

**ÅRSREDOVISNING**  
och  
**KONCERNREDOVISNING**  
för  
**Urbanica AB**  
Org.nr. 556638-0878

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	9
- underskrifter	15

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 16/9-25  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Uppsala 16,09,2025

  
-----  
Vahik Abrami

**ÅRSREDOVISNING**  
och  
**KONCERNREDOVISNING**  
för  
**Urbanica AB**  
Org.nr. 556638-0878

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret  
2024-05-01 - 2025-04-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	9
- underskrifter	15

# Urbanica AB

Org.nr. 556638-0878

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Urbanica bedriver fastighetsutvecklingsverksamhet.  
Företagets säte är Uppsala.

### Flerårsjämförelse\*, koncernen

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	3 434 803	4 713 083	7 905 809	8 525 075	1 117 361
Res. efter finansiella poster	11 771 179	49 585 212	124 240 672	11 901 642	-1 521 326
Balansomslutning	290 093 986	270 532 825	387 302 332	283 969 957	214 834 577
Soliditet (%)	70,63	71,36	74,93	72,52	90,65

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Flerårsjämförelse\*

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	58 574 592	21 857 446	202 271 463	41 010 362	25 834
Balansomslutning	213 140 080	161 813 493	302 477 321	131 125 452	102 830 410
Soliditet (%)	83,75	74,76	84,83	80,81	62,67

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Ägarförhållanden

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektet gällande verksamhetsområdet Uppsala Nord har fortsatt även under detta år. Ca 78% av kvartersmarken är såld och de kommunala gatorna i området har färdigställts under året vilket gjort det möjligt för köparna att börja exploatera sina fastigheter. Arbete pågår för att hitta köpare för den kvarvarande kvartersmarken.

Ett annat viktigt projekt är en detaljplan kallad Fullerö Skolområde, där detaljplanen vann laga kraft under verksamhetsåret, och planområdet därefter delades upp i fyra separata fastigheter. 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. Köparen till fastigheten där en skola/förskola ska byggas tillträdde fastigheten i februari 2025.

Koncernen förvärvade under året en hyresfastighet med tre lägenheter belägen i området Kåbo i Uppsala.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett av de kvarvarande kvarteren i verksamhetsområdet Uppsala Nord, med en yta på 3,6 hektar, arrenderades ut på 20 år till Adapteo. Adapteo kommer uppföra en produktionsanläggning för moduler i Uppsala Nord som omfattar vår mark och även mark som vi har sålt. Den totala ytan för anläggningen blir 15 hektar. I och med tecknandet av detta arrendeavtal är 92% av kvartersmarken i verksamhetsområdet såld eller uthyrd.

### Förändringar i eget kapital, koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	154 500	492 500	192 418 689	0	193 065 689
Förändring i koncerns struktur	0	0	81 392	-1 542	79 850
Årets förlust			11 761 074	-7 602	11 753 472
Belopp vid årets utgång	154 500	492 500	204 261 155	-9 144	204 899 011

# Urbanica AB

Org.nr. 556638-0878

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	154 500	492 500	120 338 535
Årets vinst			<u>57 540 092</u>
Belopp vid årets utgång	<u>154 500</u>	<u>492 500</u>	<u>177 878 627</u>

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	120 338 535
årets vinst	<u>57 540 092</u>
	177 878 627

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>177 878 627</u>
	177 878 627

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2025092304543

**RESULTATRÄKNING**

2025092304544

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-05-01	2023-05-01	2024-05-01	2023-05-01
		2025-04-30	2024-04-30	2025-04-30	2024-04-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>					
Nettoomsättning		3 434 803	4 713 083	0	0
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning		0	-79 532	0	0
Övriga rörelseintäkter		74 793	1 083 495	68 200	443 815
		<u>3 509 596</u>	<u>5 717 046</u>	<u>68 200</u>	<u>443 815</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Råvaror och förnödenheter		-1 037 136	-2 286 285	0	0
Övriga externa kostnader		-10 318 393	-24 096 165	-8 126 020	-16 775 637
Personalkostnader	2	-2 152 591	-4 640 374	-1 549 166	-1 360 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 882 996	-3 981 520	-6 506	-11 041
		<u>-16 391 116</u>	<u>-35 004 344</u>	<u>-9 681 692</u>	<u>-18 147 343</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-12 881 520	-29 287 298	-9 613 492	-17 703 528
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag		20 750 611	76 287 613	66 439 289	37 676 110
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	165 961	0	165 961
Ränteintäkter		5 607 512	2 422 749	2 791 257	1 719 602
Räntekostnader		-1 705 424	-3 813	-1 042 462	-699
		<u>24 652 699</u>	<u>78 872 510</u>	<u>68 188 084</u>	<u>39 560 974</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		11 771 179	49 585 212	58 574 592	21 857 446
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Erhållna koncernbidrag		0	0	2 783 500	668 000
Lämnade koncernbidrag		0	0	-3 818 000	-11 600 649
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1 034 500</u>	<u>-10 932 649</u>
<b>Resultat före skatt</b>		11 771 179	49 585 212	57 540 092	10 924 797
Skatt på årets resultat		-17 707	166	0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>11 753 472</u>	<u>49 585 378</u>	<u>57 540 092</u>	<u>10 924 797</u>
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		11 761 074	49 585 378		
Innehav utan bestämmande inflytande		-7 602	0		

**Urbanica AB**

Org.nr. 556638-0878

**BALANSRÄKNING**

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-04-30	2024-04-30	2025-04-30	2024-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Hysesrätter och liknande rättigheter	3	0	0	0	0
Goodwill	4	55 000	75 000	0	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>55 000</b>	<b>75 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	5	149 231 629	124 083 337	100 000	100 000
Inventarier	6	2 116 450	2 267 304	13 011	19 517
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 353 375	1 353 375	1 353 375	1 353 375
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>152 701 454</b>	<b>127 704 016</b>	<b>1 466 386</b>	<b>1 472 892</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Aktier i dotterbolag	8	0	0	17 168 000	17 568 000
Fordringar hos koncernföretag	9	0	0	23 802 560	21 154 537
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	12 500	74 205	0	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	52 536 892	56 029 251	52 536 892	56 029 251
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 864 525	1 864 525	1 847 500	1 847 500
Andra långfristiga fordringar	13	6 400	100 000	0	100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 420 317</b>	<b>58 067 981</b>	<b>95 354 952</b>	<b>96 699 288</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>207 176 771</b>	<b>185 846 997</b>	<b>96 821 338</b>	<b>98 172 180</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager m.m.</b>					
Färdiga varor och handelsvaror		13 086	13 086	0	0
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>13 086</b>	<b>13 086</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		471 388	12 160	17 820	4 400
Fordringar hos koncernföretag		26 591 900	0	61 312 161	35 833 155
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		4 148 052	4 147 552	4 148 052	4 147 552
Aktuell skattefordran		0	0	81 535	76 957
Övriga fordringar		29 562 677	64 411 531	29 396 614	11 281 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 420 395	1 233 123	8 255 222	1 043 373
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 194 412</b>	<b>69 804 366</b>	<b>103 211 404</b>	<b>52 386 925</b>
<b>Kassa och bank</b>					
Kassa och bank		13 709 717	14 868 376	13 107 338	11 254 388
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 709 717</b>	<b>14 868 376</b>	<b>13 107 338</b>	<b>11 254 388</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>82 917 215</b>	<b>84 685 828</b>	<b>116 318 742</b>	<b>63 641 313</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>290 093 986</b>	<b>270 532 825</b>	<b>213 140 080</b>	<b>161 813 493</b>

2025092304545

**BALANSRÄKNING**

Koncernen  
2025-04-30 2024-04-30 Moderbolaget  
2025-04-30 2024-04-30

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital, koncern**

Aktiekapital	154 500	154 500		
Övrigt tillskjutet kapital	492 500	492 500		
Annat eget kapital inklusive årets resultat	204 261 155	192 418 689		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	204 908 155	193 065 689		
Innehav utan bestämmande inflytande	-9 144	0		
<b>Summa eget kapital, koncern</b>	<b>204 899 011</b>	<b>193 065 689</b>		

