

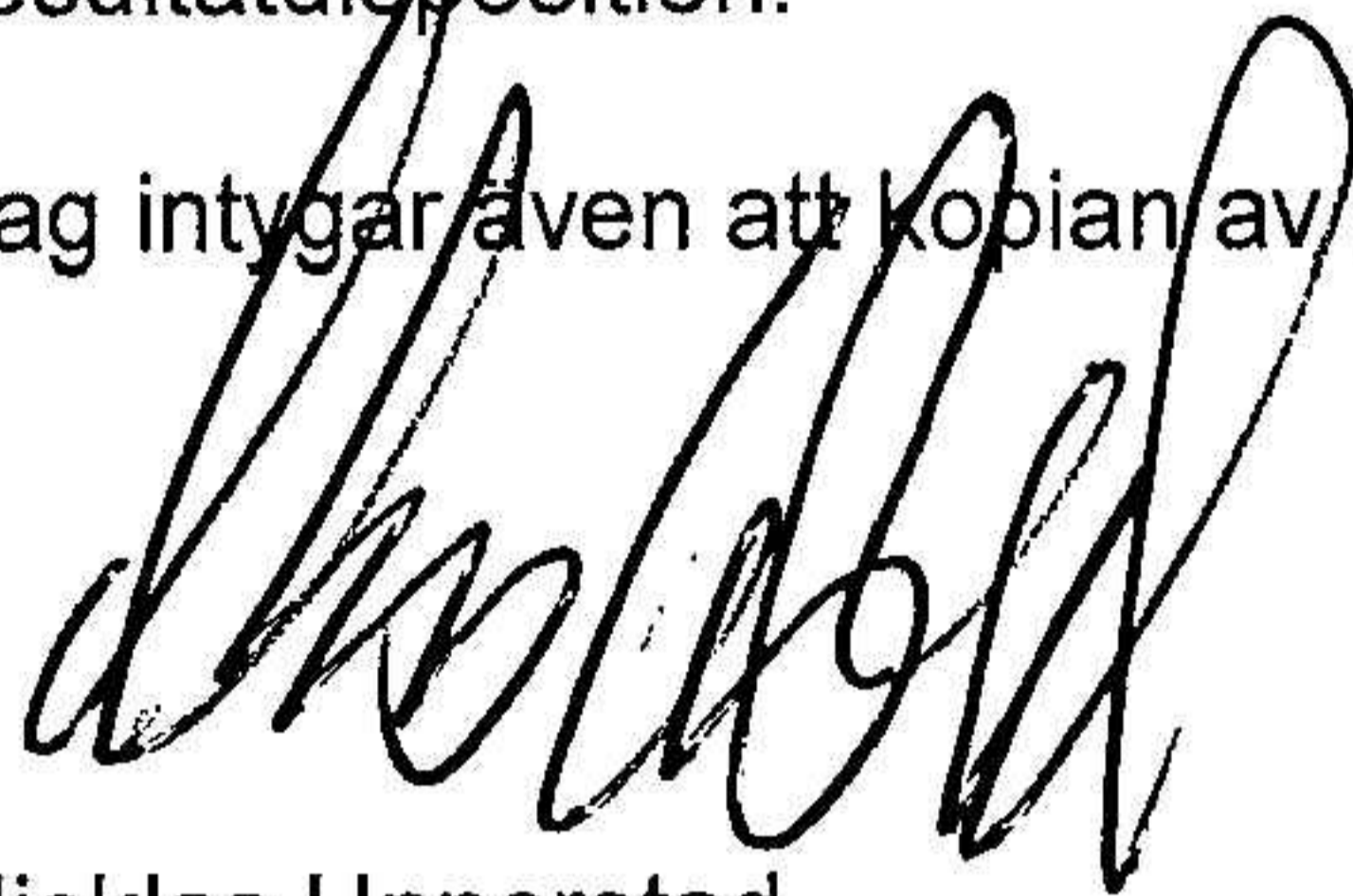
Årsredovisning för
SNI Holding Fastigheter AB
559143-5614

Räkenskapsåret
2024-05-01 - 2025-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SNI Holding Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-10-31. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.



Nicklas Unnerstad
Verkställande direktör

Årsredovisning för

SNI Holding Fastigheter AB

559143-5614

Räkenskapsåret

2024-05-01 - 2025-04-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SNI Holding Fastigheter AB, 559143-5614, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Upplands Väsby kommun registrerades år 2018 och ska äga och förvalta fast och lös egenom samt därmed förenligt verksamhet. Bolaget äger fastigheterna Görla 1:21 samt Görla 1:25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omsättningen har under räkenskapsåret varit oförändrad, men resultatet har stärkts genom minskade ränteutgifter. Under räkenskapsåret förlängdes 50 % av fastighetsbeståndets hyresavtal enligt befintliga villkor. Övriga löpande avtal väntas förlängas under nästkommande räkenskapsår. Samtliga lokaler är idag fullt uthyrda och vi har inga vakanser.

Resultatet är fortsatt ansträngt till följd av höga räntekostnader. Vi bedömer dock en resultatförstärkning kommande räkenskapsår, i takt med de räntesänkningar som Riksbanken aviserat för de närmaste kvartalen.

Efter räkenskapsårets utgång har en refinansiering av hela fastighetsbeståndet genomförts. Refinansieringen innebär övergång till ny finansiär och bank med förbättrade villkor i samband med årsbokslutet. Utfallet bedöms ha en tydligt positiv effekt på både resultat och likviditet.

I samband med refinansieringen genomfördes en extern värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen visar på en positiv värdeutveckling trots fortsatt utmanande marknadsläge inom fastighetsbranschen.

För att stärka bolagets soliditet har under året ett ovillkorat aktieägartillskott genomförts, motsvarande 7 432 320 kr, genom kvittning av fordran till SNI Holding AB.

Under föregående år påbörjades projektering av uppställningsplatser för fordon, och vi räknar med att kunna genomföra investeringen under kommande räkenskapsår. Byggnationen planeras i första hand på fastigheten Görla 1:25.

Fastigheten Görla 1:21 bibehålls orörd för att inte begränsa framtida exploateringsmöjligheter.

Fastigheten saknar idag detaljplan, vilket innebär stora möjligheter för olika typer av byggnationer och verksamhetsetableringar. Området kännetecknas av en blandad struktur med verksamheter inom produktion, butikshandel, kontor, industri, restaurang, avfallshantering, räddningstjänst och flygplats.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i kr 2021/2022
Nettoomsättning	2 488 291	2 476 732	2 277 678	2 061 031
Resultat efter finansiella poster	104 394	26 721	305 494	413 661
Soliditet, %	20	1	1	0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	301 684
Aktieägartillskott, erhållna		7 432 320
Årets resultat		82 773
Vid årets slut	50 000	7 816 777

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 7 816 777, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	7 734 004
årets resultat	82 773
Totalt	7 816 777
disponeras för	
balanseras i ny räkning	7 816 777
Summa	7 816 777

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-05-01- 2025-04-30</i>	<i>2023-05-01- 2024-04-30</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		2 488 291	2 476 732
Övriga rörelseintäkter		-	11 933
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 488 291	2 488 665
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-337 438	-314 669
Övriga externa kostnader		-70 129	-77 642
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-926 336	-845 225
Summa rörelsekostnader		-1 333 903	-1 237 536
Rörelseresultat		1 154 388	1 251 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		249	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 050 243	-1 224 563
Summa finansiella poster		-1 049 994	-1 224 408
Resultat efter finansiella poster		104 394	26 721
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		104 394	26 721
Skatter			
Skatt på årets resultat		-21 621	-6 925
Årets resultat		82 773	19 796

2025110507750

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	37 960 298	38 720 006
Inventarier, verktyg och installationer	3	67 956	234 584
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	133 830	133 830
Summa materiella anläggningstillgångar		38 162 084	39 088 420
Summa anläggningstillgångar		38 162 084	39 088 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		93 585	84 687
Övriga fordringar		31 875	40
Summa kortfristiga fordringar		125 460	84 727
Kassa och bank			
Kassa och bank		399 514	238 543
Summa kassa och bank		399 514	238 543
Summa omsättningstillgångar		524 974	323 270
SUMMA TILLGÅNGAR		38 687 058	39 411 690

