

Årsredovisning

för

Novier Property Advisors AB

556660-0036

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Novier Property Advisors AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm

2/7 2024



Marie Bucht Toresäter

Årsredovisning
för
Novier Property Advisors AB
556660-0036
Räkenskapsåret
2023



Styrelsen och verkställande direktören för Novier Property Advisors AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget erbjuder kvalificerade rådgivningstjänster till fastighetsägare och investerare med fokus på den nordiska marknaden. Tjänsteutbudet innefattas huvudsakligen av fastighetstransaktioner och fastighetsrelaterad Corporate Finance. Utöver detta erbjuder bolaget tjänster inom fastighetsvärdering och analys, ekonomisk styrning, investeringsbedömning och strategisk fastighetsrådgivning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Mycket tufft rådande affärsklimat med globala osäkerheter, hög inflation, volatil börs, utmanande kapitalmarknad, ökad finansieringskostnad och lägre belåningsgrader. Det ger yieldshift uppåt och innebär svårigheter för säljare och köpare att mötas prismässigt och ta beslut att göra affär. Det har även under 2023 gett ett mycket avvaktande läge på transaktionsmarknaden och påverkat såväl omsättning som resultat för transaktionsverksamheten. Det tuffa affärsklimatet har tyvärr också påverkat transaktionsverksamhetens resultat med kundförluster under 2023.

Värderingsverksamheten har haft en god efterfrågan på sina tjänster och har ökat såväl omsättning som resultat för 2023.

Världens bästa medarbetare har fortsatt att leverera professionalism och personlighet, de är vår viktigaste tillgång.

En kapitaltäckningsgaranti finns utställd där Novier Property Group AB förbinder sig att svara för att det egna kapitalet vid varje tillfälle uppgår till minst hälften av det registrerade aktiekapitalet. Denna garanti gäller så länge det egna kapitalet i bolaget visar underskott.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Novier Property Advisors kommer att växa och utveckla sitt kunderbudande inom hela sin kärnverksamhet. Bolaget kommer fortsatt att verka i hela landet med kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Det osäkra konjunkturläget är något som skulle kunna påverka våra rörliga intäkter negativt.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 80% av Novier Property Group AB, org.nr. 556636-7248 och till 20% av partners i bolaget.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	17 412	25 823	44 230	35 065	42 065
Resultat efter finansiella poster	-9 342	-4 076	8 824	-6 471	10 076
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	20,0	neg	24,5
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	102,8	neg	54,2
Balansomslutning	12 047	12 474	20 060	25 803	30 420
Soliditet (%)	1,1	0,8	42,8	49,2	58,9
Antal anställda	14	17	15	14	18

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	3 326	-3 325	101
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 325	3 325	0
Erhållna aktieägartillskott		7 500		7 500
Årets resultat			-7 468	-7 468
Belopp vid årets utgång	100	7 501	-7 468	133

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 10 825 tkr (3 325 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 500 510
årets förlust	-7 468 167
	32 343
disponeras så att	
i ny räkning överföres	32 343
	32 343

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	17 412	25 824
Övriga rörelseintäkter		0	555
		17 412	26 379
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-12 965	-11 553
Personalkostnader	4	-13 753	-18 880
		-26 718	-30 433
Rörelseresultat		-9 306	-4 054
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39	-24
		-36	-22
Resultat efter finansiella poster		-9 342	-4 076
Resultat före skatt		-9 342	-4 076
Skatt på årets resultat	5	1 874	751
Årets resultat		-7 468	-3 325

001=20240704.2024070508227



Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

6 71 71
71 71

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

2 625 751
2 625 751

Summa anläggningstillgångar

2 696 822

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

978 4 449

Fordringar hos koncernföretag

7 1 680 1 614

Aktuella skattefordringar

219 319

Övriga fordringar

0 3

Upparbetad men ej fakturerad intäkt

4 282 3 783

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 1 186 930

8 345 11 098

Kassa och bank

1 006 554

Summa omsättningstillgångar

9 351 11 652

SUMMA TILLGÅNGAR

12 047 12 474

001=20240704:20240705:08233



Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

7 501

3 326

Årets resultat

-7 468

-3 325

33

1

Summa eget kapital

133

101

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

153

844

Skulder till koncernföretag

7

8 233

5 245

Övriga skulder

2 254

3 752

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

1 274

2 532

Summa kortfristiga skulder

11 914

12 373

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 047

12 474

20240709.10240709.08139



Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Bolagets materiella anläggningstillgångar per bokslutsdatum består av konst och skrivs inte av då dessa har ett bestående värde.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Novier Property Group AB (org. nr. 556636-7248) med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilket bolaget ingår är Novier AB (org. nr. 559337-6568) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Novier AB.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:		
Transaktionstjänster	5 844	16 290
Värdering	11 568	9 533
	17 412	25 823