**Eget kapital, moderföretag**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital			154 500	154 500
Reservfond			492 500	492 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>			<b>647 000</b>	<b>647 000</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat			120 338 535	109 413 739
Årets resultat			57 540 092	10 924 797
<b>Summa fritt eget kapital</b>			<b>177 878 627</b>	<b>120 338 536</b>

**Summa eget kapital, moderföretag**

178 525 627 120 985 536

**Avsättningar**

14

Uppskjuten skatteskuld	1 667 753	1 503 668	0	0
Övriga avsättningar	20 489 345	28 922 143	20 489 345	28 922 143
<b>Summa avsättningar</b>	<b>22 157 098</b>	<b>30 425 811</b>	<b>20 489 345</b>	<b>28 922 143</b>

**Långfristiga skulder**

15

Skulder till koncernföretag	32 457 205	32 457 205	39 768	51 071
Övriga skulder	212 151	229 814	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>32 669 356</b>	<b>32 687 019</b>	<b>39 768</b>	<b>51 071</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	15 000 000	0	0	0
Förskott från kunder	3 750 000	5 750 000	0	0
Leverantörsskulder	847 696	1 011 138	688 485	403 365
Skulder till koncernföretag	0	5 857 242	3 662 831	10 658 835
Aktuell skatteskuld	252 715	156 798	0	0
Övriga skulder	9 233 316	508 311	9 145 373	315 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 284 794	1 070 817	588 651	476 957
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>30 368 521</b>	<b>14 354 306</b>	<b>14 085 340</b>	<b>11 854 743</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

290 093 986 270 532 825 213 140 080 161 813 493

2025092304546

**Urbanica AB**

Org.nr. 556638-0878

**KASSAFLÖDESANALYS**

2025092304547

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-05-01	2023-05-01	2024-05-01	2023-05-01
		2025-04-30	2024-04-30	2025-04-30	2024-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat		-12 881 520	-29 287 298	-9 613 492	-17 703 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	-8 448 277	-4 381 338	-8 426 292	-7 232 585
Erhållen ränta m.m.		5 607 512	2 588 710	2 791 257	1 885 563
Erlagd ränta		-1 705 424	-3 813	-1 042 462	-699
Betald inkomstskatt		78 210	-2 477	-4 578	-59 798
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-17 349 499</b>	<b>-31 086 216</b>	<b>-16 295 567</b>	<b>-23 111 047</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		0	79 532	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-459 228	35 959	-13 420	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		27 661 583	62 857 346	-25 326 975	98 922 308
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-163 442	-901 997	285 120	184 547
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		6 938 981	-10 351 938	8 941 480	2 418 629
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>16 628 395</b>	<b>20 632 686</b>	<b>-32 409 362</b>	<b>78 414 437</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av hyresrätter och liknande rättigheter	3	0	0	0	0
Förvärv av goodwill	4	0	0	0	0
Förvärv av byggnader och mark	5	-29 530 069	-5 089 952	0	0
Försäljning av byggnader och mark		2 066 672	7 205 889	0	1 635 000
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	-397 036	-1 187 406	0	0
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		0	477 554	0	0
Försäljning av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	311 670	0	0
Förvärv av koncernföretag	8	0	0	-1 050 000	25 000
Utdelning från koncernföretag		0	0	68 975 000	37 503 800
Försäljning av andelar i koncernföretag	8	20 750 611	76 287 613	0	222 311
Årets lämnade lån till koncernföretag		-26 591 900	0	-32 908 099	0
Årets amorteringar från koncernföretag	9	0	17 720 000	0	6 354 813
Förvärv av andelar i intresseföretag	10	0	-20 000	0	0
Försäljning av andelar i intresseföretag	10	0	0	0	0
Årets lämnade lån till intresseföretag	11	0	-53 457 558	0	-53 457 558
Årets amorteringar från intresseföretag	11	938 731	0	938 231	0
Förvärv av långfristiga värdepapper	12	0	0	0	0
Försäljning av långfristiga värdepapper	12	0	0	0	0
Ny utlåning till utomstående	13	-6 400	-100 000	-647 017	-100 000
Återbetalning av lån från utomstående	13	0	15 431	0	0

