fullerö strax norr om Uppsala. Uppsala Nord består av 22 hektar verksamhetsmark, och detaljplanen för området vann laga kraft under verksamhetsåret. För Uppsala Nord har bolaget tecknat ett exploateringsavtal med Uppsala Kommun som omfattar finansiering av kommunala gator samt medfinansiering av ombyggnaden av Fullerö Trafikplats och länsväg 290, som sammanlagt kommer att belasta bolaget med 68 Mkr. Ett annat viktigt projekt är en detaljplan kallad Fullerö Skolområdet där vi fått positivt planbesked och tecknat planavtal med Uppsala kommun. 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 2023. Bolaget har tecknat avtal med Idun Fastigheter angående realisering av skolplanen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I verksamhetsområdet Uppsala Nord har avtal tecknats om försäljning av totalt 17 hektar verksamhetsmark vilket kommer ge en positiv inverkan på koncernens resultat, totalt ca 187 Mkr.

4

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	63 806 600
årets vinst	<u>41 520 062</u>
	105 326 662
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	40 000 000
i ny räkning överföres	<u>65 326 662</u>
	105 326 662

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 40 000 000 kr. vilket motsvarar 25,89 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.

4

2022102101856

RESULTATRÄKNING

2022102101857

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning		8 525 075	1 117 361	0	0
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning		212 135	0	0	0
Övriga rörelseintäkter		5 629 771	6 947 796	3 603 342	4 715 232
		<u>14 366 981</u>	<u>8 065 157</u>	<u>3 603 342</u>	<u>4 715 232</u>
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter		-4 486 499	-1 710 689	0	0
Övriga externa kostnader		-10 915 146	-2 629 682	-7 695 920	-2 127 569
Personalkostnader	2	-6 672 886	-2 740 179	-2 340 412	-2 197 351
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 914 721	-353 049	-89 673	-212 495
Övriga rörelsekostnader		-31 863	-80	0	0
		<u>-24 021 115</u>	<u>-7 433 679</u>	<u>-10 126 005</u>	<u>-4 537 415</u>
Rörelseresultat		-9 654 134	631 478	-6 522 663	177 817
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag		22 313 089	0	47 758 802	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-2 000 000	0	0
Ränteintäkter		6 825	4 069	6 777	4 069
Räntekostnader		-764 138	-156 873	-232 554	-156 052
		<u>21 555 776</u>	<u>-2 152 804</u>	<u>47 533 025</u>	<u>-151 983</u>
Resultat efter finansiella poster		11 901 642	-1 521 326	41 010 362	25 834
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag		0	0	2 123 000	2 955 300
Lämnade koncernbidrag		0	0	-1 613 300	-1 800 000
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>509 700</u>	<u>1 155 300</u>
Resultat före skatt		11 901 642	-1 521 326	41 520 062	1 181 134
Skatt på årets resultat		-157 552	-272	0	0
Årets resultat		<u>11 744 090</u>	<u>-1 521 598</u>	<u>41 520 062</u>	<u>1 181 134</u>
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		11 744 090	-1 524 922		
Innehav utan bestämmande inflytande		0	3 059		

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-04-30	2021-04-30	2022-04-30	2021-04-30
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Hyresrätter och liknande rättigheter	3	0	52 221	0	52 221
Goodwill		2 110 000	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		2 110 000	52 221	0	52 221
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	4	138 356 830	92 335 176	932 756	2 486 687
Inventarier	5	2 216 947	798 611	28 586	66 038
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 665 045	6 853 257	1 665 045	876 672
Summa materiella anläggningstillgångar		142 238 822	99 987 044	2 626 387	3 429 397
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	7	0	0	17 593 000	17 593 000
Fordringar hos koncernföretag	8	49 220 000	66 800 000	47 160 548	62 895 166
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		37 500	0	0	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	2 480 578	0	2 480 578	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 092 500	2 852 500	3 092 500	2 852 500
Andra långfristiga fordringar	11	33 108 017	33 037 000	0	37 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		87 938 595	102 689 500	70 326 626	83 377 666
Summa anläggningstillgångar		232 287 417	202 728 765	72 953 013	86 859 284
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Färdiga varor och handelsvaror		527 166	0	0	0
Summa varulager m.m.		527 166	0	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		158 101	10 650	34 300	0
Fordringar hos koncernföretag		36 270 288	7 828 954	49 980 706	14 885 793
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		4 147 552	0	4 147 552	0
Övriga fordringar		7 400 342	834 985	3 968 251	690 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 263 809	1 041 357	41 630	62 357
Summa kortfristiga fordringar		50 240 092	9 715 946	58 172 439	15 638 707
Kassa och bank					
Kassa och bank	12	915 282	2 389 866	0	332 419
Summa kassa och bank		915 282	2 389 866	0	332 419
Summa omsättningstillgångar		51 682 540	12 105 812	58 172 439	15 971 126
SUMMA TILLGÅNGAR		283 969 957	214 834 577	131 125 452	102 830 410

