

Urbanea Holding Uppsala AB
Org nr 559481-7693

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-04-29 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - rapport över förändringar i eget kapital | 8 |
| - kassaflödesanalys | 9 |
| - noter | 10 |

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

Undertecknad styrelseledamot i Urbanea Holding Uppsala AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2025-05-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2025-05-31


Anna Arndt

Urbanea Holding Uppsala AB
Org nr 559481-7693

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-04-29 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - rapport över förändringar i eget kapital | 8 |
| - kassaflödesanalys | 9 |
| - noter | 10 |

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver investeringsverksamhet i fastigheter genom sina fastighetsägande dotterföretag.

Urbanea Holding Uppsala AB är ett helägt dotterbolag till Urbanea Holding AB, org. nr. 559252-5017 med säte i Stockholm, vilket bedriver investeringsverksamhet i fastigheter genom sina fastighetsägande dotterföretag. Koncernens övergripande styrning, förvaltning, finansiering, kontroll och genomförande av transaktioner utförs av M&P Management AB.

Den ekonomiska förvaltningen är outsourcad till Newsec Property Asset Management Sweden AB och den tekniska förvaltningen utförs av ett antal externa leverantörer.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har därmed ej utgått.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget bildades 2024-04-29, detta är bolagets första räkenskapsår som är förkortat.

Bolaget har i sin koncern under året förvärvat fastigheterna Kungsängen 32:6 AB, Kungsängen 32:8 AB, Boländerna 5:20 och Uppsala Danmark-Säby 6:9. Uthyrningsbar yta är cirka 20 400 kvm.

Moderföretag

Bolaget är på balansdagen ett helägt dotterföretag till Urbanea Holding AB, org nr 559252-5017, med säte i Stockholm. Det övergripande moderföretaget är Urbanea Fastigheter AB, org nr 559201-2008, med säte i Stockholm.

Finansieringen

Bolagets finansiering sker genom upplåning internt inom koncernen.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs.

I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning vilket kan ge högre vakanser och därmed minskade intäkter. Risken för ökning eller minskning i vakanser och därmed bortfall av hyresintäkter hanterar koncernen genom god dialog med hyresgästerna för att bland annat fånga upp och tillgodose ändrade behov.

Ökade driftskostnader och renoveringsbehov som inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal påverkar risken för ökade kostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas skick. Övriga tekniska risker såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka bolagets kassaflöde. Koncernen hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Hållbarhet

Urbanea ska vara en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare. Ansvaret omfattar såväl miljömässiga, sociala, etiska som ekonomiska aspekter och gäller gentemot hyresgäster, medarbetare, ägare, samarbetspartners och samhälle.

För Urbanea innebär hållbarhetsarbetet ett hänsynstagande till nuvarande och framtida generationer samt att vi tar ett långsiktigt ansvar i den dagliga verksamheten. Bolaget strävar efter att vara ett föredöme vad gäller hållbart företagande vilket ska genomsyra alla delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet ska vara en integrerad och naturlig del i verksamheten som bygger på delaktighet och engagemang samt bidra till en hållbar social utveckling.

Urbanea strävar efter att minska miljöpåverkan inom sitt fastighetsbestånd. Under det senaste året har Bolaget genom aktiv förvaltning kunnat minska sin miljöpåverkan genom implementering av energieffektiviseringsinitiativ och övergång till förnybara energikällor. Vid inköp från leverantörer beaktas alltid hållbarhetsaspekterna. Kontinuerlig uppföljning utförs mot de årliga uppsatta hållbarhetsmålen.

Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

Till styrelsen utgår eventuellt arvode efter bolagsstämmans beslut.

Inget styrelsearvode eller avgångsvederlag har utgått under 2024. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med M&P Management AB, 559308-8676. Ersättning till ledande befattningshavare och förvaltningspersonal utgår endast genom arvode för tjänsterna enligt förvaltningsavtalet.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Bedömningen är att den makroekonomiska utvecklingen är fortsatt osäker, men förväntningarna är att den svenska ekonomin gradvis ska återhämta sig under 2025. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde. Hur bolaget kommer att påverkas på längre sikt är i dagsläget svårt att bedöma.

Koncernen har som mål att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet och att långsiktigt öka överskottsgraden.

Flerårsöversikt

| | | |
|-----------------------------------|-----|-------------|
| | | <u>2024</u> |
| Nettoomsättning | tkr | 152 |
| Rörelseresultat | tkr | -112 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -112 |
| Periodens resultat | tkr | -95 |
| Överskottsgrad | % | neg |
| Balansomslutning | tkr | 3 833 |
| Soliditet | % | 2,1 |

* För definition av nyckeltal se not 1.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|------------------------|---------------|
| Balanserade vinstmedel | 150 000 |
| Årets resultat | -95 311 |
| | <u>54 689</u> |

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | |
|-----------------------|---------------|
| i ny räkning överförs | <u>54 689</u> |
| | <u>54 689</u> |

kronor

Beträffande bolagets verksamhet, ställning och resultat i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser och noter.



2025061612858

| Resultaträkning | Not | 2024-04-29 -2024-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 152 |
| Driftnetto | | 152 |
| Bruttoresultat | | 152 |
| Administrationskostnader | 3 | -264 |
| Rörelseresultat | | -112 |
| Resultat efter finansiella poster | | -112 |
| Uppskjuten skatt | | 17 |
| Årets resultat | | <u>-95</u> |

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.



2025061612859

Balansräkning

Not

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

4

1 828

Uppskjutna skattefordringar

5

17

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 845

Summa anläggningstillgångar

1 845

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

460

Kassa och bank

1 528

Summa omsättningstillgångar

1 988

Summa tillgångar

3 833



2025061612860

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | 6 | |
| Aktiekapital | | 25 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | |
| Balanserad vinst | | 150 |
| Årets resultat | | -95 |
| | | <u>55</u> |
| Summa eget kapital | | <u>80</u> |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till koncernföretag | 7 | 3 576 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 177 |
| | | <u>3 753</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>3 833</u> |



Rapport över förändringar i eget kapital

| | <u>Aktie- kapital</u> | <u>Balanserade vinstmedel</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Summa eget kapital</u> |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Insättning aktiekapital | 25 | - | - | 25 |
| Erhållet aktieägartillskott | - | 150 | - | 150 |
| Årets resultat | - | - | -95 | -95 |
| Eget kapital 2024-12-31 | 25 | 150 | -95 | 80 |

Antal aktier uppgår till 1000. Aktiernas kvotvärde är 25 kronor.

2025061612861



Kassaflödesanalys

2024-04-29
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

-112

-112

Förändring av övriga kortfristiga fordringar

-309

Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder

3 962

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 541

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterbolag

-1 768

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 768

Finansieringsverksamheten

Nyemission

25

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

25

Årets kassaflöde

1 528

Likvida medel vid årets slut

1 528

2025061612862



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Urbanea Fastigheter AB, org nr 559201-2008, som tillämpar IFRS i desskoncernredovisning.

Värderingsgrunder

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde, se vidare nedan.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Funktionell valuta är svenska kronor, SEK, som även utgör rapporteringsvalutan. De finansiella rapporterna presenteras i tusental kronor, Tkr.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än 12 månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader räknat från balansdagen.

Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall.

Ändrade redovisningsprinciper samt tillämpning av nya standarder

Tillämpade redovisningsprinciper som sammanfattas i denna not inkluderar nya och omarbetade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2024. De nya och omarbetade standarderna har inte medfört någon väsentlig förändring i redovisning och presentation av bolagets resultat och finansiella ställning. Förändringar i svenska regelverk under 2024 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning. Nya standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2025 har inte tillämpats i denna rapport.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och likvida medel samt valutakursvinster/-förluster på dessa. Finansiella kostnader består av räntekostnader på skulder samt valutakursvinster -förluster på dessa. Säkringsredovisning tillämpas inte. Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhålls av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv utan klassificeras som tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Leasing - bolaget som leasegivare

Samtliga hyreskontrakt hänförliga till bolagets förvaltningsfastigheter ses som operationella leasingkontrakt. Se ovan avseende intäktsredovisning och nedan not angående hyreskontrakten.

