

ÅRSREDOVISNING

för

Urban Properties Holding AB

Org.nr. 559008-5055

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Elektroniskt underskriven av
Mattias Schultz, Styrelseledamot
2025-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska via hel- och delägda bolag bedriva projektverksamhet avseende fastigheter och därtill hörande verksamhet.

Bolaget är moderbolag till nedan helägda bolag:

- Urban Utveckling Holding AB (org.nr 559041-1715)
- Urban Properties AB (org.nr 556996-4538)
- UPT Eknäs Holding AB (org.nr 559266-0020)
- Urban Förvaltning Holding AB (org.nr 559118-6951)

Bolaget är moderbolag till nedan delägda bolag:

- Urban House Holding AB (org.nr 559116-1244)
- Brf Urban House (org.nr 769634-5169)
- Urban Utveckling Norrköping AB (org.nr 559330-1624)
- Urban Projekt 1 AB, (org.nr: 559478-4299)

Ingen koncernredovisning upprättas i enlighet med ÅRL 7:3.
Bolagets säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det helägda bolaget HBG Villa Ateno Holdng AB (org.nr: 559100-6175) likviderades 2024-08-22.

Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-----------|----------|------------|-----------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 852 356 | -616 554 | 18 035 889 | 7 241 480 |
| Soliditet (%) | 95,68 | 99,93 | 76,55 | 99,81 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Urban Properties Holding AB

Org.nr. 559008-5055

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|---------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 37 598 439 | -509 378 | 37 139 061 |
| Utdelning | | -600 000 | 0 | -600 000 |
| Balanseras i ny räkning | | -509 378 | 509 378 | 0 |
| Årets resultat | | | 613 356 | 613 356 |
| Belopp vid årets utgång | <u>50 000</u> | <u>36 489 061</u> | <u>613 356</u> | <u>37 152 417</u> |
| | | 2024-12-31 | | 2023-12-31 |
| Villkorade kapitaltillskott uppgår till: | | 8 318 904 | | 8 318 904 |

Resultatdisposition

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 36 489 061 |
| Årets resultat | <u>613 356</u> |
| | 37 102 417 |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Utdelning | 600 000 |
| Balanseras i ny räkning | <u>36 502 417</u> |
| | 37 102 417 |

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 600 000,00 kr. vilket motsvarar 1 200,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

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

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 0 | 0 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -97 197 | -110 572 |
| Summa rörelsekostnader | | -97 197 | -110 572 |
| Rörelseresultat | | -97 197 | -110 572 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 483 087 | -271 952 |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 176 102 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 476 583 | 4 |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar | | -857 | 1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -9 260 | -410 137 |
| Summa finansiella poster | | 1 949 553 | -505 982 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 852 356 | -616 554 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 0 | 107 175 |
| Lämnade koncernbidrag | | -1 239 000 | 0 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -1 239 000 | 107 175 |
| Resultat före skatt | | 613 356 | -509 379 |
| Årets resultat | | 613 356 | -509 379 |

| BALANSRÄKNING | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 2 | 4 024 125 | 2 811 125 |
| Fordringar hos koncernföretag | 3 | 19 433 330 | 20 288 125 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 4 | 11 320 450 | 3 019 050 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 5 | 1 372 400 | 9 610 000 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 6 | 511 426 | 661 426 |
| Andra långfristiga fordringar | 7 | 1 016 | 1 873 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | <u>36 662 747</u> | <u>36 391 599</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 36 662 747 | 36 391 599 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 25 000 | 0 |
| Övriga fordringar | | 235 | 26 606 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 316 374 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>1 341 609</u> | <u>26 606</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 823 937 | 746 350 |
| Summa kassa och bank | | <u>823 937</u> | <u>746 350</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 165 546 | 772 956 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 38 828 293 | 37 164 555 |

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

36 489 061

37 598 439

Årets resultat

613 356

-509 378

Summa fritt eget kapital

37 102 417

37 089 061

Summa eget kapital

37 152 417

37 139 061

Långfristiga skulder

8

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

40 350

0

Summa långfristiga skulder

40 350

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 266

494

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

1 000 000

0

Övriga skulder

600 000

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

34 260

25 000

Summa kortfristiga skulder

1 635 526

25 494

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 828 293

37 164 555

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

| Not 2 | Andelar i koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 2 811 125 | 437 890 |
| | Inköp | 1 213 000 | 2 600 000 |
| | Försäljningar -38 227 -226 765 | -38 227 | -226 765 |
| | Omklassificeringar | 38 227 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 4 024 125 | 2 811 125 |
| | Ingående nedskrivningar | 0 | -216 108 |
| | Återförda nedskrivningar på försäljningar | 38 227 | 216 108 |
| | Omklassificeringar | -38 227 | 0 |
| | Utgående nedskrivningar | 0 | 0 |
| | Redovisat värde | 4 024 125 | 2 811 125 |
| Not 3 | Fordringar hos koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärden | 20 288 125 | 20 562 052 |
| | Tillkommande fordringar | 1 609 705 | 2 343 175 |
| | Reglerade fordringar | -2 464 500 | -2 617 102 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 19 433 330 | 20 288 125 |
| | Redovisat värde | 19 433 330 | 20 288 125 |
| Not 4 | Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |

NOTER

| | | | |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 3 057 127 | 3 029 300 |
| | Inköp | 8 303 000 | 29 077 |
| | Försäljningar | -1 450 | -1 250 |
| | Omklassificeringar | -38 227 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 11 320 450 | 3 057 127 |
| | Ingående nedskrivningar | -38 077 | 0 |
| | Omklassificeringar | 38 077 | 0 |
| | Årets nedskrivningar | 0 | -38 077 |
| | Utgående nedskrivningar | 0 | -38 077 |
| | Redovisat värde | 11 320 450 | 3 019 050 |
| Not 5 | Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärden | 9 610 000 | 9 400 000 |
| | Tillkommande fordringar | 0 | 210 000 |
| | Reglerade fordringar | -8 250 000 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 1 360 000 | 9 610 000 |
| | Redovisat värde | 1 360 000 | 9 610 000 |
| Not 6 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärden | 911 426 | 911 426 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 911 426 | 911 426 |
| | Ingående nedskrivningar | -250 000 | 0 |
| | Årets nedskrivningar | -150 000 | -250 000 |
| | Utgående nedskrivningar | -400 000 | -250 000 |
| | Redovisat värde | 511 426 | 661 426 |
| Not 7 | Andra långfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärden | 1 873 | 406 345 |
| | Reglerade fordringar | -857 | -404 472 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 1 016 | 1 873 |
| | Ingående nedskrivningar | 0 | -24 548 |
| | Återförda nedskrivningar | 0 | 24 548 |
| | Utgående nedskrivningar | 0 | 0 |
| | Redovisat värde | 1 016 | 1 873 |

NOTER

| | | | |
|--------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 8 | Långfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Förfaller mellan 2 och 5 år | 40 350 | 0 |
| Not 9 | Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Borgensåtagande för koncernföretag | 5 000 000 | 0 |

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm

Mattias Schultz
Mattias Schultz

Didrik Holm
Didrik Holm

2025-06-27

2025-06-27

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2025.

Claudio Henriksson
Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Urban Properties Holding AB, org.nr 559008-5055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Urban Properties Holding AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Urban Properties Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Urban Properties Holding 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Urban Properties Holding AB för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Urban Properties Holding AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm
2025-06-28

Claudio Henriksson
Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor