

2024100204058

Tjänsteanteckning 2025-02-12
Denna årsredovisning ersätter handling som
inkom:2024-07-04 och har film nr: 0069-0483
/LIP, Bolagsverket

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Novier AB
559337-6568
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Novier AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 31 maj 2024. 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
och
Koncernredovisning
för
Novier AB
559337-6568
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Novier AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning 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

Novier har nu varit verksamt i två år sedan starten 1 januari 2022 då bolaget förvärvade samtliga aktier i Novier Real Estate AB och Novier Property Group AB med dotterbolagen Novier Property Advisors AB och Novier Leasing & Development AB. Tillsammans bildades en ny ledande svensk fastighetsrådgivare som erbjuder specialistkompetens genom hela fastighetsaffären.

Novier Real Estate AB's 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 Norden.

Novier Property Group AB är ett investeringsföretag som investerar i företag som erbjuder rådgivningstjänster inom fastighetssektorn.

Novier Property Advisors AB erbjuder kvalificerade rådgivningstjänster till fastighetsägare och investerare med fokus på den nordiska marknaden. Tjänsteutbudet omfattar bolagstransaktioner, fastighetstransaktioner och fastighetsvärdering. Tjänsteutbudet inkluderar även analys, investeringsbedömning och strategisk fastighetsrådgivning. Bolaget ägs till 80% av Novier Property Group AB.

Novier Leasing & Development erbjuder kvalificerad rådgivning inför köp, försäljning eller utveckling av handels- och logistikfastigheter. Utöver detta erbjuder bolaget tjänster inom uthyrning, omförhandling och etablering av enstaka butiker eller större uppdrag. Bolaget ägs till 80% av Novier Property Group AB.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Samtliga verksamheter, förutom transaktionsverksamheten, har haft god efterfrågan på sina tjänster och ökat såväl omsättning som resultat.

Transaktionsverksamheten har haft det tufft även under 2023 med ett mycket avvaktande läge på marknaden vilket har påverkat såväl omsättning som resultat.

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen kommer att växa och utveckla sitt kunderbjudande inom hela sin kärnverksamhet. Koncernen 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

Novier AB ägs av svenska aktörer med tydlig inriktning på fastighetssektorn och bolagsutveckling med Gullringsbo Egendomar via Nestar AB (34%), ABG Sundal Collier Holding ASA registrerat i Norge (20%), Manacor Group AB (16%) och Micael Bile tillsammans med Tranviks Udde (13%) samt operativa partners.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2021/22
Nettoomsättning	161 845	155 204
Resultat efter finansiella poster	2 882	-4 088
Rörelsemarginal (%)	2,0	neg
Avkastning på eget kap. (%)	16,4	neg
Balansomslutning	84 716	83 650
Soliditet (%)	20,7	19,2
Antal anställda	93	81

Moderbolaget	2023	2021/22
Nettoomsättning	144	0
Resultat efter finansiella poster	3 787	9 550
Rörelsemarginal (%)	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	25,7	87,6
Balansomslutning	14 952	11 094
Soliditet (%)	59,9	98,3
Antal anställda	0	0

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	25	0	16 038	-564	15 499
Fondemission	975		-975		0
Omräkningsdifferens			-557	645	88
Årets resultat			1 458	550	2 008
Belopp vid årets utgång	1 000	0	15 964	631	17 595

2024100204062

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25	1 147	9 732	10 904
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		8 757	-9 732	-975
Fondemission	975			975
Årets resultat			3 852	3 852
Belopp vid årets utgång	1 000	9 904	3 852	14 756

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 903 849
årets vinst	3 851 989
	13 755 838

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (60 kronor per aktie)	3 000 000
i ny räkning överföres	10 755 838
	13 755 838

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.