Not 3 Operationella leasingavtal

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 4 033 336 kronor (3 740 000 kronor).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	2 608	1 982
Senare än ett år men inom fem år	5 523	5 799
Senare än fem år		0
	8 131	7 781

Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal:
Bilar, kopiatorer, kontorshyra

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda	14	17

Not 5 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	1 874	751
Totalt redovisad skatt	1 874	751

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-9 342		-4 076
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 924	20,60	840
Ej avdragsgilla kostnader		-51		-89
Ej skattepliktiga intäkter		1		
Redovisad effektiv skatt	20,06	1 874	18,42	751

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Företagsinteckning	0	0
Eventalförpliktelser	0	0
	0	0

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En kapitaltäckningsgaranti finns utställd där Novier Property Group AB förbinder sig att svara för att det egna kapitalet vid varje tillfälle uppgår till minst hälften av det registrerade aktiekapitalet. Denna garanti gäller så länge det egna kapitalet i bolaget visar underskott.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Henrik Granström
Ordförande



Per Hagman



Thomas Nyström



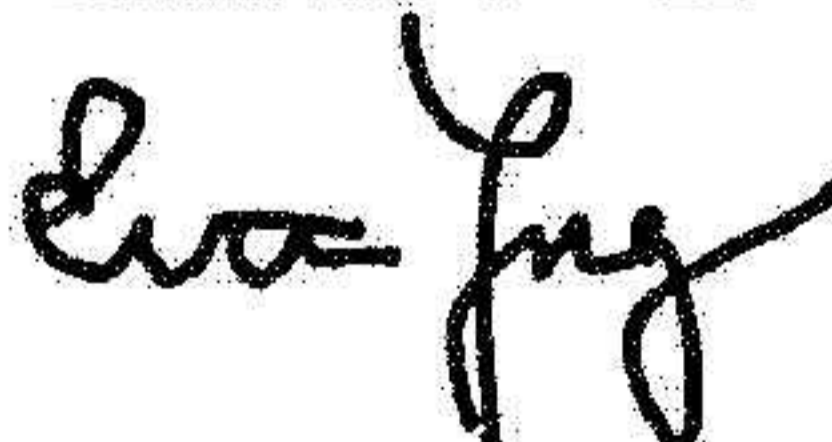
Olof Rotbring



Marie Bucht Toresäter
Verkställande direktör

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

BDO Mälardalen AB



Eva Yng
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517946315

Dokument

NPA Årsredovisning 2023_ver2
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2024-05-21 09:39:50 CEST (+0200) av Åsa
Uppegård (ÅU)
Färdigställt 2024-05-29 17:10:30 CEST (+0200)

Initierare

Åsa Uppegård (ÅU)
Novier Real Estate
asa.uppegard@novier.se
+46708990866

Signerare

Henrik Granström (HG)
Personnummer 197211238535
henrik.granstrom@gmail.com



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'HG' followed by a flourish.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonas Henrik Granström"
Signerade 2024-05-21 16:47:37 CEST (+0200)

Per Hagman (PH)
Personnummer 197104020057
Per.Hagman@abgsc.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Per Hagman'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
HAGMAN"
Signerade 2024-05-21 15:00:27 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517946315

Thomas Nyström (TN)
Personnummer 19741015-0010
tomas.nystrom@novier.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Thomas Nyström"
Signerade 2024-05-21 11:06:20 CEST (+0200)

Olof Rotbring (OR)
Personnummer 197912120354
olof.rotbring@novier.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID OLOF ROTBRING"
Signerade 2024-05-21 09:56:30 CEST (+0200)

Marie Bucht Toresäter (MBT)
Personnummer 6707148943
marie.bucht@novier.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Marie Bucht Toresäter"
Signerade 2024-05-23 13:30:08 CEST (+0200)

Eva Yng (EY)
BDO Mälardalen AB
Personnummer 196201147169
eva.yng@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Mari Yng"
Signerade 2024-05-29 17:10:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517946315

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Novier Property Advisors AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Novier Property Advisors AB enligt god revisorssed 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 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

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 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm datum enligt elektronisk signering

BDO Mälardalen AB

Eva Yng

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.05.2024 17:08

SENT BY OWNER:
Eva Yng · 29.05.2024 17:07

DOCUMENT ID:
rkthNTNE0

ENVELOPE ID:
Bku2E6NNR-rkthNTNE0

DOCUMENT NAME:
4.01.04.01 Utkast revisionsberättelse 2023 NPA.pdf
2 pages

bnk=10240704:10240705:08151

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Mari Yng eva.yng@bdo.se	Signed Authenticated	29.05.2024 17:08 29.05.2024 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/14) IP: 185.183.147.205

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed