

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01--2021-12-31

för

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB


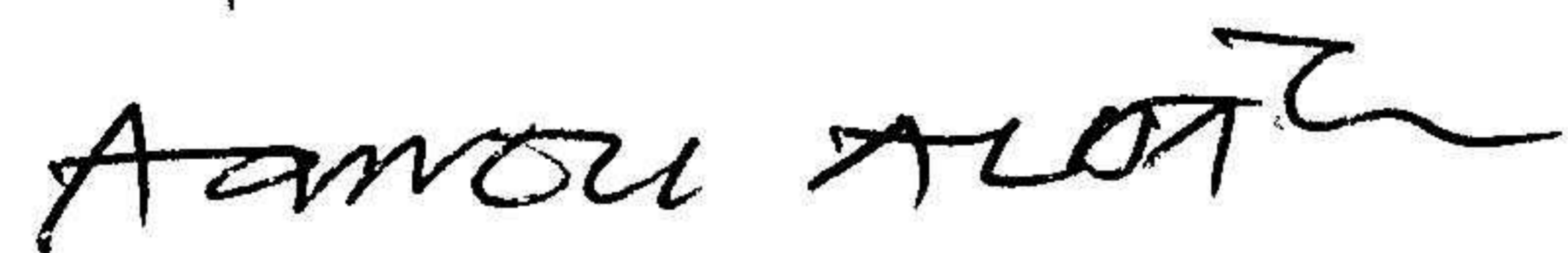
559226-7651

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-16

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 30 maj 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 maj 2022

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

ÅRSREDOVISNING FÖR UPPSALA KVARNGÄRDET 27:2 AB

Styrelsen för Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01--2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Föremålet för bolagets verksamhet är att förvärva, äga, förvalta samt bedriva handel med fast egendom samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget registrerades hos Bolagsverket per 2019-11-14 och har ett förlängt första räkenskapsår omfattande perioden 2019-11-14 -- 2020-12-31. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB bedriver fastighetsförvaltning och äger sedan den 30 april 2020 fastigheten Kvarngärdet 27:2 i Uppsala kommun. På fastigheten finns fyra byggnader, benämnda Hermes, Apollo, Vega samt Tellus.

Bolaget har inga anställda varför administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB.

Inga löner och ersättningar har utgått.

Ägarförhållanden

Bolaget är sedan den 30 april 2020 ett helägt dotterbolag till Bonnier Fastigheter AB, vars moderbolag är Albert Bonnier AB.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (tkr)

Nyckeltal	2021	2019/2020
Nettoomsättning	26 522	16 190
Rörelseresultat	9 521	6 489
Resultat efter finansiella poster	3 738	2 877
Balansomslutning	329 442	285 841
Soliditet	1%	1%

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Inledningen av 2022 har präglats av stor oro till följd av Rysslands militära intervention i ukrainsk inrikespolitik. I skrivande stund pågår militära strider i flera delar av det ukrainska territoriet. Ett flertal västerländska länder har svarat till detta genom att införa ekonomiska sanktioner mot Ryssland och genom att bevilja både humanitärt och militärt stöd till Ukraina. Det är i nuläget svårt att förutse effekterna av de införda sanktionerna på världens ekonomi.

Utöver oron över konsekvenserna av konflikten i Ukraina har marknaden reagerat på växande inflation, främst driven av energipriser. Sedan början av 2022 har värdet på de börsnoterade företagen justerats neråt, trots positiva utsikter vad gäller övriga faktorer såsom förväntad hyresutveckling och bostadspriser. Det går ännu bara att spekulera kring påverkan på svensk ekonomi av kriget men det finns anledning att tro att inflationen kommer att stiga ytterligare och att BNP-tillväxten sjunker något från en tidigare hög nivå. Bolaget följer löpande utvecklingen för att vidta nödvändiga åtgärder.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Miljö

Bolagets fastigheter förvaltas av Bonnier Fastigheter AB som har som mål att utvecklas genom lönsam och hållbar tillväxt.

En miljöcertifiering är ett kvitto på att rätt prioriteringar görs i hållbarhetsarbetet för fastigheten och Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade. Under året har certifiering av byggprojekt inletts för Hus Hermes och Hus Vega. För resterande hus i Kvarngärdet 27:2 är metod ännu inte vald.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	185 599
Årets resultat	2 279 658
	<u>2 465 257</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	2 465 257
	<u>2 465 257</u>

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2019-11-14 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	26 522	16 190
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-12 822	-7 803
Administrationskostnader		-1 586	-559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12,13	-2 593	-1 339
Rörelseresultat	7,8	9 521	6 489
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2	1
Räntekostnader och liknande kostnader	10	-5 785	-3 613
Resultat efter finansiella poster		3 738	2 877
Bokslutsdispositioner			
Förändring överavskrivningar		0	-2 300
Resultat före skatt		3 738	577
Skatt på årets resultat	11	-1 458	-391
ÅRETS RESULTAT		2 280	186

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.