Novier AB
Org.nr 559337-6568

4 (24)

Koncernens
Resultaträkning
Tkr

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-09-01 -2022-12-31 (16 mån)
Nettoomsättning	2 161 845	155 204
Övriga rörelseintäkter	501	-2
	162 346	155 202
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	3, 4 -65 787	-68 991
Personalkostnader	5 -92 496	-89 032
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-901	-915
Övriga rörelsekostnader	13	-103
	-159 171	-159 041
Rörelseresultat	3 175	-3 839
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-299	-251
	-293	-249
Resultat efter finansiella poster	2 882	-4 088
Resultat före skatt	2 882	-4 088
Skatt på årets resultat	8, 9 -874	1 276
Årets resultat	2 008	-2 812
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 458	-2 204
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	550	-608



2024100204064

Novier AB
Org.nr 559337-6568

5 (24)

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	10	421	562
		421	562

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	11	3 711	3 843
		3 711	3 843

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	12	12
Uppskjuten skattefordran	15	3 710	2 345
		3 722	2 357
Summa anläggningstillgångar		7 854	6 762

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 963	23 188
Aktuella skattefordringar		94	2 109
Övriga fordringar		341	459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16, 17	13 564	13 238
		34 962	38 994

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	18	41 900	37 894
		76 862	76 888

SUMMA TILLGÅNGAR		84 716	83 650
-------------------------	--	---------------	---------------



Koncernens Kassaflödesanalys

TKI

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2021-09-01
-2022-12-31
(16 mǎn)

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	2 882	-4 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	1 733	964
Betald skatt	-174	-2 325

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

4 440 -5 449

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar	2 225	-23 188
Förändring av kortfristiga fordringar	-208	-13 697
Förändring leverantörsskulder	939	6 017
Förändring av kortfristiga skulder	-741	33 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 655	-2 848

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-702
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 459	-4 667
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	16 307
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 459	10 938

Finansieringsverksamheten

Nyemission	0	25
Erhållna aktieägartillskott	0	1 147
Förändring kortfristiga placeringar	-110	2 198
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110	3 370

Årets kassaflöde

5 087 11 460

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	11 460	0
Likvida medel vid årets slut	16 547	11 460

Moderbolagets
Resultaträkning
Tkr

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-09-01 -2022-12-31 (16 mån)
-----	---------------------------	---------------------------------------

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2	144	0
		144	0

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader	3	-208	-741
Personalkostnader	5	-110	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-140	-140
		-458	-881
Rörelseresultat		-314	-881

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag	6	4 100	10 432
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1
		4 101	10 431
Resultat efter finansiella poster		3 787	9 550

Resultat före skatt

Skatt på årets resultat	8, 9	65	182
Årets resultat		3 852	9 732



2024100204068

Moderbolagets
Balansräkning
Tkr

Not2023-12-312022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	10	421	562
		421	562

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	12	1 147	1 147
Uppskjuten skattefordran	15	246	182
		1 393	1 329
Summa anläggningstillgångar		1 815	1 891

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	7	12 907	9 063
Aktuella skattefordringar		53	67
Övriga fordringar		107	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17	0
		13 085	9 150

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		53	53
		13 138	9 203

SUMMA TILLGÅNGAR		14 952	11 094
------------------	--	--------	--------



2024100204069

Novier AB
Org.nr 559337-6568

10 (24)

Moderbolagets
Balansräkning
Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	19, 26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	25
		1 000	25
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		9 904	1 147
Årets resultat		3 852	9 732
		13 756	10 879
Summa eget kapital		14 756	10 904
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		6	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190	190
Summa kortfristiga skulder		196	190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 952	11 094



2024100204070

Novier AB
Org.nr 559337-6568

11 (24)

Moderbolagets
Kassaflödesanalys
Tkr

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-09-01 -2022-12-31 (16 mån)
-----	---------------------------	---------------------------------------

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 787	9 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	140	140
Betald skatt	14	-67
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 942	9 623
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 948	-9 083
Förändring av kortfristiga skulder	7	190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	0	730
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-702
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-702
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	25
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	25
Årets kassaflöde	0	53
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	53	0
Likvida medel vid årets slut	53	53



Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad och påverkar koncernens rörelseresultat.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

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:

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten 5 år

Inventarier, verktyg och installationer 3-5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. 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 äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av 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 netto redovisas 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 lagstads. 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.

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.

