

Årsredovisning

för

Nordvestor Fastigheter AB

556688-6759

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-02-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Pär Nordlund, Styrelseledamot

2025-02-28

Styrelsen och verkställande direktören för Nordvestor Fastigheter AB avger följande årsredovisning för 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

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Företaget har sitt säte i Skellefteå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under januari 2024 tillträtt köpet från Diös Fastigheter VI AB av fyra dotterbolag, Nordvestor Fastigheter Lekatten 9 AB, org nr 559410-5925, CK Citykompaniet AB, org nr 559347-6392, Nordvestor Fastigheter Oxen 2 AB, org nr 559113-8390 och Nordvestor Fastigheter Oxen 5 AB, org nr 559347-6400. Dessa bolag är ägare till fastigheterna Lekatten 9, Lekatten 12, Oxen 2 och Oxen 5.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 993	0	0	12 323
Resultat efter finansiella poster	-615	167	10 509	205 355
Balansomslutning	406 014	321 350	11 935	449 276
Soliditet (%)	0,3	0,5	96,5	74,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Företaget sålde sina fastigheter i slutet av 2021 och har därför inte någon omsättning under 2022 och 2023. Under 2024 har ny verksamhet startat i företaget.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 421 860	167 108	1 688 968
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		167 108	-167 108	0
Årets resultat			-614 859	-614 859
Belopp vid årets utgång	100 000	1 588 968	-614 859	1 074 109

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 588 968
årets förlust	-614 859
	974 109
disponeras så att	
i ny räkning överföres	974 109
	974 109

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		3 992 976	0
Övriga rörelseintäkter		43 566	0
		4 036 542	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 002 176	-361 134
		-5 002 176	-361 134
Rörelseresultat		-965 634	-361 134
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	900 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	0	-424 385
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 138 988	52 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 788 213	0
		350 775	528 242
Resultat efter finansiella poster		-614 859	167 108
Resultat före skatt		-614 859	167 108
Årets resultat		-614 859	167 108

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	325 672 652	319 038 804
Fordringar hos koncernföretag	4	76 947 250	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	1 500 000	1 500 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	300 000	300 000
Summa anläggningstillgångar		404 419 902	320 838 804
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		37 242	22 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		872 477	74 487
		909 719	97 433
<i>Kassa och bank</i>		684 150	414 122
Summa omsättningstillgångar		1 593 869	511 555
SUMMA TILLGÅNGAR		406 013 771	321 350 359

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 588 968	1 421 859
Årets resultat		-614 859	167 108
		974 109	1 588 967
Summa eget kapital		1 074 109	1 688 967
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	7	72 764 847	0
Övriga skulder	8	331 800 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		404 564 847	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		130 551	169 620
Skulder till koncernföretag		0	494 082
Övriga skulder		133 319	288 927 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110 945	70 000
Summa kortfristiga skulder		374 815	289 661 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		406 013 771	321 350 359

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.

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

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.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

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.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Resultat av försäljning av fastigheter via dotterbolagsaktier	0	-424 385
	0	-424 385

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	343 765 868	24 927 064
Inköp	6 633 848	318 838 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 399 716	343 765 868
Ingående nedskrivningar	-24 727 064	-24 727 064
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24 727 064	-24 727 064
Utgående redovisat värde	325 672 652	319 038 804

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Tillkommande fordringar	76 947 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 947 250	0
Utgående redovisat värde	76 947 250	0

Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående redovisat värde	1 500 000	1 500 000

Not 6 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	0
Tillkommande fordringar	0	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Utgående redovisat värde	300 000	300 000

Not 7 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	72 764 847	0
	72 764 847	0

Not 8 Övriga skulder

2024-12-31	2023-12-31
-------------------	-------------------

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	331 800 000	30 000 000
	331 800 000	30 000 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgenförbindelser koncernföretag	393 067 700	0
	393 067 700	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Skellefteå

Anders Westermark
Anders Westermark
Ordförande
2025-02-26

Ronny Pettersson
Ronny Pettersson
2025-02-26

Pär Nordlund
Pär Nordlund
Verkställande direktör
2025-02-27

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-02-27

Erik Morén
Erik Morén
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordvestor Fastigheter AB, org.nr 556688-6759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nordvestor Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordvestor Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nordvestor Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nordvestor Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nordvestor Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Skellefteå den 27 februari 2025

Erik Morén

Erik Morén

Auktoriserad revisor