2025110507751

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 734 004	281 888
Årets resultat		82 773	19 796
Summa fritt eget kapital		7 816 777	301 684
Summa eget kapital		7 866 777	351 684
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	-	19 781 280
Summa långfristiga skulder		-	19 781 280
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	20 005 275	970 645
Leverantörsskulder		32 673	44 775
Skulder till koncernföretag		10 426 758	17 920 676
Skatteskulder		-	5 803
Övriga skulder		100 977	36 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		254 598	300 145
Summa kortfristiga skulder		30 820 281	19 278 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 687 058	39 411 690

2025110507752

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Byggnader och mark

	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 193 232	40 764 237
-Nyanskaffningar	-	428 995
	<u>41 193 232</u>	<u>41 193 232</u>
-Vid årets början	-2 473 226	-1 794 629
-Årets avskrivning enligt plan	-759 708	-678 597
Redovisat värde vid årets slut	<u>37 960 298</u>	<u>38 720 006</u>

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-04-30	2024-04-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	833 143	833 143
Vid årets slut	833 143	833 143
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-598 559	-431 931
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-166 628	-166 628
Vid årets slut	-765 187	-598 559
Redovisat värde vid årets slut	67 956	234 584

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-04-30	2024-04-30
Vid årets början	133 830	133 830
Redovisat värde vid årets slut	133 830	133 830

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-04-30	2024-04-30
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	-	16 197 360
	-	16 197 360

Lånet är slutamorterat i maj 2025 genom nytt lån i annan bank med fördelaktigare villkor.

Not 6 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	23 600 000	23 600 000
Summa ställda säkerheter	23 600 000	23 600 000

Not 7 Koncernuppgifter

Bolaget är dotterbolag till SNI Holding AB, 556977-3376, med säte i Upplands Väsby.

Underskrifter

Upplands Väsby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nicklas Unnerstad
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Fjelner
Auktoriserad revisor

2025110507755

2025110507756

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Nicklas Gunnar Unnerstad

Verkställande direktör

Serienummer: 664a892bdb3ee1[...]b3af4d984c354

IP: 146.75.xxx.xxx

2025-10-31 09:11:21 UTC



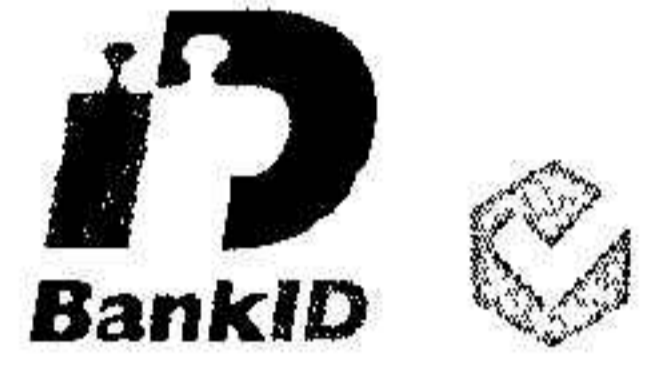
HÅKAN FJELNER

Auktoriserad revisor

Serienummer: 825c7927de81e2[...]c9f1d8c079bc9

IP: 185.40.xxx.xxx

2025-10-31 10:15:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: AFG0P-5R9XT-0FVDV-OQA5M-HE6CI-07CU0

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SNI Holding Fastigheter AB
Org.nr 559143-5614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SNI Holding Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SNI Holding Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2025-04-30 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 SNI Holding Fastigheter 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 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 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 SNI Holding Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 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 SNI Holding Fastigheter 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.

Upplands Väsby

2025110507760

Håkan Fjelner
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HÅKAN FJELNER

Auktoriserad revisor

Serienummer: 825c7927de81e2[...]c9f1d8c079bc9

IP: 185.40.xxx.xxx

2025-10-31 10:15:04 UTC



2025110507761

Penneo dokumentnyckel: SU6VW-RGGL6-S09JI-7KJJDG-7ZXXKO-NNM5G

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.