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-04-30	2021-04-30	2022-04-30	2021-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		154 500	154 500		
Övrigt tillskjutet kapital		492 500	1 423 900		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		205 311 164	193 171 998		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		205 958 164	194 750 398		
Innehav utan bestämmande inflytande		0	4 008		
Summa eget kapital, koncern		205 958 164	194 754 406		
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				63 806 600	62 625 465
Årets resultat				41 520 062	1 181 134
Summa fritt eget kapital				105 326 662	63 806 599
Summa eget kapital, moderföretag				105 973 662	64 453 599
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	13	1 503 668	1 348 762	0	0
Övriga avsättningar		4 124 929	9 105 753	4 124 929	9 105 753
Summa avsättningar		5 628 597	10 454 515	4 124 929	9 105 753
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		8 666 664	0	0	0
Skulder till koncernföretag		31 516 266	1 924 376	77 565	22 516 792
Övriga skulder		3 980 588	0	0	0
Summa långfristiga skulder		44 163 518	1 924 376	77 565	22 516 792
Kortfristiga skulder					
Checkräkningskredit	12	13 302 126	0	13 302 126	0
Skulder till kreditinstitut		666 668	0	0	0
Förskott från kunder		5 000 000	5 562 500	0	0
Leverantörsskulder		4 096 904	402 221	1 515 839	388 284
Skulder till koncernföretag		100 000	521 775	5 207 909	5 511 120
Aktuell skatteskuld		98 371	83 370	63 913	47 463
Övriga skulder		1 190 245	378 109	293 541	280 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 765 364	753 305	565 968	526 495
Summa kortfristiga skulder		28 219 678	7 701 280	20 949 296	6 754 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 969 957	214 834 577	131 125 452	102 830 410

2022102101859

KASSAFLÖDESANALYS

2022102101860

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		-9 654 134	631 478	-6 522 663	177 817
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	-8 402 679	353 049	-8 266 772	212 495
Erhållen ränta m.m.		6 825	4 069	6 777	4 069
Erlagd ränta		-764 138	-156 873	-232 554	-156 052
Betald inkomstskatt		12 355	266 294	16 450	271 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-18 801 771	1 098 017	-14 998 762	510 239
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-527 166	0	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar ink koncerninterna		-28 588 785	-5 235 583	-34 300	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-11 935 361	47 793	-42 499 434	-12 037 182
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder ink koncerninterna		3 272 908	-5 462 511	1 127 555	-5 472 060
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		3 261 695	5 660 890	-251 099	4 164 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-53 318 480	-3 891 394	-56 656 040	-12 834 310
Investeringsverksamheten					
Förvärv av hyresrätter och liknande rättigheter	3	0	0	0	0
Förvärv av byggnader och mark	4	-55 009 370	0	0	0
Försäljning av byggnader och mark		10 562 140	650 955	4 929 552	151 257
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	-2 260 832	-297 250	0	0
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		54 316	0	0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	-1 446 375	-9 265 824	-1 446 375	-9 265 824
Försäljning av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		6 634 587	7 383 809	658 002	22 165 581
Förvärv av koncernföretag	7	0	0	0	0
Utdelning från koncernföretag		0	0	47 758 802	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	7	22 350 589	0	0	0
Årets lämnade lån till koncernföretag	8	0	0	-1 244 475	-20 018 865
Årets amorteringar från koncernföretag	8	17 580 000	200 000	14 500 000	0
Förvärv av andelar i intresseföretag		-37 500	0	0	0
Årets lämnade lån till intresseföretag	9	-2 480 578	0	-1 485	0
Årets amorteringar från intresseföretag	9	0	0	0	0
Förvärv av långfristiga värdepapper	10	-240 000	-440 000	-240 000	-440 000
Förvärv av bostadsrätt	10	0	0	0	0
Ny utlåning till utomstående	11	-108 017	0	0	0
Återbetalning av lån från utomstående	11	37 000	26 000	37 000	26 000

KASSAFLÖDESANALYS

2022102101861

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-05-01	2020-05-01	2021-05-01	2020-05-01
		2022-04-30	2021-04-30	2022-04-30	2021-04-30
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 364 040	-1 742 310	64 951 021	-7 381 851
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		0	0	509 700	1 155 300
Upptagna långfristiga lån		42 239 142	0	0	10 486 792
Ändring kortfristiga finansiella skulder		13 968 794	0	13 302 126	0
Amortering långfristiga lån		0	-1 417 739	-22 439 226	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		56 207 936	-1 417 739	-8 627 400	11 642 092
Förändring av likvida medel		-1 474 584	-7 051 443	-332 419	-8 574 069
Likvida medel vid årets början		2 389 866	9 441 309	332 419	8 906 488
Likvida medel vid årets slut		915 282	2 389 866	0	332 419

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.

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

2022102101863

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 tilläggsköpeskillning. 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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
		2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
	<i>Medelantal anställda</i>				
	Medelantal anställda har varit	10	4	3	3
Not 3	Hyresrätter och liknande rättigheter	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-04-30	2021-04-30	2022-04-30	2021-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	800 000	800 000	800 000	800 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	800 000	800 000	800 000	800 000
	Ingående avskrivningar	-747 779	-591 111	-747 779	-591 111
	Årets avskrivningar	-52 221	-156 668	-52 221	-156 668
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-800 000	-747 779	-800 000	-747 779
	Utgående redovisat värde	0	52 221	0	52 221

NOTER

2022102101864

Not 4	Byggnader och mark	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-04-30	2021-04-30	2022-04-30	2021-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	91 403 776	69 889 151	2 486 687	2 637 944
	Inköp	55 009 370	0	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	-5 164 986	-650 955	-1 553 931	-151 257
	Omklassificeringar	0	22 165 580	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 248 160	91 403 776	932 756	2 486 687
	Omklassificeringar	-1 474 937	0	0	0
	Årets avskrivningar	-1 416 293	0	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 891 230	0	0	0
	Ingående uppskrivningar	931 400	4 114 895	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	-931 400	-3 183 495	0	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	931 400	0	0
	Utgående redovisat värde	138 356 930	92 335 176	932 756	2 486 687
	Redovisat värde byggnader	45 716 570	0	0	0
	Varav redovisat värde mark	92 640 360	92 335 176	932 756	2 486 687
		138 356 930	92 335 176	932 756	2 486 687
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	20 169 000	16 134 000	12 866 000	12 600 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-04-30	2021-04-30	2022-04-30	2021-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	1 383 252	1 086 002	279 290	279 290
	Inköp	2 260 832	297 250	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	-215 450	0	-122 500	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 428 634	1 383 252	156 790	279 290
	Ingående avskrivningar	-584 641	-388 260	-213 252	-157 425
	Försäljningar/utrangeringar	159 541	0	122 500	0
	Omklassificeringar	-340 380	0	0	0
	Årets avskrivningar	-446 207	-196 381	-37 452	-55 827
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 211 687	-584 641	-128 204	-213 252
	Utgående redovisat värde	2 216 947	798 611	28 586	66 038
Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-04-30	2021-04-30	2022-04-30	2021-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	6 853 257	34 823 390	876 672	22 177 246
	Inköp	1 446 375	865 007	1 446 375	865 007
	Försäljningar/utrangeringar	-6 634 587	-6 669 560	-658 002	-22 165 581
	Omklassificeringar	0	-22 165 580	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 665 045	6 853 257	1 665 045	876 672
	Utgående redovisat värde	1 665 045	6 853 257	1 665 045	876 672

