

Årsredovisning

för

Subnova AB

556511-5861

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-09.

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:

Greger Landstedt, Styrelseledamot

2025-05-12

Styrelsen och verkställande direktören för Subnova AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet består av fastighetsförvaltning.

Subnova AB är moderbolag i en koncern med de helägda dotterbolagen Subnova Square AB org nr 556133-1017, Subnova Business Park AB org nr 556452-5557, Subnova Archipelago AB org nr 559272-0915, Inova Property AB org nr 559330-7183, Subnova Sea AB org nr 559210-9259, Subnova Park II AB org nr 559363-8678, Sturehusen AB org nr 559364-0476 samt Subnova Property Development SL org nr 93490761.

Koncernredovisning upprättas ej med hänvisning till ÅRL 7 kap 3 §.

Året var fortsatt präglad av stor oro och många omvärldsfaktorer som påverkar även Sverige på olika sätt. Mycket psykologi och en tydlig oro hos många investerare och banker har klingat av under året men som fortsatt är tydlig.

Osäkerhet vill alla undvika, men det är svårt när vi har ett brinnande krig i Europa.

Dessutom en förändring i synsättet från USA inom ett antal områden som påverka oss alla i Europa.

Subnovas år får betraktas som ett mellanår men där det dock skett ett antal stora strategiska förändringar. Vår framgångsrika verksamhet i Spanien har resulterat i att vårt senaste prestigeprojekt i Sierra Blanca avyttrades vid årsskiftet. Tillträde skedde i början av januari 2025.

Bolaget fattade efter denna framgångsrika försäljning ett beslut att fortsättningsvis koncentrera sig på den svenska marknaden som har visat klara tecken på att det börjar ta fart på transaktionsmarknaden. Därför har vi bestämt oss för att investera mer kapital i Sverige då det i grunden är vår hemma marknad, vi kan fastigheter i Sverige och vi har vår dygnsvila i Sverige. Vi tittar både på direktinvesteringar i lätt industrin och även i hyresfastigheter främst i Östergötland. Under december månad förvärvade vi 75% i en mycket fin fastighet i Klinga utanför Norrköping som är ett expansivt område och ligger precis vid Europaväg 4. En extern värdering visar att fastigheten är värd cirka 55 miljoner kronor.

Vi finner det även intressant att köpa fastigheter via börsen då vår bild är att svenska fastighetsbolag är billiga då substansrabatten är hög i flera bolag. Dessutom är denna typ av fastigheter betydligt mer likvida än direktinvesteringar.

Under året har vi fortsatt med att uppgradera hyresobjekt som blir lediga vilket långsiktigt är mycket positivt då man reducerar den tekniska skulden, får nöjda hyresgäster och ökar kassaflödet på sikt. Under året har vi markant minskat vakanserna där dom är obetydliga på hyreslägenheter och lokaler främst i Ljura. Vi har under året skrivit flera hyresavtal med intressanta hyresgäster, bland annat har vi fått in Apoteket i en fin lokal i vår Ljura fastighet.

Företaget har sitt säte i Östergötlands län, Norrköpings kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 270	8 434	12 291	17 263
Resultat efter finansiella poster	10 248	-13 086	-40 906	50 361
Soliditet (%)	73,2	72,8	72,2	76,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 000	20 000	217 162 498	-26 975 568	190 310 930
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-26 975 568	26 975 568	0
Årets resultat				1 638 413	1 638 413
Belopp vid årets utgång	104 000	20 000	190 186 930	1 638 413	191 949 343

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	190 186 931
årets vinst	1 638 413
	191 825 344

disponeras så att i ny räkning överföres	191 825 344
	191 825 344

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		4 269 810	8 434 281
Övriga rörelseintäkter		80 000	862 753
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 349 810	9 297 034
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-1 189 335	-2 136 982
Övriga externa kostnader		-2 382 650	-2 814 417
Personalkostnader	2	-3 641 660	-7 584 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 540	0
Summa rörelsekostnader		-7 220 185	-12 536 174
Rörelseresultat		-2 870 375	-3 239 140
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-202 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 494 096	5 223 789
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-2 000 000	-6 866 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 173 308	-8 203 327
Summa finansiella poster		13 118 788	-9 846 428
Resultat efter finansiella poster		10 248 413	-13 085 568
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-8 610 000	-13 890 000
Summa bokslutsdispositioner		-8 610 000	-13 890 000
Resultat före skatt		1 638 413	-26 975 568
Årets resultat		1 638 413	-26 975 568

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	32 706	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 706	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4, 5	70 283 093	59 683 093
Fordringar hos koncernföretag	6	71 289 744	143 650 880
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	14 114	14 114
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 408 248	1 408 248
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 995 199	204 756 335
Summa anläggningstillgångar		143 027 905	204 756 335
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Råvaror och förnödenheter	10	17 872 847	17 872 847
Summa varulager		17 872 847	17 872 847
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 596	54 255
Fordringar hos koncernföretag		89 460 337	9 956 550
Övriga fordringar		203 398	75 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 256	1 022 000
Summa kortfristiga fordringar		89 804 587	11 108 572
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 559 922	27 804 004
Summa kassa och bank		11 559 922	27 804 004
Summa omsättningstillgångar		119 237 356	56 785 423
SUMMA TILLGÅNGAR		262 265 261	261 541 758

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		104 000	104 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		124 000	124 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		190 186 931	217 162 499
Årets resultat		1 638 413	-26 975 568
Summa fritt eget kapital		191 825 344	190 186 931
Summa eget kapital		191 949 344	190 310 931
Långfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 024 000	21 024 000
Skulder till koncernföretag		46 019 072	45 436 447
Summa långfristiga skulder		67 043 072	66 460 447
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		146 603	150 608
Leverantörsskulder		180 237	264 717
Skulder till koncernföretag		81 744	0
Övriga skulder		2 032 644	2 454 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		831 617	1 900 408
Summa kortfristiga skulder		3 272 845	4 770 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		262 265 261	261 541 758

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	5	12

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	759 795	879 795
Inköp	39 246	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-120 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	799 041	759 795
Ingående avskrivningar	-759 795	-759 795
Årets avskrivningar	-6 540	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-766 335	-759 795
Utgående redovisat värde	32 706	0

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 030 865	69 030 865
Inköp	12 600 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 630 865	69 030 865
Ingående nedskrivningar	-9 347 772	-9 347 772
Årets nedskrivningar	-2 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 347 772	-9 347 772
Utgående redovisat värde	70 283 093	59 683 093

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Subnova Archipelago AB	100%	500	50 000
Subnova Square AB	100%	1 000	34 460 316
Subnova Business Park AB	100%	1 000	6 937 411
Subnova Property Development SL	100%	100	28 147
Inova Property AB	100%	250	25 000
Subnova Sea AB	100%	500	1 024 000
Subnova Park II AB	100%	250	17 133 219
Sturehusen AB	100%	250	25 000
Humilum AB	75%	37 500	10 600 000
			70 283 093

	Org.nr	Säte
Subnova Archipelago AB	559272-0915	Norrköping
Subnova Square AB	556133-1017	Norrköping
Subnova Business Park AB	556452-5557	Norrköping
Subnova Property Development SL	93490761	Marbella
Inova Property AB	559330-7183	Norrköping
Subnova Sea AB	559210-9259	Norrköping
Subnova Park II AB	559363-8678	Norrköping
Sturehusen AB	559364-0476	Norrköping
Humilum AB	556956-8701	Norrköping

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 650 880	166 156 218
Tillkommande fordringar	3 176 065	29 017 832
Avgående fordringar	-5 243 643	-42 441 233
Omklassificeringar	-70 293 558	-9 081 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 289 744	143 650 880
Utgående redovisat värde	71 289 744	143 650 880

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 114	14 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 114	14 114
Utgående redovisat värde	14 114	14 114

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 408 248	136 756 195
Inköp	10 000 000	0
Försäljningar	-10 000 000	0
Omklassificeringar		-135 347 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 408 248	1 408 248
Ingående nedskrivningar	0	-124 383 097
Omklassificeringar	0	124 383 097
Årets nedskrivningar	0	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	1 408 248	1 408 248

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	67 043 072	66 460 447
	67 043 072	66 460 447

Not 10 Varulager

	2024-12-31	2023-12-31
Lager fastigheter Hageby	17 872 847	17 872 847
	17 872 847	17 872 847

Marknadsvärdet per kvarvarande radhus uppgår i genomsnitt till 2 600 000 kr.
Det samlade marknadsvärdet för de 16 kvarvarande radhusen uppgår därmed till 41 600 000 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 024 000	21 024 000
	21 024 000	21 024 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	7 923 689	7 977 685
	7 923 689	7 977 685

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har vårt spanska dotterbolag avyttrat en fastighet i Sierra Blanca (Marbella) för 10,4 meuro. Subnova AB kommer tack vare detta erhålla återbetalning av lån och ränta under 2025.

Norrköping 2025-05-09

Greger Landstedt
Greger Landstedt
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-09

Patrik Fjärstedt
Patrik Fjärstedt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Subnova AB

Org.nr 556511-5861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Subnova AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Subnova ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Subnova 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 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 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.

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Subnova AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Subnova 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 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 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. 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.

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 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping 2025-05-09

Patrik Fjärstedt

Patrik Fjärstedt
Auktoriserad revisor