Leasing - bolaget som leasetagare

Leasingkostnader för operationella leasingkontrakt redovisas linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar i balansräkningen utgörs av likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat med positivt verkligt värde. Finansiella skulder i balansräkningen utgörs av leverantörsskulder, låneskulder, vissa övriga skulder samt derivat med negativt verkligt värde. Bolaget innehar dock för närvarande inga derivatinstrument.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger

avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och initial värdering

Finansiella instrument utom kundfordringar som inte har en betydande redovisningskomponent eller som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspris. Derivat som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bl a utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Lånefordringar och kundfordringar

Kategorin lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden med avdrag för förlustrisk för osäkra fordringar.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar samt nedskrivningar av andelar i dotter- och intresseföretag. Finansiella tillgångar utom andelar i dotter- och intresseföretag nedskrivningsprövas enligt IFRS 9. Nedskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar samt andelar i intresseföretag om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden - en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet fördelas nedskrivningsbeloppet i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle uppskattar bolaget de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska förlustnivåer och förfallostruktur. En förlustreserv motsvarande de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid redovisas om kreditrisken har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället. Om förlustrisken inte har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv uppgående till 12 månaders förväntade kreditförluster. För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar redovisas dock alltid en förlustreserv motsvarande de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid oavsett om förlustrisken ökat betydligt från det första redovisningstillfället eller inte.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Nedskrivningar av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från gäldenären förväntas erhållas.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna för att uppfylla förpliktelsen enligt kontraktet.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eget kapital

Som emitterade egetkapitalinstrument redovisas varje form av avtal som innebär en residual rätt i bolagets tillgångar efter avdrag för alla skulder. Som skulder redovisas alla förpliktelser till att erlägga kontanter eller annan finansiell förpliktelse. Utdelning till ägare av egetkapitalinstrument redovisas direkt i eget kapital. Transaktionskostnader i samband med egetkapitaltransaktion redovisas som avdragspost från eget kapital.

Dotterföretag och intresseföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag och intresseföretag.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan dess finansiella rapporter har publicerats.

Obeskattade reserver

I balansräkningen redovisas obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld. I resultaträkningen görs på motsvarande sätt ingen fördelning/särredovisning av uppskjuten skattekostnad i bokslutsdispositionerna.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både givare och mottagare oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar bolagets aktuella, eller i vissa fall uppsjutna, skatt.

Redovisning av kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Överskottsgrad

Periodens rörelseresultat i relation till periodens hyresintäkter.

Soliditet

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

Not 2 Intäkternas fördelning

2024-04-29
-2024-12-31

I övriga intäkter ingår intäkter från:

Tjänster

152

Summa

152

Not 3 Ersättning till revisorerna

2024-04-29
-2024-12-31

Allians Revision och Redovisning AB

Revisionsuppdraget

-15

Summa

-15

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 4 Andelar i koncernföretag

2024-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden

0

Förvärv

1 768

Aktieägartillskott

60

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

1 828

Utgående redovisat värde

1 828

| <u>Dotterföretag</u> | <u>Org nr</u> | <u>Säte</u> | <u>Antal andelar</u> | <u>Andel i %</u> | <u>Bokfört värde</u> <u>24-12-31</u> |
|----------------------------|---------------|-------------|----------------------|------------------|---|
| Urbanea Kungsängen 32:6 AB | 559219-9516 | Stockholm | 50 000 | 100 | 875 |
| Urbanea Kungsängen 32:8 AB | 559219-9276 | Stockholm | 50 000 | 100 | 843 |
| SPV Boländerna AB | 559481-7685 | Stockholm | 1 000 | 100 | 80 |
| SPV Dan-Säby 6:9 AB | 559493-9844 | Stockholm | 1 000 | 100 | <u>30</u> |
| Summa | | | | | 1 828 |



Not 5 Uppskjuten skatt

2024-12-31

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Uppskjuten skatt på underskottsavdrag | 17 |
| Totalt | <u>17</u> |

Not 6 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | 150 000 |
| Årets resultat | -95 311 |
| Totalt | <u>54 689</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Balanseras i ny räkning | 54 689 |
| Totalt | <u>54 689</u> |

Not 7 Upplåning

2024-12-31

Räntebärande skulder

Långfristiga skulder

| | |
|-------|---|
| Summa | 0 |
|-------|---|

Kortfristiga skulder

| | |
|-------|---|
| Summa | 0 |
|-------|---|

| | |
|----------------------------|----------|
| Summa räntebärande skulder | <u>0</u> |
|----------------------------|----------|