2024100204074

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 Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
Nettoomsättningen per rörelsegren	2023	2022	2023	2022
Förvaltning	101 359	88 523	-	-
Förvaltningsuthyrning	11 327	16 579	-	-
Projektarvoden	7 100	5 375	-	-
Transaktionstjänster	5 844	16 290	-	-
Värdering	11 568	9 533	-	-
Uthyrningsrådgivning	22 079	18 050	-	-
Övrigt	2 568	854	144	-
	161 845	155 204	144	0

Not 3 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
BDO Mälardalen AB		
Revisionsuppdrag	-503	-270
EY		
Revisionsuppdrag	-	-318
	-503	-588
Moderbolaget		
BDO Mälardalen AB		
Revisionsuppdrag	-169	-270
	-169	-270



2024100204075

Not 4 Operationella leasingavtal Koncernen

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

	2023	2022
Inom ett år	8 592	7 023
Senare än ett år men inom fem år	15 676	19 513
Senare än fem år	0	0
	24 268	26 536
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	10 696	9 976

Operationella leasingavtal utgörs i allt väsentligt av hyrda lokaler och datakommunikation.

Not 5 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	41	38
Män	52	43
	93	81
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	6 767	6 802
Övriga anställda	57 228	52 492
	63 995	59 294
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 432	1 284
Pensionskostnader för övriga anställda	8 069	7 118
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	20 417	18 966
	29 918	27 368
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	93 913	86 662
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	35 %	38 %
Andel män i styrelsen	65 %	62 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	45 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	55 %	50 %

Moderbolaget har inte haft några anställda och några löner har inte utbetalats.



2024100204076

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023	2022
Erhållna utdelningar (anteciperad)	7 000	10 432
Nedskrivningar	-2 900	0
	4 100	10 432

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 063	0
Tillkommande fordringar	12 144	10 432
Avgår skulder koncernföretag	-8 300	-1 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 907	9 063
Utgående redovisat värde	12 907	9 063

**Not 8 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2023	2022
Aktuell skatt	-2 189	-216
Uppskjuten skatt	1 315	1 492
	-874	1 276

Moderbolaget

	2023	2022
Uppskjuten skatt	65	182
	65	182

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 189	-216
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-50	
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	1 365	1 492
Totalt redovisad skatt	-874	1 276

Avstämning av effektiv skatt

	2023-12-31		2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 881		-4 088
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-594	20,60	842
Ej avdragsgilla kostnader		-235		-302
Ej skattepliktiga intäkter		15		33
Justering avseende skatter för föregående år		0		-4
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag		0		751
Övrigt		-60		-44
Redovisad effektiv skatt	30,32	-874	31,22	1 276

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	65	182
Totalt redovisad skatt	65	182

Avstämning av effektiv skatt

	2023-12-31		2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 787		9 550
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-780	20,60	-1 967
Ej avdragsgilla kostnader		-597		0
Ej skattepliktiga intäkter		1 442		2 149
Redovisad effektiv skatt	-1,71	65	-1,90	182

2024100204078

Not 10 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	702	0
Inköp	0	702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	702	702
Ingående avskrivningar	-140	0
Årets avskrivningar	-140	-140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-281	-140
Utgående redovisat värde	421	562

Avser köpta tjänster för att skapa koncernens nya hemsida

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	702	0
Inköp	0	702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	702	702
Ingående avskrivningar	-140	0
Årets avskrivningar	-140	-140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-281	-140
Utgående redovisat värde	421	562

Avser köpta tjänster för att skapa koncernens nya hemsida

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 503	0
Inköp	1 459	4 667
Försäljningar/utrangeringar	-1 152	-164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 810	4 503
Ingående avskrivningar	-660	0
Försäljningar/utrangeringar	321	115
Årets avskrivningar	-761	-775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 099	-660
Utgående redovisat värde	3 711	3 843



2024100204079

**Not 12 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 147	0
Inköp		1 147
Lämnat aktieägartillskott	2 900	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 047	1 147
Årets nedskrivningar	-2 900	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 900	
Utgående redovisat värde	1 147	1 147

**Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
<i>Direkt ägda</i>					
Novier Real Estate AB	100%	100%	10 000	1 0000	
Novier Property Group AB	100%	100%	1 391	147	
				1 147	
<i>Indirekt ägda</i>					
Novier Proerty Advisors AB	80%	80%	800		
Novier Leasing & Development	80%	80%	80 000		
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
<i>Direkt ägda</i>					
Novier Real Estate AB	559028-8642	Stockholm	9 984	7 227	
Novier Property Group AB	556636-7248	Stockholm	174	-5 455	
<i>Indirekt ägda</i>					
Novier Property Advisors AB	556660-0036	Stockholm	133	-7 468	
Novier Leasing & Development AB	556707-9370	Stockholm	3 154	2 751	



Novier AB
Org.nr 559337-6568

21 (24)

