

# Årsredovisning

för

## Novier Real Estate AB

559028-8642

Räkenskapsåret


2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Novier Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm

20250909  


Marie Bucht Toresäter

**Årsredovisning**  
för  
**Novier Real Estate AB**

559028-8642

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

Styrelsen och VD för Novier Real Estate avger följande årsredovising

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Bolagets breda nätverk, såväl lokalt som nordiskt, resulterar i mer och bättre affärer och tillför ny kompetens och kunskap till branschen. För internationella aktörer erbjuder bolaget en stark plattform för fastighetsinvesteringar i Sverige.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efterfrågan på förvaltningstjänster har varit mycket god under året med hög aktivitet inom alla tjänsteområden. Novier Real Estate har vuxit med såväl nya uppdrag och fastigheter som inom befintliga uppdrag, vilket lett till en fortsatt omsättningsökning. Vi har även fortsatt att investera i och utveckla tjänsteerbjudandet inom framför allt hållbarhet och digitalisering. Under 2024 har nettoomsättningen ökat från 122 MSEK till 130 MSEK. Sammantaget resulterar året i ett rörelseresultat om 6,3 MSEK.

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

Efter dryga 8 år förvaltar Novier Real Estate vid utgången av 2024 fastigheter om ca 3 000 000 kvm. Bolaget är en av de större aktörerna på marknaden. Bolaget har i slutet av året ca 85 medarbetare med en fördelning om 46% kvinnor, 54% män. Fastighetsbeståndet består av alla typer av fastigheter.

### Ägarförhållanden

Novier Real Estate AB ägs till 100% av Novier AB (org. nr. 559337-6568).

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	130 063	122 425	111 331	89 098	77 585
Rörelseresultat	6 296	9 201	679	-507	-804
Balansomslutning	62 779	65 209	56 489	46 826	40 626
Medeltal anställda	74	71	55	47	41
Soliditet, %*	12	25	9	32	34

\*) Exklusive redovisningsmedel

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	1 756 942	7 227 280	9 984 222
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		227 280	-227 280	0
Utdelning			-7 000 000	-7 000 000
Årets resultat			1 923 947	1 923 947
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 984 222</b>	<b>1 923 947</b>	<b>4 908 169</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 984 222
årets vinst	1 923 947
	<b>3 908 169</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 908 169
	<b>3 908 169</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		130 063 315	122 425 076
Övriga rörelseintäkter		6 279 616	3 562 535
		<b>136 342 931</b>	<b>125 987 611</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga rörelsekostnader		-18 858 271	-16 133 364
Övriga externa kostnader	3	-32 694 406	-29 725 049
Personalkostnader	4	-78 408 369	-70 846 376
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-86 334	-82 307
		<b>-130 047 380</b>	<b>-116 787 096</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 295 551</b>	<b>9 200 515</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		333 086	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 067	-9
		<b>332 019</b>	<b>-6</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 627 570</b>	<b>9 200 509</b>
Bokslutsdispositioner		-4 072 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 555 570</b>	<b>9 200 509</b>
Skatt på årets resultat	6	-631 623	-1 973 229
<b>Årets resultat</b>		<b>1 923 947</b>	<b>7 227 280</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utveckling av affärssystem	7	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	8	234 426	320 760
		<b>234 426</b>	<b>320 760</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar och värdepapper i andra företag	9	11 650	11 650
		<b>11 650</b>	<b>11 650</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>246 076</b>	<b>332 410</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 371 213	12 907 030
Fordringar hos koncernföretag		11 306 947	8 862 421
Aktuella skattefordringar		606 914	0
Övriga fordringar		35 550	78 138
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	10	2 147 060	1 282 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10, 11	5 587 569	4 574 196
		<b>34 055 253</b>	<b>27 704 636</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 285 188	11 818 343
Redovisningsmedel klienter		22 914 431	25 353 296
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>62 254 872</b>	<b>64 876 275</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 500 948</b>	<b>65 208 685</b>

## Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 000 000 1 000 000  
**1 000 000 1 000 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 984 222 1 756 942

Årets resultat

1 923 947 7 227 280

**3 908 169 8 984 222**

**Summa eget kapital**

**4 908 169 9 984 222**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 683 263 5 004 273

Redovisningsmedel klienter

22 914 432 25 353 298

Skulder till koncernföretag

4 534 159 701 587

Aktuella skatteskulder

0 437 167

Övriga skulder

10 211 533 8 647 612

Fakturerad men ej upparbetad intäkt

12 6 649 945 6 847 140

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12, 13 8 599 447 8 233 386

**Summa kortfristiga skulder**

**57 592 779 55 224 463**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**62 500 948 65 208 685**

ank=20250708;2025071013527



## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	6 295 551	9 200 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	86 334	82 307
Erlagd ränta	332 019	-6
Betald skatt	-1 675 704	-211 488

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

5 038 200      9 071 328

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	-5 743 704	-7 413 577
Förändring av rörelseskulder	1 172 349	2 135 222

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

466 845      3 792 973

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-161 526
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-161 526

### Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning	-7 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 000 000	0

### Årets kassaflöde

-6 533 155      3 631 447

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början      11 818 343      8 186 896

### Likvida medel vid årets slut

5 285 188      11 818 343

ank=20250708;2025071013528



## Noter

### 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.

#### Intäkter

Bolagets huvudsakliga intäkter består av avtalade periodiska förvaltningsarvoden och provisionsbaserade intäkter. Förvaltningsarvoden intäktsförs i den period tjänsterna avser medan provisioner intäktsförs då villkoren för prestationen är uppfyllda.

#### Leasingavgifter

Samtliga leasingavgifter redovisas som operationella leasingavtal där leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

#### Ersättningar till anställda

##### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgörs av löner, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar kostnadsförs då det finns en legal förpliktelse att betala ut ersättningen.

##### Ersättningar efter avslutad anställning

Bolaget har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner vilket innebär att företaget betalar fastställda avgifter till externa försäkringsbolag. Utöver detta finns inga legala förpliktelser. Pensionsavsättningarna belastar resultatet i takt med att de anställdas pensionsberättigade tjänster utförs.

##### Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då bolaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot särskild ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel kostnadsförs den när företaget har en legal förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

#### Inkomstskatter

Redovisad inkomstskatt omfattar såväl aktuell som uppskjuten skatt. Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

All inkomstskatt redovisas i resultaträkningen.

### **Immateriella anläggningstillgångar**

Initiala utgifter för uppsättning av affärssystem samt utgifter för programvaror som utvecklats för eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning aktiveras som immateriell tillgång då de beräknas ha ekonomiska fördelar som sträcker sig längre än ett år. Övriga utgifter för programvaror kostnadsförs.

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över nyttjandetiden vilken bedöms vara fem år. Nedskrivning av återstående restvärde sker vid en förtida utrangering av aktiverade system.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar avser kontorsinventarier samt dator- och IT-installationer. I anskaffningsvärdet ingår även utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgångarna.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnad minskat med avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod vilken bedöms vara fem år. Vid fastställande av avskrivningsbart belopp beaktas, i förekommande fall, tillgångens restvärde.

### **Finansiella anläggningstillgångar**

Bolaget värderar de finansiella tillgångarna utifrån anskaffningsvärden. I det fall ett identifierbart marknadsvärde understiger anskaffningsvärdet görs nedskrivning till marknadsvärdet.

### **Redovisningsmedel**

Bolaget förvaltar likvida medel för klienters räkning. Dessa medel ingår inte i bolagets förmögenhetsmassa och redovisas som tillgång respektive skuld i egna poster.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga skulder. Samtliga finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med innehavet. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört. Finansiella instrument i utländsk valuta är omräknade till svenska kronor till balanskurs.

### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgång med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgång. Fordringar tas upp till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### Leverantörsskulder och övriga skulder

Leverantörsskulder och övriga skulder med förfallodag inom 12 månader redovisas som kortfristiga skulder till nominella belopp.

### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

I samband med upprättande av årsbokslutet för Novier Real Estate AB görs uppskattningar och bedömningar om framtiden. Det verkliga utfallet kan komma att avvika från de uppskattningar som gjorts för redovisningsändamål. De uppskattningar och antaganden som bedöms kunna innebära en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande år behandlas nedan.

Immateriella anläggningstillgångar:

Att uppskatta livslängd för kritiska affärssystem och företagsanpassade programvaror innebär komplexa bedömningar om framtiden. Företaget följer därför upp och utvärderar effektiviteten i befintlig systemflora löpande varvid omprövning av återstående livslängd kan ske.

## Not 3 Operationella leasingavtal

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

	2024	2023
Inom ett år	5 539 000	4 573 000
Senare än ett år men inom fem år	6 500 000	8 180 000
	<b>12 039 000</b>	<b>12 753 000</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	5 492 947	5 225 599
	<b>5 492 947</b>	<b>5 225 599</b>

Operationella leasingavtal utgörs i allt väsentligt av hyrda lokaler, datakommunikation samt bilar.

## Not 4 Personal

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	33	38
Män	41	33
	<b>74</b>	<b>71</b>
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	53 441 597	47 761 459
Sociala kostnader	16 868 524	15 115 413
Pensionskostnader	8 179 928	7 294 389
Övriga personalkostnader	-81 680	675 115
	<b>78 408 369</b>	<b>70 846 376</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>78 408 369</b>	<b>70 846 376</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %

### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Totalt redovisad skatt	631 623	1 973 229
<b>Aktuell skatt</b>	<b>631 623</b>	<b>1 973 229</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 555 570		9 200 509
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-526 447	20,60	-1 895 305
Ej avdragsgilla kostnader	20,60	-105 749		-79 302
Ej skattepliktiga intäkter		573		1 378
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>24,72</b>	<b>-631 623</b>	<b>21,45</b>	<b>-1 973 229</b>

### Not 7 Immateriella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 561 662	5 561 662
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 561 662</b>	<b>5 561 662</b>
Ingående avskrivningar	-5 561 662	-5 561 662
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 561 662</b>	<b>-5 561 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 329 605	3 168 079
Inköp	0	161 526
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 329 605</b>	<b>3 329 605</b>
Ingående avskrivningar	-3 008 845	-2 926 538
Årets avskrivningar	-86 334	-82 307
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 095 179</b>	<b>-3 008 845</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>234 426</b>	<b>320 760</b>

### Not 9 Andelar och värdepapper i andra företag

Namn:  
Svenska Fastighetsbranschens Investeringsaktiebolag (publ)

Org.nr: 559113-1809                      Säte: Malmö

	2024-12-31	2023-12-31
Antal andelar (2,33 %)	11 650 <b>11 650</b>	11 650 <b>11 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 650</b>	<b>11 650</b>

### Not 10 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	2024-12-31	2023-12-31
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	2 147 060 <b>2 147 060</b>	1 282 851 <b>1 282 851</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	897 295	979 636
Övriga förutbetalda kostnader	4 690 274	3 594 560
	<b>5 587 569</b>	<b>4 574 196</b>

### Not 12 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	2024-12-31	2023-12-31
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	6 649 945 <b>6 649 945</b>	6 847 140 <b>6 847 140</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	3 714 430	3 273 650
Upplupna externa kostnader	3 717 943	3 931 155
Upplupna social avgifter	1 167 074	1 028 581
	<b>8 599 447</b>	<b>8 233 386</b>

**Not 14 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Garantibelopp Fastigo	1 023 690	901 501
	<b>1 023 690</b>	<b>901 501</b>

Garantiförbindelse mot fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation Fastigo får endast tas i anspråk för ersättningar i samband med arbetskonflikt under förutsättning att andra medel inte finns tillgängliga. Bedömningen är att inga väsentliga skulder kommer att uppkomma till följd av detta åtagande.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift



Henrik Granström  
Ordförande



Andreas Eneskjöld



Sture Kullman

*Marie Bucht Toresäter*

Marie Bucht Toresäter  
VD



Kinga Kinnunen

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

BDO Mälardalen AB



Eva Yng  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557549184786

## Dokument

### NRE Årsredovisning 2024\_ver 3

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-06-13 14:16:13 CEST (+0200) av Åsa

Uppegård (ÅU)

Färdigställt 2025-06-23 15:19:41 CEST (+0200)

## Initierare

### Åsa Uppegård (ÅU)

Novier Real Estate

asa.uppegard@novier.se

+46708990866

## Signerare

### Henrik Granström (HG)

Personnummer 7211238535

henrik.granstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jonas Henrik Granström"

Signerade 2025-06-13 18:19:14 CEST (+0200)

### Marie Bucht Toresäter (MBT)

Personnummer 6707148943

marie.bucht@novier.se



*Marie Bucht Toresäter*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Marie Bucht Toresäter"

Signerade 2025-06-18 07:58:46 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557549184786

ank=20250708;2025071013536

**Andreas Eneskjöld (AE)**

Personnummer 7306130076  
andreas.eneskjold@manacor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS ENESKJÖLD"  
Signerade 2025-06-13 18:49:51 CEST (+0200)

**Kinga Kinnunen (KK)**

Personnummer 7410070465  
kinga.kinnunen@novier.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KINGA HORVATH KINNUNEN"  
Signerade 2025-06-16 09:43:35 CEST (+0200)

**Sture Kullman (SK)**

Personnummer 5201135158  
sture.kullman@mvpab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Sture Lennart Kullman"  
Signerade 2025-06-13 14:28:36 CEST (+0200)

**Eva Yng (EY)**

BDO  
Personnummer 196201147169  
eva.yng@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Mari Yng"  
Signerade 2025-06-23 15:19:41 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557549184786

Detta verifikat är utfärdat 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>

ank=20250708;2025071013537



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Novier Real Estate AB  
Org.nr. 559028-8642

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Novier Real Estate AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Novier Real Estate 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 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 styrelsen och verkställande direktören 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Real Estate 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 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 Real Estate 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Eva Yng

Auktoriserad revisor

ank=20250708;2025071013540



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

23.06.2025 15:16

### SENT BY OWNER:

Eva Yng - 23.06.2025 15:14

### DOCUMENT ID:

rkN7mC8Nel

### ENVELOPE ID:

BJ7X70LVeg-rkN7mC8Nel

### DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA\_ABNovier REAB.pdf  
2 pages

### SHA-512:

899629bd7e59d5747309c800838d27bd48190e1e031d9  
3651adbce9e6babfd0db12cee51145b233a563932e755e  
abc281642370812e7a1c3179806b8e9bddf62

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Mari Yng eva.yng@bdo.se	Signed Authenticated	23.06.2025 15:16 23.06.2025 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/14) IP: 217.119.170.26

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

## Attachments

No attachments related to this 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