Finansiell riskhantering

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Likviditeten bevakas löpande och större kassaflödespåverkande poster analyseras för att verifiera behovet av kapital.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk definieras som risken att bolaget inte får tillgång till den finansiering som verksamheten kräver eller att finansiering endast kan upptas med en väsentlig fördyring. Dessa risker hanteras inom ramen för den finansieringsstrategi som finns för Urbanea-koncernen. Låg belåningsgrad till kreditinstitut och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Det övergripandet målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom



koncernen. Koncernens finansiering är säkrad dels genom utfästelser från Bolagets ägare och dels genom en facilitet från bank. Lån från bank tas centralt i koncernen varpå krediterna allokeras vidare genom koncernintern utlåning. Redan ingångna avtal möjliggör åtminstone ett fördubblat fastighetsbestånd att förvalta. Utöver denna finansiering finns en checkräkningskredit som utnyttjas vid behov. Koncernen är också föremål för ett antal så kallade covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till koncernens konsoliderade resultat- och balansräkning. Koncernen uppfyllde alla sådana Covenants per den 31 december 2023 och fram till avgivandet av årsredovisningen. Inom ramen för koncernens planering av likviditets- och finansieringsbehov upprättas löpande prognoser för relevanta framåtvarande tidsperioder som tar hänsyn till beräknade in- och utflöden av likvida medel samt väsentliga investeringsbehov.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för ett försämrat räntenetto som en följd av förändrade marknadsräntor. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för aktuella bindningstider på räntorna. Koncernens finansieringsstrategi är utformad för att uppnå bästa finansnetto inom givna riskramar. Lån från kreditinstitut och den vidare allokeringen genom koncerninterna lån löper med en rörlig ränta (Stibor 3 mån) för alla lånen.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både kommersiella och finansiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2024-12-31</u> |
|---------------|-------------------|
| Övriga poster | 177 |
| Summa | <u>177</u> |

Not 9 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

Bolaget har ej några väsentliga ekonomiska arrangemang som inte har redovisats i balansräkningen.

Not 10 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm per datum som framgår av digital signatur nedan

Henrik Jussi-Pekka
Styrelseordförande

Tiffany Strand
Styrelseledamot

Anna Arndt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av digital signatur nedan

Allians Revision & Redovisning AB

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

2025061612871



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Urbanea Holding Uppsala AB
Org.nr 559481-7693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Urbanea Holding Uppsala AB för räkenskapsåret 2024-04-29 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Urbanea Holding Uppsala ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Urbanea Holding Uppsala AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Allians

REVISION & REDOVISNING

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Urbanea Holding Uppsala AB för räkenskapsåret 2024-04-29 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Urbanea Holding Uppsala AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 mitt 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 min digitala underskrift

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Urbanea Holding Uppsala AB, Org.nr 559481-7693

Transaction 09222115557544955831



Signed TS, HJ, AA, US

Verification

Transaction 09222115557544955831

Document

Urbanea Holding Uppsala AB 2024
Main document
20 pages
Initiated on 2025-04-28 11:49:39 CEST (+0200) by Tiffany Strand (TS)
Finalised on 2025-04-30 12:19:30 CEST (+0200)

Signatories

Tiffany Strand (TS)
M&P Asset Management AB
Company reg. no. 556751-8856
ts@mpam.se
+46704546546



The name returned by Swedish BankID was "TIFFANY STRAND"
Signed 2025-04-30 08:10:22 CEST (+0200)

Henrik Jussi-Pekka (HJ)
MPAM
hjp@mpam.se
+46 70-607 86 30



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK JUSSI-PEKKA"
Signed 2025-04-30 07:35:10 CEST (+0200)

Anna Arndt (AA)
MPAM
anna.arndt@mpam.se
+46 (0) 72-2087723



The name returned by Swedish BankID was "ANNA ARNDT"
Signed 2025-04-28 12:55:52 CEST (+0200)

Ulf Strauss (US)
Allians Revision & Redovisning AB
ulf.strauss@re-allians.se
+46 8-509 064 49



The name returned by Swedish BankID was "ULF STRAUSS"
Signed 2025-04-30 12:19:30 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557544955831

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

2025061612875