**Not 14 Andelar och värdepapper i andra företag
Koncernen**

Namn: Svenska Fastighetsbranschens Investeringsaktiebolag (publ)

Org.nr: 559113-1809

Säte: Malmö

	2023-12-31	2022-12-31
Antal andelar (2,33 %)	12	12
	12	12
Utgående redovisat värde	12	12

**Not 15 Uppskjuten skattefordran
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	2 345	0
Tillkommande skattefordringar	1 365	2 345
	3 710	2 345

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	246	182
	246	182

**Not 16 Upparbetad men ej fakturerad intäkt
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	6 075	5 645
	6 075	5 645

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	2 105	1 764
Övriga förutbetalda kostnader	5 384	5 799
	7 488	7 593

2024100204081

Novier AB
Org.nr 559337-6568

22 (24)

**Not 18 Likvida medel
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	16 547	11 460
Redovisningsmedel klienter	25 353	26 434
	41 900	37 894

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-Aktier	50 000	20
	50 000	

**Not 20 Långfristiga skulder
Koncernen**

Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella leasingavtal		
	2 034	2 198
	2 034	2 198

**Not 21 Fakturerad men ej upparbetad intäkt
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
	6 847	6 057
	6 847	6 057

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna semesterlöner	4 715	3 956
Upplupna social avgifter	1 526	1 242
Övriga upplupna kostnader	5 851	5 059
	12 092	10 257



2024100204082

**Not 23 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	10 000	10 000
Andra ställda säkerheter	577	577
	10 577	10 577

**Not 24 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	902	752
	902	752

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.

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 26 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 903 849
årets vinst	3 851 989
	13 755 838

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (60 kronor per aktie)	3 000 000
i ny räkning överföres	10 755 838
	13 755 838



2024100204083

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Henrik Granström
Ordförande



Andreas Eneskjöld

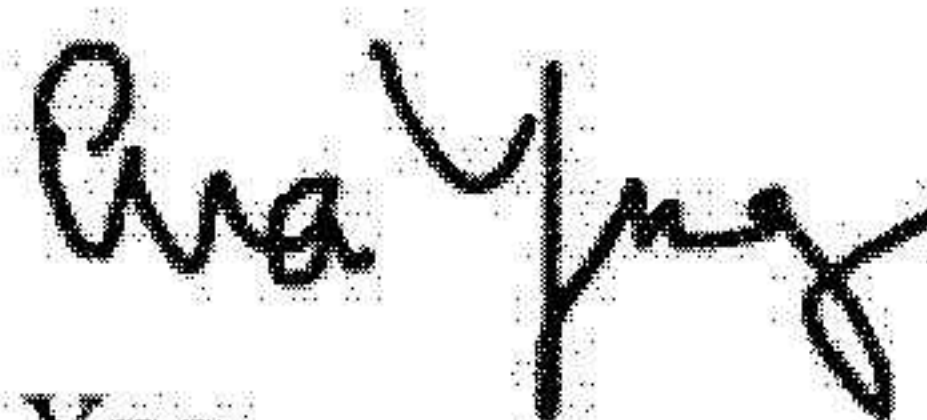


Per Hagman



Marie Bucht Toresäter
Verkställande direktör

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



Eva Yng
Auktoriserad revisor

2024100204084

Verifikat

Transaktion 09222115557518297980

Dokument

Novier AB ÅR 2023_ver4

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2024-05-24 14:02:18 CEST (+0200) av Åsa Uppegård (ÅU)

Färdigställt 2024-05-30 16:02:27 CEST (+0200)

Initierare

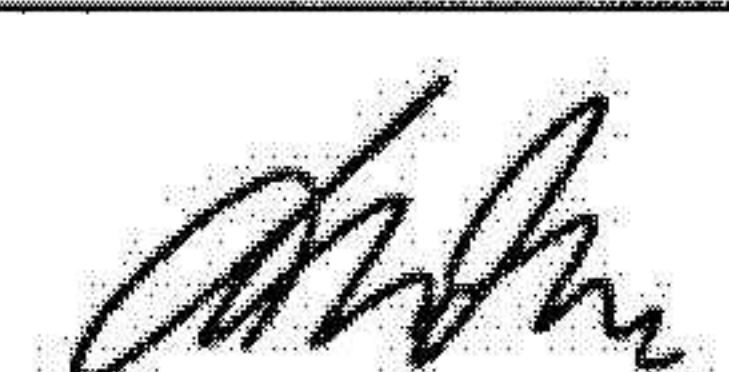
Åsa Uppegård (ÅU)

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 2024-05-26 17:47:52 CEST (+0200)	Andreas Eneskjöld (AE) Personnummer 197306130076 andreas.eneskjold@manacor.se   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN OSVALD ANDREAS ENESKJÖLD" Signerade 2024-05-25 06:56:44 CEST (+0200)
--	---



2024100204085

Verifikat

Transaktion 09222115557518297980

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



Per Hagman

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
HAGMAN"
Signerade 2024-05-27 09:28:02 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 2024-05-24 14:17:38 CEST (+0200)

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



Eva Yng

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Mari Yng"
Signerade 2024-05-30 16:02:27 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518297980

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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Novier AB
Org.nr. 559337-6568

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Novier AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Novier 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 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 moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30/5 2024

BDO Mälardalen AB

Eva Yng

Auktoriserad revisor

Bolagsverket
851 98 Sundsvall

Ärendenummer: 9627761/2024

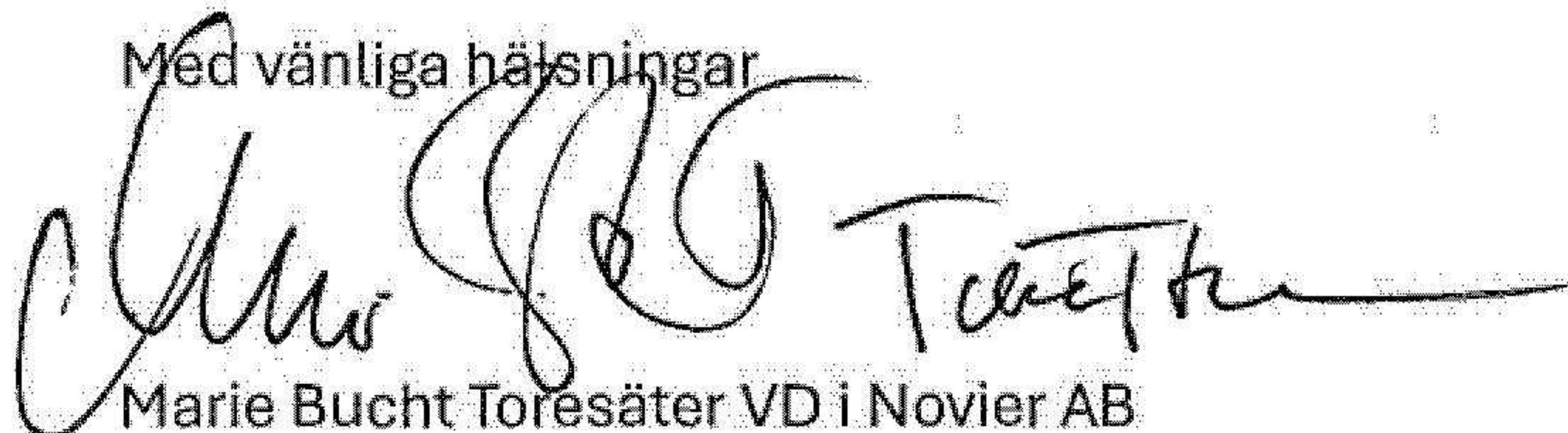
Rättelse av felaktigt räkenskapsår i inskickad revisionsberättelse för Bolag Novier AB
(org.nr: 559337-6568)

Vid en genomgång av de handlingar som tidigare skickats in till Bolagsverket, har vi upptäckt ett felaktigt räkenskapsår angivet i den inskickade revisionsberättelsen.

I den tidigare inskickade revisionsberättelsen står det felaktigt att räkenskapsåret omfattar perioden **2021-09-29 – 2022-12-31**, när det korrekta räkenskapsåret ska vara **2023**. Detta var ett oavsiktligt misstag och vi önskar korrigera detta genom att ånyo bifoga fastställelseintyg, årsredovisning och uppdaterad revisionsberättelse med korrekt information som ska ersätta tidigare inskickade handlingar, se ovanstående ärendenummer.

Vänligen meddela oss om ytterligare information eller handlingar behövs.

Med vänliga hälsningar



Marie Bucht Toresäter VD i Novier AB

2025021201885