NOTER

2022102101865

**Not 7 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

		2022-04-30		2021-04-30
Företag	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer				
Fullerö Bostäder 1 AB 556759-0467	Uppsala	1 000 100,00%	100 000	100 000
Fullerödotter AB 556844-4490	Uppsala	500 100,00%	16 893 000	16 893 000
Fullerö Housing 1 AB 559007-3341	Uppsala	500 100,00%	50 000	50 000
Fullerö Housing 2 AB 559007-3358	Uppsala	500 100,00%	50 000	50 000
Urbanica Utveckling AB 559088-6205	Uppsala	4 000 100,00%	400 000	400 000
Urbanica Holding 3 AB 559161-8102	Uppsala	100 100,00%	50 000	50 000
AROSA Fastigheter AB 559161-8094	Uppsala	100 100,00%	50 000	50 000
			<u>17 593 000</u>	<u>17 593 000</u>

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-04-30	2021-04-30	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärde	66 800 000	67 000 000	62 895 166	42 876 301
Tillkommande	0		1 244 475	20 018 865
Avgående	-17 580 000	-200 000	-14 500 000	0
Omklassificeringar	0	0	-2 479 093	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>49 220 000</u>	<u>66 800 000</u>	<u>47 160 548</u>	<u>62 895 166</u>
Utgående redovisat värde	49 220 000	66 800 000	47 160 548	62 895 166

**Not 9 Fordringar hos intresseföretag och
gemensamt styrda företag**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-04-30	2021-04-30	2022-04-30	2021-04-30
Tillkommande	2 480 578	0	1 485	0
Omklassificeringar	0	0	2 479 093	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 480 578</u>	<u>0</u>	<u>2 480 578</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	2 480 578	0	2 480 578	0

**Not 10 Andra långfristiga
värdepappersinnehav
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärde	2 852 500	2 412 500
Inköp	<u>240 000</u>	<u>440 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 092 500</u>	<u>2 852 500</u>
Utgående redovisat värde	3 092 500	2 852 500
Moderbolaget	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärde	2 852 500	2 412 500
Inköp	<u>240 000</u>	<u>440 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 092 500</u>	<u>2 852 500</u>
Utgående redovisat värde	3 092 500	2 852 500

NOTER

2022102101866

**Not 11 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärde	43 579 288	43 605 288
Nya lån	108 017	0
Amorteringar	<u>-37 000</u>	<u>-26 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 650 305	43 579 288
Ingående nedskrivningar	-10 542 288	-8 542 288
Årets nedskrivningar	<u>0</u>	<u>-2 000 000</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-10 542 288</u>	<u>-10 542 288</u>
Utgående redovisat värde	33 108 017	33 037 000

Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärde	37 000	63 000
Amorteringar	<u>-37 000</u>	<u>-26 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>37 000</u>
Utgående redovisat värde	0	37 000

Not 12 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-04-30	2021-04-30	2022-04-30	2021-04-30
Beviljad checkräkningskredit	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000
Utnyttjad checkräkningskredit	<u>-13 302 126</u>	<u>0</u>	<u>-13 302 126</u>	<u>0</u>
	6 697 874	20 000 000	6 697 874	20 000 000

Not 13 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-04-30	2021-04-30	2022-04-30	2021-04-30
Uppskjuten skatteskuld Avsättning för exploateringskostnader	1 503 668	1 348 762	0	0
	<u>4 124 929</u>	<u>9 105 753</u>	<u>4 124 929</u>	<u>9 105 753</u>
	5 628 597	10 454 515	4 124 929	9 105 753

Not 14 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-04-30	2021-04-30	2022-04-30	2021-04-30
Amortering inom 2 till 5 år	<u>44 163 518</u>	<u>1 924 376</u>	<u>77 565</u>	<u>22 516 792</u>
	44 163 518	1 924 376	77 565	22 516 792

**Not 15 Justering för poster som inte ingår
i kassaflödet**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-04-30	2021-04-30	2022-04-30	2021-04-30
Avskrivningar	1 914 721	353 049	89 673	212 495
Vinst vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 336 576	0	-3 375 621	0
Avsättningar	<u>-4 980 824</u>	<u>0</u>	<u>-4 980 824</u>	<u>0</u>
	-8 402 679	353 049	-8 266 772	212 495

Not 16 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-04-30	2021-04-30	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckningar	<u>101 512 500</u>	<u>17 000 000</u>	<u>84 500 000</u>	<u>17 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	101 512 500	17 000 000	84 500 000	17 000 000

NOTER

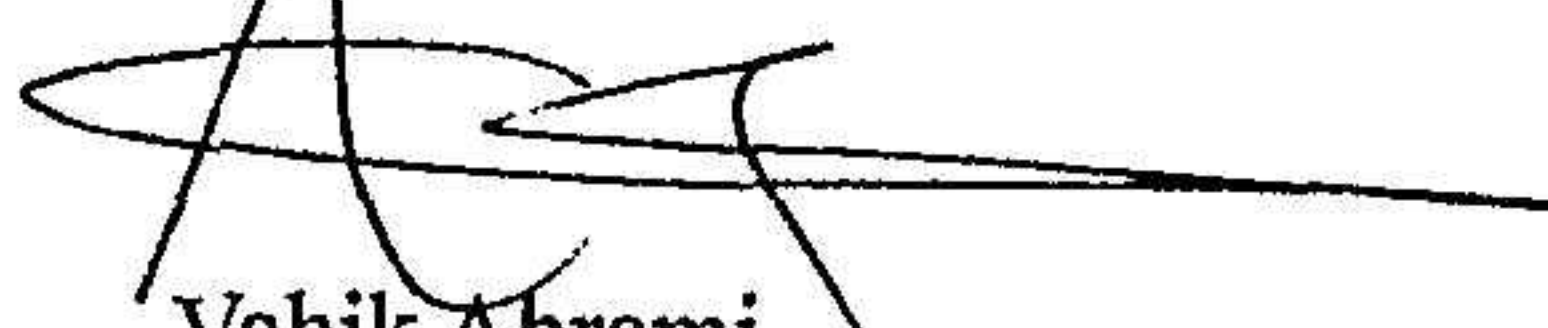
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I verksamhetsområdet Uppsala Nord har avtal tecknats om försäljning av totalt 17 hektar verksamhetsmark vilket kommer ge en positiv inverkan på koncernens resultat, totalt ca 187 Mkr.

Not 18 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

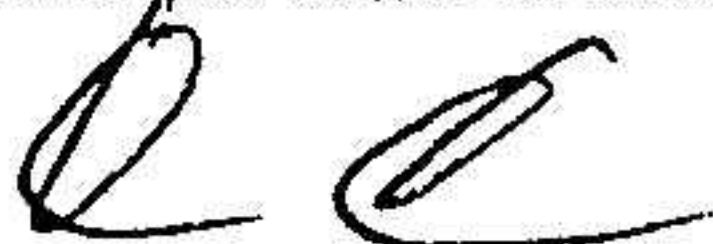
Uppsala 19/10-22



Vahik Abrami
Verkställande direktör


Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/10-22

Folkesson Råd & Revision AB



Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Folkesson Råd & Revision AB
Med ansvar för denna sida



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 2021-05-01 -- 2022-04-30.

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 2022 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 revisionsmed 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 2021-05-01 -- 2022-04-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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.

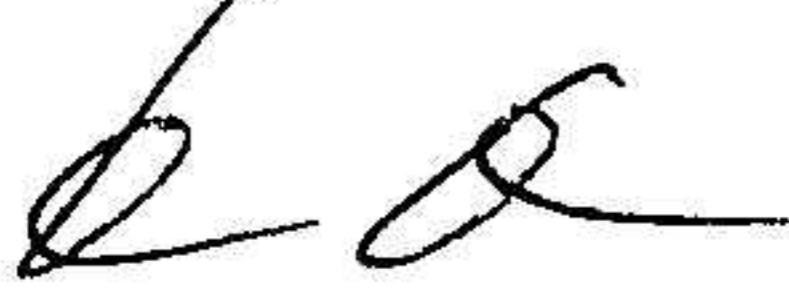
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 19/10-22

Folkesson Råd & Revision AB



Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Fotokopiering överensstämmer med originaltrycket

