

ÅRSREDOVISNING

för Subnova AB

Org.nr. 556511-5861

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	11

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-12-06.

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
2024-12-09

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 samt Sturehusen AB org nr 559364-0476.

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

Det händer mycket i vår omvärld som påverkar hela vårt samhälle inte minst kriget i Ukraina och sedan kriget på Gazaremsan som rikerar att eskalera. Viktiga händelser som skapar oro och många frågor.

Fortsatt är det alltid viktigt att vara anpassningsbar i en marknad som vi aldrig kan förutspå vilket gällde även för verksamhetsåret 2023.

Bolagets och koncernens verksamhet påverkas av olika riskfaktorer och dess resultat och ställning grundar sig i vissa fall på kvalificerade bedömningar och antaganden. Bland riskerna i verksamheten kan nämnas räntenivåer, marknadens utveckling, den allmänna kostnadsutvecklingen och toillgången på likviditet. Styrelsen ser i dagsläget dock inte att dessa risker påverkar antagandet om fortsatt drift. Analys och riskhantering är en viktig del av styrelsens arbete.

Företagets säte är Norrköping

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 434 281	12 290 599	17 262 911	17 627 687
Resultat efter finansiella poster	-13 085 568	-40 905 909	50 360 867	16 481 730
Soliditet (%)	70,25	72,15	76,53	77,48

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	104 000	20 000	260 617 407	-43 454 909	217 286 498
Balanseras i ny räkning			-43 454 909	43 454 909	0
Årets resultat				-26 975 568	-26 975 568
Belopp vid årets utgång	104 000	20 000	217 162 498	-26 975 568	190 310 930

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	217 162 499
Årets resultat	<u>-26 975 568</u>
	190 186 931

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>190 186 931</u>
	190 186 931

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 434 281	12 290 599
Övriga rörelseintäkter		<u>862 753</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		9 297 034	12 290 599
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-2 136 982	-7 757 319
Övriga externa kostnader		-2 814 417	-3 488 044
Personalkostnader	3	<u>-7 584 775</u>	<u>-9 531 207</u>
Summa rörelsekostnader		-12 536 174	-20 776 570
Rörelseresultat		-3 239 140	-8 485 971
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 500 000	94 200 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 223 795	5 215 531
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-17 366 890	-141 854 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-8 203 333</u>	<u>10 019 059</u>
Summa finansiella poster		-9 846 428	-32 419 938
Resultat efter finansiella poster		-13 085 568	-40 905 909
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		<u>-13 890 000</u>	<u>-2 549 000</u>
Summa bokslutsdispositioner		-13 890 000	-2 549 000
Resultat före skatt		-26 975 568	-43 454 909
Årets resultat		<u>-26 975 568</u>	<u>-43 454 909</u>

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	59 683 093	59 683 093
Fordringar hos koncernföretag	6	152 998 652	166 699 843
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	14 114	14 114
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda ftg	8	0	38 357 047
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	<u>1 408 248</u>	<u>12 373 098</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		214 104 107	277 127 195
Summa anläggningstillgångar		214 104 107	277 127 195
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Fastigheter		<u>17 872 847</u>	<u>18 989 899</u>
Summa varulager		17 872 847	18 989 899
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		54 255	179 805
Övriga fordringar		75 767	27 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>10 978 550</u>	<u>12 828 112</u>
Summa kortfristiga fordringar		11 108 572	13 035 457
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>27 804 005</u>	<u>664 127</u>
Summa kassa och bank		27 804 005	664 127
Summa omsättningstillgångar		56 785 424	32 689 483
SUMMA TILLGÅNGAR		270 889 531	309 816 678

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		104 000	104 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		124 000	124 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		217 162 499	260 617 407
Årets resultat		-26 975 568	-43 454 909
Summa fritt eget kapital		190 186 931	217 162 498
Summa eget kapital		190 310 931	217 286 498
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	21 024 000	22 338 000
Skulder till koncernföretag		54 784 219	54 481 219
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	8 123 659
Summa långfristiga skulder		75 808 219	84 942 878
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		150 608	154 438
Leverantörsskulder		264 717	502 968
Övriga skulder		2 454 647	4 689 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 900 409	2 240 317
Summa kortfristiga skulder		4 770 381	7 587 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		270 889 531	309 816 678

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.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
	Årets försäljning till koncernföretag	3899600	300000
Not 3	Medelantal anställda	2023	2022
	Medelantal anställda Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	12,00	12,00

Noter till balansräkningen

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	879 795	879 795
	Försäljningar/utrangeringar	-120 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>759 795</u>	<u>879 795</u>
	Redovisat värde	0	0

NOTER

Not 5	Andelar i koncernföretag		2023-12-31	2022-12-31
	Företag	Antal /Kapital- andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
	Organisationsnummer Säte			
	Subnova Park AB 556977-8607	500 100 %	0	0
	Norrköping			
	Subnova Square AB 556133-1017	1 000 100 %	34 460 316	34 460 316
	Norrköping			
	Subnova Business Park AB 556452-5557	1 000 100 %	6 937 411	6 937 411
	Norrköping			
	Subnova Property Development SL 93490761	100 100 %	9 375 919	9 375 919
	Marbella			
	Subnova Archipelago AB 559272-0915	100 100 %	50 000	50 000
	Norrköping			
	Inova Property AB 559330-7183	100 0 %	25 000	25 000
	Norrköping			
	Subnova Sea AB 559210-9259	100 100 %	1 024 000	1 024 000
	Norrköping			
	Subnova Park II AB 559363-8678	100 100 %	17 133 219	17 133 219
	Norrköping			
	Sturehusen AB 559364-0476	100 100 %	25 000	25 000
	Nedskrivning Subnova Property Dev. SL	100 %	-9 347 772	-9 347 772
			<u>59 683 093</u>	<u>59 683 093</u>

NOTER

Not 6	Fordringar hos koncernföretag		2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		166 699 843	91 281 994
	Tillkommande fordringar		29 017 832	80 413 924
	Reglerade fordringar		-33 637 086	-13 135 262
	Omräkningsdifferenser		-9 081 937	7 595 561
	Utgående anskaffningsvärden		<u>152 998 652</u>	<u>166 699 843</u>
	Redovisat värde		152 998 652	166 699 843
Not 7	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2023-12-31	2022-12-31
	Företag	Antal /Kapital- andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
	Organisationsnummer Säte	andel %	värde	värde
	Rangegie Property Development SL	100	14 114	8 137 773
	93489235 Marbella	50 %		
	Nedskrivning Rangegie Developmen SL		0	-8 123 659
		0 %		
			<u>14 114</u>	<u>14 114</u>
Not 8	Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		30 233 387	31 241 235
	Tillkommande fordringar		0	4 109 789
	Reglerade fordringar		-22 149 356	-8 123 659
	Omräkningsdifferenser		0	3 006 022
	Utgående anskaffningsvärden		<u>8 084 031</u>	<u>30 233 387</u>
	Ingående nedskrivningar		0	
	Årets nedskrivningar		-8 084 031	
	Utgående nedskrivningar		<u>-8 084 031</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde		0	30 233 387

NOTER

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>136 756 195</u>	<u>136 756 195</u>
	Utgående anskaffningsvärden	136 756 195	136 756 195
	Ingående nedskrivningar	-124 383 097	0
	Årets nedskrivningar	<u>-11 964 850</u>	<u>-124 383 097</u>
	Utgående nedskrivningar	-136 347 947	-124 383 097
	Redovisat värde	408 248	12 373 098
Not 10	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller senare än 5 år	75 808 219	76 275 594

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 024 000	22 338 000
	Företagsinteckningar	0	1 000 000
	<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>7 977 685</i>	<i>17 793 181</i>

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget är försenat med att upprätta och fastställa 2023 års årsredovisning. Det beror på flera faktorer, främst förknippade med rapporteringen från de spanska dotterbolagen. Dotterbolaget Subnova Property Development S.L har under November 2024 tecknat ett bindande avtal om försäljning av fastigheten Sierra Blanca, Spanien. Försäljningssumman uppgår till 10,4 Meuro och köparen tillträder den 12 December. Subnova AB räknar med ett överskott såväl resultat- som likvidmässigt.

Som en konsekvens av förseningen har bolaget under November 2024 förlorat sin F-skatt, som vi räknar med att få tillbaka i samband med registreringen av denna årsredovisning.

NOTER

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Norrköping

Greger Landstedt
Greger Landstedt

Verkställande direktör
2024-12-06

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 december 2024.

Thorell Revision AB

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 år 2023.

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 2023-12-31 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 2023 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 Revisorers 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.

Revisorers 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Norrköping 2024-12-06

Patrik Fjärstedt

Patrik Fjärstedt
Auktoriserad revisor