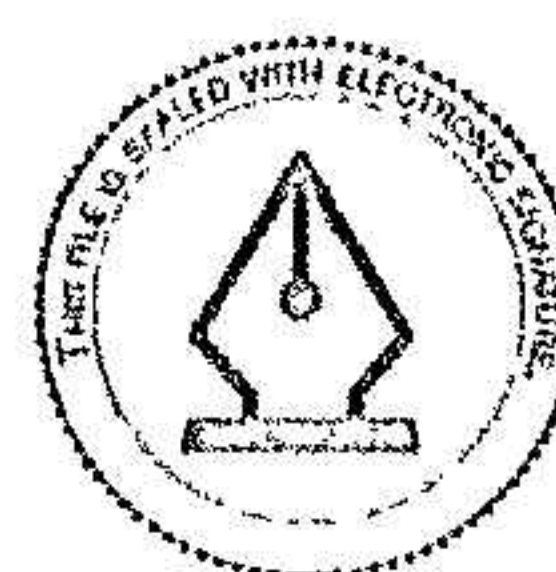
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
(Tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	109 117	109 047
Inventarier	13	22 732	23 990
Pågående nyanläggningar	14	168 052	121 172
		<u>299 901</u>	<u>254 209</u>
Summa anläggningstillgångar		299 901	254 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	0	450
Aktuella skattefordringar		4 378	12 053
Övriga fordringar		23 015	17 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 148	57
		<u>29 541</u>	<u>29 995</u>
Kortfristiga placeringar hos koncernföretag	17	0	1 637
Summa omsättningstillgångar		29 541	31 632
SUMMA TILLGÅNGAR		329 442	285 841

ank=20220707;2022070807809



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		186	0
Årets resultat		2 280	186
		<u>2 466</u>	<u>186</u>
Summa eget kapital		2 516	236
Obeskattade reserver		2 300	2 300
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	426	103
		<u>426</u>	<u>103</u>
Långfristiga skulder			
Depositioner från hyresgäster		236	0
		<u>236</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (koncern)		17 046	0
Leverantörsskulder		10 150	23 197
Skulder till koncernföretag	19	289 000	255 000
Övriga kortfristiga skulder		1 838	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	5 930	4 962
		<u>323 964</u>	<u>283 202</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		329 442	285 841

ank=20220707;2022070807810



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Not 18				
Ingående balans per 14 november 2019	0	0	0	0
Insatt aktiekapital	50			50
Årets resultat			186	186
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
Summa totalresultat	50	0	186	186
Utgående balans per 31 december 2020	50	0	186	236

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Not 18				
Ingående balans per 1 januari 2021	50	0	186	236
Årets resultat			2 280	2 280
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
Summa totalresultat	0	0	2 280	2 280
Utgående balans per 31 december 2021	50	0	2 466	2 516



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2019-11-14 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 521	6 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		2 593	1 339
Erhållen ränta		2	1
Erlagd ränta		-5 785	-3 613
Betald inkomstskatt		-1 135	-288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 196	3 928
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar		454	-29 995
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		-10 284	283 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 634	257 135
Investeringsverksamheten			
Insatt aktiekapital		0	50
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-48 285	-255 548
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-48 285	-255 498
Finansieringsverksamheten (kassaflödespåverkande)			
Depositioner från hyresgäster		236	0
Upptagna lån (koncernföretag)		34 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		34 236	0
Årets kassaflöde		-18 683	1 637
Likvida medel vid årets början		1 637	0
Likvida medel vid årets slut		-17 046	1 637
varav kortfristiga placeringar hos koncernföretag		0	1 637
varav nyttjad checkräkningskredit (koncern)		-17 046	0
		-17 046	1 637

ank=20220707;2022070807812



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

NOTER

Not 1 Allmän information

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB med org.nr 559226-7651 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB är dotterföretag till är Albert Bonnier AB, org.nr. 556520-0341, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB är dotterföretag till är Bonnier Fastigheter AB, org.nr. 556058-2354, med säte i Stockholm.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 och senare har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft har påverkat bolaget.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hysesintäkter