**Urbanica AB**

Org.nr. 556638-0878

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-05-01	2023-05-01	2024-05-01	2023-05-01
		2025-04-30	2024-04-30	2025-04-30	2024-04-30
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-32 769 391	42 163 241	35 308 115	-7 816 634
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Koncernbidrag		0	0	-1 034 500	-10 932 649
Ändring kortfristiga finansiella skulder		15 000 000	0	0	0
Amortering långfristiga lån		-17 663	-741 694	-11 303	-7 500
Utbetald utdelning		0	-146 560 000	0	-146 560 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		14 982 337	-147 301 694	-1 045 803	-157 500 149
<b>Förändring av likvida medel</b>		-1 158 659	-84 505 767	1 852 950	-86 902 346
Likvida medel vid årets början		14 868 376	99 374 143	11 254 388	98 156 734
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>13 709 717</b>	<b>14 868 376</b>	<b>13 107 338</b>	<b>11 254 388</b>

2025092304548

## 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
Hysesrätter 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.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt hänförlig till förvärv av fastigheter genom bolag, sk substansförvärv, redovisas till vid förvärvet faktiskt beräknat belopp.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

#### *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

### 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 företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

#### Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
		2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
	<i>Medelantal anställda</i>				
	Medelantal anställda har varit	4	10	2,00	2,00
Not 3	Hyresrätter och liknande rättigheter	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-04-30	2024-04-30	2025-04-30	2024-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	800 000	800 000	800 000	800 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	800 000	800 000	800 000	800 000
	Ingående avskrivningar	-800 000	-800 000	-800 000	-800 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-800 000	-800 000	-800 000	-800 000
	Utgående redovisat värde	0	0	0	0
Not 4	Goodwill	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-04-30	2024-04-30	2025-04-30	2024-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	2 280 000	2 280 000	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 280 000	2 280 000	0	0
	Ingående avskrivningar	-951 000	-511 000	0	0
	Årets avskrivningar	-20 000	-440 000	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-971 000	-951 000	0	0
	Ingående nedskrivningar	-1 254 000	0	0	0
	Årets nedskrivningar	0	-1 254 000	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 254 000	-1 254 000	0	0
	Utgående redovisat värde	55 000	75 000	0	0

**Urbanica AB**

Org.nr. 556638-0878

**NOTER**

2025092304551

Not 5	Byggnader och mark	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-04-30	2024-04-30	2025-04-30	2024-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	138 485 177	139 197 905	100 000	932 756
	Inköp	29 530 069	5 089 952	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	-2 066 672	-5 802 680	0	-832 756
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 948 574	138 485 177	100 000	100 000
	Ingående avskrivningar	-6 601 840	-4 715 452	0	0
	Årets avskrivningar	-2 315 105	-1 886 388	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 916 945	-6 601 840	0	0
	Ingående nedskrivningar	-7 800 000	-7 800 000	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 800 000	-7 800 000	0	0
	Utgående redovisat värde	149 231 629	124 083 337	100 000	100 000
	Redovisat värde byggnader	54 455 276	39 115 922	0	0
	Redovisat värde mark och markanläggningar	94 776 353	84 967 415	100 000	100 000
		149 231 629	124 083 337	100 000	100 000
	<b>Taxeringsvärde</b>				
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	53 706 000	28 545 000	0	0
	varav byggnader:	24 554 000	13 290 000		
Not 6	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-04-30	2024-04-30	2025-04-30	2024-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	3 635 101	3 055 671	189 319	189 319
	Inköp	397 036	1 187 406	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	-276 512	-607 976	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 755 625	3 635 101	189 319	189 319
	Ingående avskrivningar	-1 367 797	-1 181 969	-169 802	-158 761
	Försäljningar/utrangeringar	276 512	130 422	0	0
	Årets avskrivningar	-547 890	-316 250	-6 506	-11 041
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 639 175	-1 367 797	-176 308	-169 802
	Utgående redovisat värde	2 116 450	2 267 304	13 011	19 517
Not 7	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-04-30	2024-04-30	2025-04-30	2024-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	1 353 375	1 665 045	1 353 375	1 665 045
	Försäljningar/utrangeringar	0	-311 670	0	-311 670
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 353 375	1 353 375	1 353 375	1 353 375
	Utgående redovisat värde	1 353 375	1 353 375	1 353 375	1 353 375
Not 8	<b>Andelar i koncernföretag</b>				

