

# Årsredovisning

## Urban Partners AB

Org.nr 556706-4885

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Urban Partners AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-**06-10**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-**06-11**



Carl-Adam Von Schéele

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Urban Partners AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Urban Partners AB är ett bolag som tillhör den nordiska Urban Partners-koncernen, vars huvudsakliga syfte är att förvalta fastighetsresurser som ägs av gruppens fonder i Sverige. Företagets intäkter för det avslutade räkenskapsåret består främst av serviceavgifter som faktureras till svenska fastighetsbolag som ägs av gruppen och dess förvaltade fonder, samt andra tjänster som tillhandahålls dem.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets intäkter består av förvaltningsavgifter samt koncerninterna rådgivningsintäkter. Nettoomsättningen har ökat från 326 mkr föregående år till 348 mkr, med en stor ökning av förvaltningsintäkter, huvudsakligen hänförligt till NSF V-fonden. Å andra sidan minskade koncerninterna rådgivningsintäkter betydligt.

Rörelsens kostnader har ökat från 318 mkr till 372 mkr på grund av signifikant högre koncerninterna avgifter. På andra områden har ansträngningar att begränsa kostnadsökningen varit framgångsrika. Antalet anställda har förblivit stabilt och personalkostnaderna har minskat något från 248 mkr till 238 mkr.

Till och med den 25 oktober 2024 var bolaget en förvaltare av alternativa investeringsfonder (AIF) och under Finansinspektionens tillsyn. Framöver är Urban Partners-koncernens enda AIF-förvaltare Urban Partners Management Company S.A., org nr B186049.

Bolagets nya namn Urban Partners AB registrerades den 17 december 2024. Det tidigare namnet var NREP AB.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets intäkter förväntas öka under räkenskapsåret 2025 med lanseringen av den nya NSF VI-fonden. Åtgärder för att kontrollera kostnaderna kommer att fortsätta, och koncerninterna avgifter förväntas minska under det kommande räkenskapsåret. Övergripande förväntas bolaget generera lönsamma resultat och förbättra sin ekonomiska situation jämfört med det föregående räkenskapsåret.

Bolagets strategiska risker är relaterade till koncernens förmåga att skaffa nya medel och bolagets förmåga att hitta nya investeringar i Sverige. Risker mildras genom att till exempel diversifiera investeringar till nya segment, fördjupa relationerna med motparter och utöka bolagets fonderbidande för att möta investerarnas krav. Koncernen har en Risk and Compliance kommitté som överser riskhanteringen. Dessutom har varje fond som förvaltas av gruppen upprättat sin egen riskhanteringsstrategi.

När det gäller operativa risker består bolagets rörelseintäkter huvudsakligen av förvaltningsintäkter som belastar fonderna och tillhandahållna tilläggstjänster. Fondförvaltningsintäkterna baseras huvudsakligen på långsiktiga, stabila kassaflödesgenererande avtal, vilket minskar risken förknippad med intäkter. På grund av verksamhetens karaktär föreligger inte någon betydande risk för skador. Bolaget har gällande försäkringar som täcker både verksamheten och anställda.

Vad gäller finansiella risker är riskerna relaterade till bolagets finansiering begränsade då bolaget inte har några räntebärande skulder utanför koncernen. Bolagets intäkter är huvudsakligen i EUR medan kostnaderna till stor del är i SEK, bolaget är därmed utsatt för valutakursrisk. Koncernen har en dedikerad Treasury funktion som fokuserar på Treasury relaterade risker.

#### Ägarförhållanden

Urban Partners AB, org nr 556706-4885, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Urban Partners A/S, org nr 29168709, med säte i Nordhavn, Danmark.

Moderbolag i den minsta koncernen som Urban Partners AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Urban Partners A/S, org nr 29168709, med säte i Nordhavn, Danmark.

Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	348 382	326 312	259 673	345 488	454 134
Resultat efter finansiella poster	10 715	87 285	21 285	-65 046	72 194
Eget kapital	217 558	209 099	124 777	105 031	108 612
Balansomslutning	477 785	466 544	890 339	342 594	388 873

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	124 676	84 323	<b>209 099</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		84 323	-84 323	<b>0</b>
Optioner		1 048		<b>1 048</b>
Årets resultat			7 411	<b>7 411</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>210 047</b>	<b>7 411</b>	<b>217 558</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	210 047 303
årets vinst	7 411 054
	<b>217 458 357</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	217 458 357
	<b>217 458 357</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	3	348 382	326 312
Övriga rörelseintäkter		5 666	8 043
		<b>354 048</b>	<b>334 355</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Administrationskostnader	3, 4, 5	-132 633	-67 731
Personalkostnader	6	-238 284	-248 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-1 319	-1 795
		<b>-372 236</b>	<b>-317 985</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-18 188</b>	<b>16 370</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga företag som det finns ett			
ägarintresse i	7	8 485	63 875
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	29 131	15 134
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-8 713	-8 094
		<b>28 903</b>	<b>70 915</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 715</b>	<b>87 285</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
		<b>10 715</b>	<b>87 285</b>
Skatt på årets resultat	10	-3 304	-2 962
<b>Årets resultat</b>		<b>7 411</b>	<b>84 323</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	11	1 379	1 790
Förbättringsutgifter på annans fastighet	12	849	39
		<b>2 228</b>	<b>1 829</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	13	0	156 374
Ägarintressen i övriga företag	14	144 809	130 789
Uppskjuten skattefordran	15	83	7 420
Andra långfristiga fordringar	16	11 923	11 319
		<b>156 815</b>	<b>305 902</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>159 043</b>	<b>307 731</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 301	19 664
Fordringar hos koncernföretag		264 280	100 255
Aktuella skattefordringar		4 571	98
Övriga fordringar		557	1 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 033	36 892
		<b>318 742</b>	<b>158 813</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>318 742</b>	<b>158 813</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>477 785</b>	<b>466 544</b>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	18	210 047	124 676
Årets resultat		7 411	84 323
		<b>217 458</b>	<b>208 999</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>217 558</b>	<b>209 099</b>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		0	3 823
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>3 823</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		8 568	0
Skulder till koncernföretag		176 461	154 014
Övriga skulder		14 864	23 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	60 334	75 718
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>260 227</b>	<b>253 622</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>477 785</b>	<b>466 544</b>

ank=20250613;2025061605915

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
<b>Rörelseresultat</b>		-18 188	16 370
- Avskrivningar		1 319	1 795
- Förändringar i avsättningar		0	-59 002
- Realisationsresultat		8 485	-41
- Optioner		1 048	0
Erhållen ränta och liknande finansiella poster		1 164	-5 207
Erlagd ränta och liknande finansiella poster		31 878	-2 460
Betald / Erhållen skatt		-440	918
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>22 938</b>	<b>-37 213</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-155 457	432 791
Förändring av kortfristiga skulder		4 964	14 207
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-127 555</b>	<b>409 785</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		141 750	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 719	-753
Investeringar i aktier och andelar		0	-22 640
Förändring av fordringar		0	5 571
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>140 031</b>	<b>-17 822</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållen utdelning		0	67 067
Förändring av skulder		-8 653	-459 030
Förändring av övriga långfristiga skulder		-3 823	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 476</b>	<b>-391 963</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat agnes redovisas alla siffror i tusentals SEK.

#### Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer att tillfalla bolaget och då intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

#### Personal

Ersättning till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar.

Bolaget har avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna redovisas som personalkostnader i resultaträkningen.

#### Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering 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. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

## Materiella anläggningstillgångar

### Inventarier m.m.

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	3 år
Driftutrustning	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	kontraktets avtalstid

### Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### Ägarintressen i övriga företag

Andelar i övriga företag med ägarintresse i redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för ägarintressen i övriga företag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra kundfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Koncernen har en cashpool där Urban Partners AB ingår. Likvida medel redovisas därför inkluderat i koncernmellanhavanden.

### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har 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. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### **Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin kortfristiga skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde justerat för eventuella nedskrivningar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen 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.

### **Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in-eller utbetalningar.

### Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning av aktier och andelar:

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för sina andelar. Nedskrivning har under året skett med 0 tkr (3151 tkr) på aktier i intressebolag, huvudsakligen till följd av minskat substansvärde.

### Not 3 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 3% (16,60) av inköpen och 54% (0) av försäljningen andra företag inom den koncern som bolaget tillhör.

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

### Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>Pwc AB</b>		
Revisionsuppdrag	430	477
	<b>430</b>	<b>477</b>

**Not 5 Leasingavtal**

Årets kostnader avseende operationell leasing i bolaget uppgår till 22 825 tkr (28 923).

	2024	2023
Lokalhyra	21 507	27 317
Leasingbilar	880	1 071
Parkeringsplats hyra	438	535
	<b>22 825</b>	<b>28 923</b>

**Operationella leasingskulder förfaller till betalning enligt  
nedan:**

Inom ett år	19 901	18 253
Senare än ett år men inom fem år	54 237	36 869
	<b>74 138</b>	<b>55 122</b>

Bolaget har under året ingått ett nytt operationellt leasingavtal för hyra av kontor.

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	50	45
Män	64	70
	<b>114</b>	<b>115</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör och ledande befattningshavare	17 968	10 376
Övriga anställda	132 378	153 110
	<b>150 346</b>	<b>163 486</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader ledande befattningshavare	1 140	0
Pensionskostnader för övriga anställda	17 358	18 339
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	54 913	51 787
	<b>73 411</b>	<b>70 126</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>223 757</b>	<b>233 612</b>

Samtliga är anställda i Sverige.

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	33 %	0 %
Andel män i styrelsen	67 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	100 %

**Not 7 Resultat från övriga företag som det finns ägarintresse i**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Utdelning på andelar i företag som det finns ett ägarintresse i	8 347	67 067
Resultat vid avyttring av andelar i företag som det finns ett ägarintresse i	138	-41
Nedskrivning av andelar med ägarintresse	0	-3 151
	<b>8 485</b>	<b>63 875</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	21 026	15 134
Övriga finansiella intäkter	457	0
Kursdifferenser	7 648	0
	<b>29 131</b>	<b>15 134</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-4 393	-2 871
Övriga räntekostnader	-16	-1 921
Kursdifferenser	-4 304	-3 302
	<b>-8 713</b>	<b>-8 094</b>

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 304	-2 962
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 304</b>	<b>-2 962</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		10 715		87 285
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 207	20,60	-17 981
Ej avdragsgilla kostnader	25,98	-2 784	1,99	-1 740
Ej skattepliktiga intäkter	-16,05	1 720	-19,20	16 759
Övrigt	0,30	-32	0,00	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>30,83</b>	<b>-3 304</b>	<b>3,39</b>	<b>-2 962</b>

**Not 11 Inventarier**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 841	8 087
Inköp	608	754
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 449</b>	<b>8 841</b>
Ingående avskrivningar	-7 051	-5 495
Årets avskrivningar	-1 019	-1 556
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 070</b>	<b>-7 051</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 379</b>	<b>1 790</b>

**Not 12 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående anskaffningsvärden	577	577
Inköp	1 109	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 686</b>	<b>577</b>
Ingående avskrivningar	-538	-299
Årets avskrivningar	-299	-239
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-837</b>	<b>-538</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>849</b>	<b>39</b>

**Not 13 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	156 374	162 141
Avgående fordringar	-156 374	-5 767
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>156 374</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>156 374</b>

**Not 14 Ägarintressen i övriga företag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 703	164 063
Förvärv	14 180	23 251
Försäljningar	-160	-611
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 723</b>	<b>186 703</b>
Ingående nedskrivningar	-55 913	-52 762
Omklassificering av tidigare års nedskrivningar	0	-3 151
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-55 913</b>	<b>-55 913</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144 809</b>	<b>130 789</b>

**Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	83	83
	<b>83</b>	<b>83</b>

**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	7 420	7 420
	<b>7 420</b>	<b>7 420</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	7 420	-7 337	83
	<b>7 420</b>	<b>-7 337</b>	<b>83</b>

**Not 16 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 319	11 123
Tillkommande fordringar	604	196
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 923</b>	<b>11 319</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 923</b>	<b>11 319</b>

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde**

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	1 000	100
	<b>1 000</b>	

**Not 18 Disposition av vinst eller förlust**

	2024-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	210 047 303
årets vinst	7 411 054
	<b>217 458 357</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	217 458 357
	<b>217 458 357</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Personalkostnader	53 520	65 971
Övriga upplupna kostnader	6 814	9 747
	<b>60 334</b>	<b>75 718</b>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har, enhälligt med hyresvärden, i förtid sagt upp sitt Stockholmskontorshyresavtal och tecknat ett nytt med början i januari. Kontorslokalen har genomgått en renovering vars kostnad kommer att aktiveras under 2025.

Stockholm 2025- -

Carl-Adam Von Schéele  
Ordförande

Lesley Lanefelt

Gustaf Lilliehök

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

ank=20250613;2025061605927

 Signee 1

Representative title  
**Signee**

Company representative  
**Gustaf Lilliehöök**

On behalf of  
**Urban Partners AB**

Email  
**guli@urban.partners**

IP Address  
**94.255.133.230**

Signed with BankID by **GUSTAF SIGGE LILLIEHÖÖK**  
3 June 2025, 14:15:31 UTC

 Signee 2

Representative title  
**Signee**

Company representative  
**Lesley Lanefelt**

On behalf of  
**Urban Partners AB**

Email  
**lela@nrep.com**

IP Address  
**82.183.36.125**

Signed with BankID by **Lesley Douthwaite Hayden Lanefelt**  
2 June 2025, 12:35:04 UTC

 Signee 3

Representative title  
**Signee**

Company representative  
**Carl-Adam von Scheele**

On behalf of  
**Urban Partners AB**

Email  
**casc@nrep.com**

IP Address  
**89.160.31.102**

Signed with BankID by **CARL-ADAM VON SCHÉELE**  
2 June 2025, 14:45:21 UTC

 Signee 4

Representative title  
**Signee**

Company representative  
**Daniel Algotsson**

On behalf of  
**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Email  
**daniel.algotsson@pwc.com**





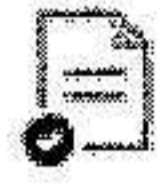

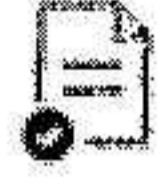

IP Address  
**62.119.64.252**

Signed with BankID by **Daniel Kenny Martin Algotsson**  
4 June 2025, 06:54:55 UTC

DOCUMENT TITLE:

# Annual report - Urban Partners AB

ank=20250615;2025061605928

What?	Who?	When?
 Signed & sent	 daniel.algotsson@pwc.com	4 Jun 2025 06:54:55 UTC
 Signed & sent	 guli@urban.partners	3 Jun 2025 14:15:31 UTC
 Signed & sent	 casc@nrep.com	2 Jun 2025 14:45:21 UTC
 Signed & sent	 lela@nrep.com	2 Jun 2025 12:35:04 UTC

# Annual report - Urban Partners AB

Company name  
**Urban Partners AB**

Company ID no.  
**556706-4885**

Company name  
**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Company ID no.  
**556029-6740**

ank=20250613;2025061605906



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Urban Partners AB, org.nr 556706-4885

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Urban Partners AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Urban Partners ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Urban Partners AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Urban Partners AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Urban Partners AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Urban Partners AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-04 06:54:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin  
Algotsson

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250613;2025061605931