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Låneutgifter

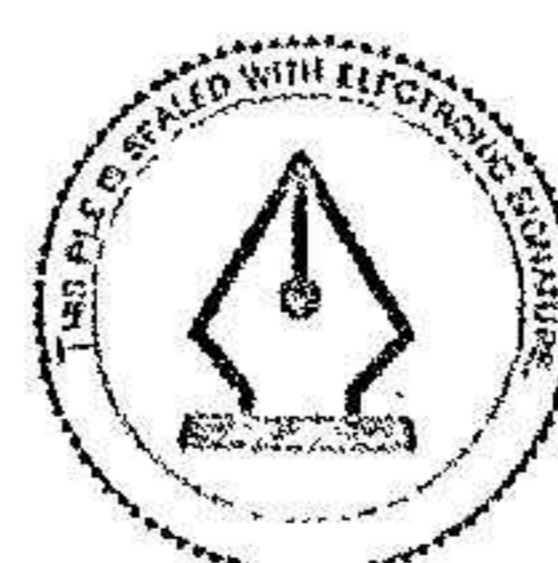
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat 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. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Fastigheten i företaget klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

Ovriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader	20-100 år
Byggnadsinventarier	5-40 år
Inventarier	5 år

Aktiverade hyresgäst Anpassningar skrivs generellt av över hyreskontraktets löptid.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

För redovisning av finansiella instrument tillämpar företaget en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Omsättningstillgångar redovisas till lägsta värdets princip, dvs det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Med anskaffningsvärde avses utgifterna för tillgångens förvärv samt utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Med nettoförsäljningsvärde avses försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. För vad som ingår i anskaffningsvärde (se ovan).

Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras, dock längst över tiden till dess skulden förfaller till betalning.

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än anskaffningsvärdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Avsättningar

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

Det belopp som avsätts utgör 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. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

En eventalförpliktelse 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.

Eventualtillgångar

En eventualtillgång är en möjlig tillgång 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. En eventualtillgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Bolaget är exponerad för värdeförändring i fastighetsbeståndet. Värdena påverkas framförallt av hyresnivåer och omvärldens direktavkastningskrav. I övrigt finns inga väsentliga risker eller osäkerheter i verksamheten.

Värdering sker externt vid respektive årsskifte. Till den externa värderingsfirman har företaget lämnat uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar. Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgörs av minst 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighets-skatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på den externa värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

I relation till fastighetens bokförda värde kan den externa bedömningen av fastighetens verkliga värde delas in i följande intervall:

1. I nivå med eller överstigande	från 0% till 10% över bokfört värde
2. Väsentligt överstigande	>10% till 40% över bokfört värde
3. Avsevärt överstigande	>40% över bokfört värde

Not 4 Finansiell riskhantering

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prISRISK), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Fastighetsbolag är huvudsakligen exponerade för ränterisk genom dess lånefinansiering. Upplåning som görs med rörlig ränta exponerar företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta exponerar företaget för ränterisk avseende verkligt värde.

I dagsläget har företaget ingen extern lånefinansiering.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyres- och kundfordringar. För att begränsa företagets kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtagande relaterade till företagets finansiella skulder. Kassaflödesprognoser upprättas och analyseras på en regelbunden basis för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

ank=20220707;2022070807817



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Not 5 Nettoomsättning

Företagets förvaltningsfastighet hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 25.290 tkr (14.218 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2021	2019/2020
Inom ett år	28 683	17 953
Senare än ett år men inom fem år	65 966	43 972
Senare än fem år	17 711	21 604
Summa	112 360	83 529

Not 6 Fastighetskostnader

	2021	2019/2020
Driftkostnader	-5 845	-2 658
Reparation och underhåll	-1 487	-1 813
Förvaltningskostnader	-2 800	-1 540
Fastighetsskatt	-2 690	-1 792
Summa	12 822	7 803

Not 7 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2021	2019/2020
Inköp	5 669	1 290
Försäljning	4 262	0

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Not 8 Upplysning om ersättning till revisorn

Administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB, vilken även svarat för revisionskostnaderna.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2019/2020
Ränteintäkter	2	1
Summa	2	1

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2021	2019/2020
Räntekostnader	-2	-3
Räntekostnader, koncernföretag	-5 783	-3 610
Summa	-5 785	-3 613



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Not 11 Skatt på årets resultat

	2021	2019/2020
Aktuell skatt	-1 135	-288
Uppskjuten skatt	-323	-103
Skatt på årets resultat	-1 458	-391

	2021	2019/2020
Avstämning årets skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	3 738	577
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (21,4%)	-770	-123
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0	-2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	260	0
Effekt av omvärdering UB uppskjuten skatt (21,4% till 20,6%)	0	4
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	-948	-270
Årets redovisade skattekostnad	-1 458	-391

Följande komponenter ingår i skattekostnaden

Aktuell skatt	-1 135	-288
Uppskjuten skatt avseende		
Effekt av omvärdering UB uppskjuten skatt (21,4% till 20,6%)	0	4
Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-323	-107
Årets redovisade skattekostnad	-1 458	-391

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 547	0
Förvärv	0	109 547
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	1 405	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 952	109 547
Ingående avskrivningar	-500	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 335	-500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 835	-500
Utgående planenligt restvärde	109 117	109 047
Varav anskaffningsvärde för mark	34 568	34 568

Verkligt värde

Som beskrivet i Not 3 sker en extern värdering vid varje årsskifte. Enligt definierade värdeintervall visar nämnd värdering att fastighetens verkliga värde vid utgången av året befinner sig i värdeintervall 3 ("Avsevärt överstigande bokfört värde").

Not 13 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	24 829	0
Förvärv	0	24 829
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 829	24 829
Ingående avskrivningar enligt plan	-839	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 258	-839
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 097	-839
Utgående planenligt restvärde	22 732	23 990



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	121 172	0
Årets omföring till byggnad	-1 405	0
Förvärv	0	114 224
Investeringar	48 285	6 948
Utgående redovisat värde	168 052	121 172

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	426	103
Summa uppskjuten skatteskuld	426	103

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%).

Not 16 Kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar, brutto	0	602
Reserv för osäkra fordringar (ex moms)	0	-152
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	0	450

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är den som följer:

	2021-12-31	2020-12-31
Reserv osäkra fordringar vid årets början	-152	0
Årets reservering för osäkra kundfordringar	152	-152
Summa reserv osäkra fordringar	0	-152

Not 17 Kortfristiga placeringar hos koncernföretag

Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.

Not 18 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 500 till ett kvotvärde av 100 kronor. Ingen utdelning är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6.

Not 19 Skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande kortfristiga skulder	289 000	255 000
Summa	289 000	255 000



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna driftskostnader	399	304
Förutbetalda hyror	5 351	3 078
Övriga poster	180	1 580
Summa	5 930	4 962

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tomas Hermansson
Styrelsens ordförande

Thomas Tranberg

Anneli Albäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
PricewaterhouseCoopers AB

.....
Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

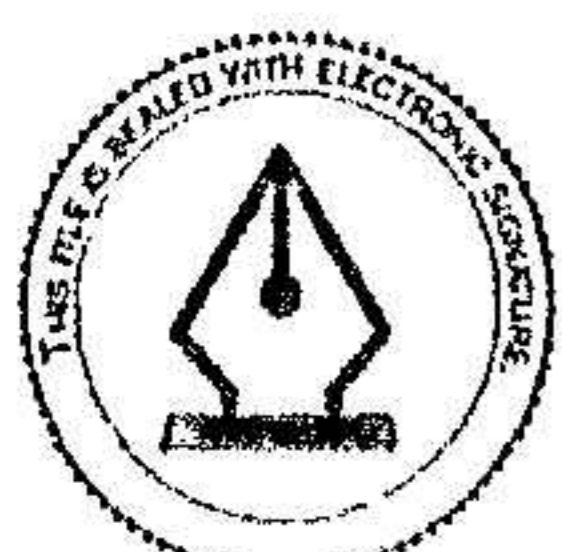
List of Signatures

Page 1/1



40. Uppsala Kvarngärdet 27-2 AB_RFR 2 ÅR 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2022-05-27 14:09 GMT+02
Anneli Albäck	BANKID	2022-05-26 21:37 GMT+02
THOMAS TRANBERG	BANKID	2022-05-26 08:12 GMT+02
TOMAS HERMANSSON	BANKID	2022-05-26 07:09 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 06AC7C4FB23A45A88DB7CE6D5188DFA4

ank=20220707;2022070807822

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB, org.nr 559226-7651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Kvarngärdet 27:2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 för Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB.

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 Uppsala Kvarngärdet 27:2 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 de 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. 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



ank=20220707;2022070807824

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Uppsala Kvarngärdet 27:2 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 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-27 12:26:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg

Leveranskanal: E-post

ank=20220707;2022070807825