**NOTER**

2025092304552

Moderbolaget			2025-04-30	2024-04-30
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
Fullerödötter AB 556844-4490	Uppsala	500 100,00%	16 893 000	16 893 000
Fullerö Housing 2 AB 559007-3358	Uppsala	500 100,00%	50 000	50 000
Urbanica Utveckling AB 559088-6205	Uppsala	4 000 100,00%	0	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
Urbanica Holding 4 AB 559433-2800	Uppsala	100 100,00%	25 000	25 000
Jervak AB 559007-3341	Uppsala	100 100,00%	0	0
			<u>17 168 000</u>	<u>17 568 000</u>

**Not 9 Fordringar hos koncernföretag**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-04-30	2024-04-30	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärde	0	17 720 000	21 154 537	27 509 350
Tillkommande	0	0	94 395	0
Avgående	0	-17 720 000	0	-6 354 813
Omklassificeringar	0	0	2 553 628	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>23 802 560</u>	<u>21 154 537</u>
Utgående redovisat värde	0	0	23 802 560	21 154 537

**Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärde	74 205	54 205
Inköp	0	20 000
Omklassificeringar	<u>-61 705</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 500</u>	<u>74 205</u>
Utgående redovisat värde	12 500	74 205

**Not 11 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-04-30	2024-04-30	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärde	56 029 251	2 571 693	56 029 251	2 571 693
Tillkommande	0	53 457 558	0	53 457 558
Avgående	-938 731	0	-938 731	0
Omklassificeringar	<u>-2 553 628</u>	<u>0</u>	<u>-2 553 628</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>52 536 892</u>	<u>56 029 251</u>	<u>52 536 892</u>	<u>56 029 251</u>
Utgående redovisat värde	52 536 892	56 029 251	52 536 892	56 029 251

**NOTER**

2025092304553

<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
<b>Koncernen</b>			<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärde			<u>3 315 775</u>	<u>3 315 775</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			3 315 775	3 315 775
Ingående nedskrivningar			-1 451 250	-530 000
Årets nedskrivningar			<u>0</u>	<u>-921 250</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar			<u>-1 451 250</u>	<u>-1 451 250</u>
Utgående redovisat värde			1 864 525	1 864 525
<b>Moderbolaget</b>			<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärde			<u>3 298 750</u>	<u>3 298 750</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			3 298 750	3 298 750
Ingående nedskrivningar			-1 451 250	-530 000
Årets nedskrivningar			<u>0</u>	<u>-921 250</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar			<u>-1 451 250</u>	<u>-1 451 250</u>
Utgående redovisat värde			1 847 500	1 847 500
<b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>				
<b>Koncernen</b>			<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärde			100 000	15 431
Nya lån			6 400	100 000
Amorteringar			0	-15 431
Omklassificeringar			<u>-100 000</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>6 400</u>	<u>100 000</u>
Utgående redovisat värde			6 400	100 000
<b>Moderbolaget</b>			<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärde			100 000	0
Nya lån			0	100 000
Omklassificeringar			<u>-100 000</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>0</u>	<u>100 000</u>
Utgående redovisat värde			0	100 000
<b>Not 14 Avsättningar</b>				
			<b>Koncernen</b>	
	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>Moderbolaget</b>	
			<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Uppskjuten skatteskuld	1 667 753	1 503 668	0	0
Avsättning för exploateringskostnader	<u>20 489 345</u>	<u>28 922 143</u>	<u>20 489 345</u>	<u>28 922 143</u>
	22 157 098	30 425 811	20 489 345	28 922 143
<b>Not 15 Långfristiga skulder</b>				
			<b>Koncernen</b>	
	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>Moderbolaget</b>	
			<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Amortering inom 2 till 5 år	<u>32 669 357</u>	<u>32 687 019</u>	<u>39 768</u>	<u>51 071</u>
	32 669 357	32 687 019	39 768	51 071

**NOTER**

2025092304554

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-04-30	2024-04-30	2025-04-30	2024-04-30
Avskrivningar	2 882 996	2 727 520	6 506	11 041
Nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0	1 254 000	0	773 039
Vinst vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 540 568	-738 557	0	-387 974
Avsättningar	-8 432 798	-7 624 301	-8 432 798	-7 624 301
Övriga poster	-357 907	0	0	-4 390
	<u>-8 448 277</u>	<u>-4 381 338</u>	<u>-8 426 292</u>	<u>-7 232 585</u>

Not 17 Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-04-30	2024-04-30	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsinteckningar	29 500 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>29 500 000</u>	<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>

Not 18 Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-04-30	2024-04-30	2025-04-30	2024-04-30
Borgensåtagande	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7 750 000</u>	<u>0</u>
	0	0	7 750 000	0
<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	0	0	7 750 000	0

Moderbolaget har ställt ut en kapitaltäckningsgaranti till ett koncernbolag på balansdagen.

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Ett av de kvarvarande kvarteren i verksamhetsområdet Uppsala Nord, med en yta på 3,6 hektar, arrenderades ut på 20 år till Adapteo. Adapteo kommer uppföra en produktionsanläggning för moduler i Uppsala Nord som omfattar vår mark och även mark som vi har sålt. Den totala ytan för anläggningen blir 15 hektar. I och med tecknandet av detta arrendeavtal är 92% av kvartersmarken i verksamhetsområdet såld eller uthyrd.

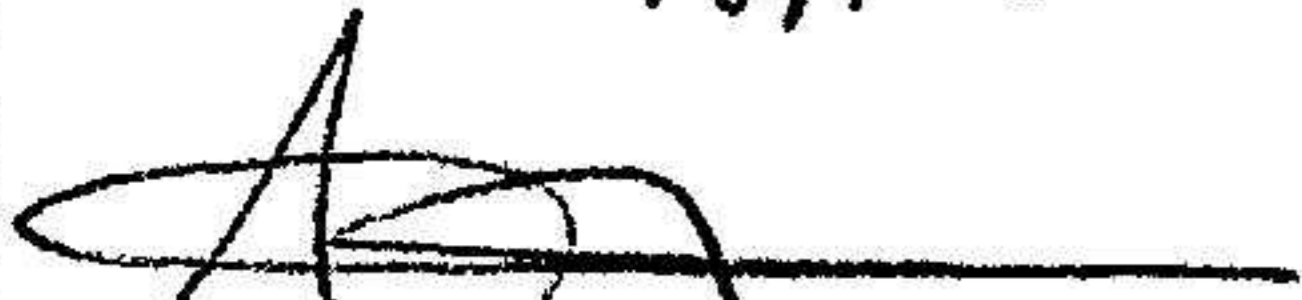
**Not 20 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**NOTER**

2025092304555

Uppsala 16/9-25



Vahik Abrami  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/9-25.

Folkesson Råd & Revision AB



Linda Sandler  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Malin Modig 

## 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 2024-05-01 -- 2025-04-30.

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 2025 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 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 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 2024-05-01 -- 2025-04-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens 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 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.

### *Revisorers 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 revisions sed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsala den 16/5-25

Folkesson Råd & Revision AB



Linda Sandler  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygås:

Malin Modig 