

Årsredovisning
och
koncernredovisning
Novier AB

Org.nr 559337-6568

Räkenskapsår 2021-09-29 - 2022-12-31


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 30 juni 2023.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-07-12



Marie Bucht Toresäter

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2021-09-29 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Novier AB avger härmed följande
Årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Moderföretaget	
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Redovisningsprinciper m.m.	11
Noter	12

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bildades under år 2021 men hade ingen verksamhet förrän Novier startades 1 januari 2022 då bolaget genom aktieägartillskott 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. Bolaget har sitt säte i Stockholm

Novier Real Estate AB's verksamhet består i att förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Med finansiellt starka ägare med lång erfarenhet av att utveckla uppdrag, organisationer och bolag är ambitionen att utveckla bolaget till en långsiktig och konkurrenskraftig aktör på den nordiska förvaltningsmarknaden. 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, omförhandlig och etablering av enstaka butiker eller större uppdrag. Bolaget ägs till 80% av Novier Property Group AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

I samband med bildandet av Novier har koncernen haft större kostnader gällande varumärke, ny hemsida, marknadsföring, flytt och hyresgästpassningar.

I koncernen finns ingående onyttjade underskott. Bolagen har bedömt att avdragsrätten kvarstår trots att ägarförändringar har skett.

Bolaget har valt att inte redovisa negativ goodwill om 17 139 tkr i årets resultaträkning för koncernen vilket även ger effekt på uppställningen för förändring i eget kapital liksom i kassaflödesanalysen.

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 Koncernen	2022
Nettoomsättning (tkr)	155 204
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 088
Rörelsemarginal (%)	neg
Avkastning på eget kapital (%)	neg
Balansomslutning (tkr)	83 650
Soliditet (%)	19,2%
Antal anställda	28

Flerårsöversikt Moderföretaget	2022
Nettoomsättning (tkr)	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	9 550
Rörelsemarginal (%)	neg
Avkastning på eget kapital (%)	87,6%
Balansomslutning (tkr)	11 094
Soliditet (%)	98,3%
Antal anställda	0

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Minoritets-intresse	Totalt
<i>Koncernen</i>					
Ingående balans 2022-01-01	25	0	0	0	25
Erhållet aktieägartillskott			1 147		1 147
Ägarförändringar			17 095	44	17 139
Årets resultat			-2 204	-608	-2 812
Utgående balans 2022-12-31	25	0	16 038	-564	15 499
<i>Moderföretaget</i>					
		Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2021-09-29		0	0	0	0
Bolagets bildande		25			
Erhållet aktieägartillskott			1 147		1 147
Årets resultat				9 732	9 732
Utgående balans 2022-12-31		25	1 147	9 732	10 904

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	1 147 000
Årets resultat	9 731 849
	10 878 849
disponeras så att	
till fondemission överföres (19,50 kronor per aktie)	975 000
i ny räkning överföres	9 903 849
	10 878 849
Inga nya aktier utges.	



Koncernens resultaträkning

	Not	2022
Nettoomsättning	1	155 204
Övriga rörelseintäkter		-2
		155 202
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader	2,3	-68 991
Personalkostnader	4	-89 032
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7,8	-915
Övriga rörelsekostnader		-103
		-159 041
Rörelseresultat		-3 839
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251
		-249
Resultat efter finansiella poster		-4 088
Skatt på årets resultat	6	1 276
Årets resultat		-2 812
Hänförligt till		
Moderföretagets aktieägare		-2 204
Minoritetsintresse		-608

Koncernens balansräkning

	Not	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten och liknande arbeten	7	562
		562
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Maskiner och inventarier	8	3 843
		3 843
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intresseföretag	12,13	12
Uppskjuten skattefordran	14	2 345
		2 357
Summa anläggningstillgångar		6 762
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		23 188
Aktuell skattefordran		2 109
Övriga fordringar		459
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	15	5 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7 593
		38 994
<i>Kassa och bank</i>		
Klientmedel		26 434
Kassamedel		11 460
Summa omsättningstillgångar		76 888
SUMMA TILLGÅNGAR		83 650



Koncernens balansräkning

Not 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		25
Övrigt tillskjutet kapital		0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		16 038
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		16 063

Minoritetsintresse		-564
		15 499

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld		33
Finansiella leasingavtal	18	2 198
		2 231

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		6 017
Övriga skulder		43 589
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	18	6 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	10 257
		65 920

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 650
---------------------------------------	--	---------------

2023071409684



Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2021-09-29 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-3 839
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	7,8	915
Utrangerade inventarier		49
		-2 875
Erhållen ränta		2
Erlagd ränta		-251
Betald inkomstskatt		-2 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 449
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring kundfordringar		-23 188
Förändring av övrig rörelsefordringar		-13 697
Förändring leverantörsskulder		6 017
Förändring av övriga rörelseskulder		33 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 848
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av dotterföretag		16 319
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	7	-702
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	8	-4 667
Förändring övriga finansiella tillgångar		-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten		10 938
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Aktieägartillskott		1 147
Koncernens bildande		25
Förändring finansiella leasingavtal		2 198
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 370
Årets kassaflöde		11 460
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut		11 460

Moderföretagets resultaträkning	Not	2021-09-29	2022-12-31
Nettoomsättning		0	0
Övriga externa kostnader		-741	
Avskrivning av immateriella anläggningstillgångar	7	-140	
Rörelseresultat		-881	
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	10 432	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	
		10 431	
Resultat efter finansiella poster		9 550	
Resultat före skatt		9 550	
Skatt på årets resultat	6	182	
Årets resultat		9 732	



Balansräkning
TILLGÅNGAR

2022-12-31

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten och liknande arbeten	7	562
		562

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	9,10	1 147
Uppskjuten skattefordran	14	182
		1 329

Summa anläggningstillgångar

1 891

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	11	9 063
Aktuell skattefordran		67
Övriga fordringar		20
		9 150

Kassa och bank

		53
Summa omsättningstillgångar		9 203

SUMMA TILLGÅNGAR

11 094

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	17	25
		25

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 147
Årets resultat		9 732
		10 879
		10 904

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	190
		190

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 094



Moderföretagets kassaflödesanalys

2021-09-29
-2022-12-31

Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	7	140
		-741
Erlagd ränta		-1
Betald inkomstskatt		-67
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-809
före förändringar av rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar		1 349
Förändring av rörelseskulder		190
Kassaflöde från den löpande verksamheten		730
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-702
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-702
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Bolagets bildande		25
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		25
Årets kassaflöde		53
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut		53

2023071409688



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av Coronaviruset (BFNAR 2020:01).

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. Minoritetens andel särredovisas som en del av eget kapital.

Intresseföretag ingår i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Som intresseföretag räknas de företag i vilka moderföretaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Utöver vad som framgår om bokslutsdispositioner och obeskattade reserver så överensstämmer samtliga i koncernredovisningen tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper med de som beskrivs och tillämpas av moderföretaget.

Intäktsredovisning

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Intäkten redovisas i huvudsak vid kontraktstillfället d.v.s då köpare och säljare undertecknar köpekontrakt alternativt överlåtelseavtal.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-bärande skulder värderas till nominellt belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

Nedskrivning av finansiell anläggningstillgång

Per varje balansdag bedömer företaget om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. Bedömningen görs individuellt post för post.

Redovisning av leasingavtal

I koncernen redovisas tillgångar som leasas genom ett finansiellt leasingavtal som en materiell anläggningstillgång samtidigt som framtida leasingavgifter redovisas som skuld. Vid det första redovisningstillfället redovisas tillgången och skulden till nuvärdet av framtida minimileaseavgifter och eventuellt restvärde. Vid beräkningen av nuvärdet av minimileaseavgifterna används avtalets implicita ränta. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

I koncernen 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.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten och liknande arbeten

5 år

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

3-5 år

Internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar

Moderföretaget och koncernen tillämpar den s.k. "aktiveringsmodellen" avseende internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar. Metoden innebär att samtliga utgifter som uppfyller kriterierna i K3 aktiveras som immateriell anläggningstillgång och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt 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 per 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 redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer i all väsentligt med koncernredovisningen. Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Noter

Not 1. Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen	Moderföretaget
	2022	2022
Förvaltning	88 523	-
Förvaltningsuthyrning	16 579	-
Projektarvoden	5 375	-
Transaktionstjänster	16 290	-
Värdering	9 533	-
Uthyrningsrådgivning	18 050	-
Övrigt	854	-
	155 204	0

Not 2. Arvode till revisorer

	Koncernen	Moderföretaget
	2022	2022
<i>BDO</i>		
Revisionsuppdraget	270	270
<i>EY</i>		
Revisionsuppdraget	318	-
	588	270

Not 3. Operationella leasingavtal

	Koncernen
	2022
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	9 976
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:	
Ska betalas inom 1 år	7 023
Ska betalas inom 1-5 år	19 513
Ska betalas senare än 5 år	0

Not 4. Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	2022	
	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	0	0%
Dotterföretag	81	53%
Totalt koncernen	81	53%

<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>	Koncernen 2022	Moderföretaget 2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	12 100	0
Övriga anställda	47 194	0
	59 294	0
<i>Sociala kostnader</i>		
Styrelseledamöter och VD	6 148	0
(varav pensionskostnader)	(2 346)	(0)
Övriga anställda	21 220	0
(varav pensionskostnader)	(6 056)	(0)
	27 368	0

<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	38%	40%
Andel män i styrelsen	62%	60%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	
	100%	100%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 5. Resultat från andelar i koncernföretag

Erhållna utdelningar	2022
	10 432
	10 432

Not 6. Skatt på årets resultat

	Koncernen	Moderföretaget
	2022	2022
Aktuell skatt	-216	-
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	1 492	182
Summa redovisad skatt	1 276	182
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	-4 088	9 550
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 %:	-842	1 967
Skatteeffekt av:		
Uppskjuten skatt värderad till 20,6%	-751	
Ingående värde		
Ej skattepliktiga intäkter	-33	-2 149
Övriga ej avdragsgilla kostnader	302	-
Övrigt	44	-
Justering av skatt föregående år	4	-
Redovisad skatt	-1 276	-182
Effektiv skattesats		-

Not 7 Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	Koncernen	Moderföretaget
	2022-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	702	702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	702	702
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-140	-140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140	-140
Utgående redovisat värde	562	562

Avser köpta tjänster för att skapa koncernens nya hemsida

Not 8. Maskiner och Inventarier

	Koncernen	Moderföretaget
	2022-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	-
Årets anskaffningar	4 667	-
Försäljningar/utrangeringar	-164	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 503	0
Ingående avskrivningar	0	-
Försäljningar/utrangeringar	115	-
Årets avskrivningar	-775	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-660	0
Utgående redovisat värde på maskiner och inventarier	3 843	0

Not 9. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget
	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Årets anskaffningar	1 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 147

Not 10. Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
<i>Direkt ägda</i>				
Novier Real Estate AB	100%	100%	10 000	1 000
Novier Property Group AB	100%	100%	1 391	147
<i>Indirekt ägda</i>				
Novier Property Advisors AB	80%	80%	800	
Novier Leasing & Development AB	80%	80%	80 000	
				1 147

	Org.nr.	Säte	Eget Kapital	Årets Resultat
<i>Direkt ägda</i>				
Novier Real Estate AB	559028-8642	Stockholm	2 757	449
Novier Property Group AB	556636-7248	Stockholm	2 729	-173
<i>Indirekt ägda</i>				
Novier Property Advisors AB	556660-0036	Stockholm	100	-3 325
Novier Leasing & Development AB	556707-9370	Stockholm	403	285

Not 11. Koncernmellanhavanden

	Moderföretaget
	2022-12-31
<i>Fordringar koncernföretag</i>	
Ingående anskaffningsvärden	0
Tillkommande fordringar	10 432
Avgår skulder koncernföretag	-1 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 063

Not 12. Andelar i intresseföretag

	Koncernen	Moderföretaget
	2022-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	12	0
Utgående redovisat värde	12	0

Not 13. Specifikation av andelar i intresseföretag

Namn	Antal	
Svenska Fastighetsbranschens Investeringsaktiebolag (publ) Org.nr 559113-1809 Säte: Malmö	11 650	2,33%

Not 14. Uppskjuten skattefordran

	Koncernen	Moderföretaget
	2022-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	0	0
Tillkommande skattefordringar	2 345	182
	2 345	182

Not 15. Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	Koncernen	Moderföretaget
	2022-12-31	2022-12-31
Upparbetade ej fakturerade intäkter	5 645	0
Redovisat värde	5 645	0

Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	Moder
	2022-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	1 794	-
Övriga förutbetalda kostnader	5 799	-
	7 593	0

Not 17. Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 50 000 st aktier med kvotvärde 0,50kr

Not 18. Långfristiga skulder

	Koncernen	Moderföretaget
	2022-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Finansiella leasingavtal	2 198	0
	2 198	0



Not 19. Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
Fakturerad ej upparbetad intäkt	0	0
Redovisat värde	0	0

Not 20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2022-12-31	Moder 2022-12-31
Upplupna semesterlöner	3 956	-
Upplupna sociala avgifter	1 242	-
Övriga upplupna kostnader	5 059	190
	10 257	190

Not 21. Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

I januari 2022 bildades tillsammans med Novi Real Estate AB en ny ledande svensk fastighetsrådgivare som erbjuder specialistkompetens genom hela fastighetsaffären. Verksamheterna samlas under namnet Novier med drygt 100 anställda, en årsom sättning på ca 150 Mkr och kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Not 22. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
Ställda säkerheter		
Företagsinteckningar	10 000	-
Andra ställda säkerheter	577	-
	10 577	0
Eventalförpliktelser		
Garantibelopp Fastigo	751 798	

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 23. Disposition av årets resultat

Balanserat resultat	1 147 000
Årets resultat	9 731 849
	10 878 849
disponeras så att	
till fondemission överföres (19,50 kronor per aktie)	975 000
i ny räkning överföres	9 903 849
	10 878 849

Not 24. Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

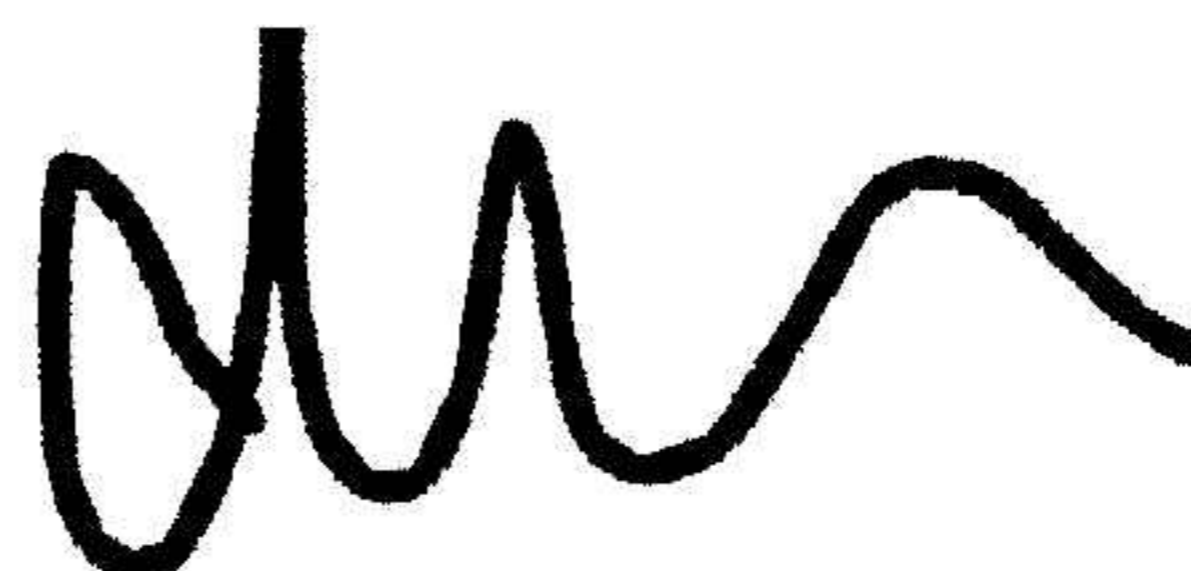
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm det datum som anges av den digitala signaturen



Sture Kullman
Ordförande



Marie Bucht Toresäter
Verkställande direktör



Andreas Eneskjöld



Per Hagman



Susanne Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala signaturen
BDO Mälardalen AB



Eva Yng
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557495976414

Dokument

Novier ÅR 2022_ver4
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2023-06-30 19:29:40 CEST (+0200) av Åsa
Uppegård (ÅU)
Färdigställt 2023-06-30 20:28:14 CEST (+0200)

Initierare

Åsa Uppegård (ÅU)
Novier Property Advisors
Org. nr 556660-0036
asa.uppegard@novier.se
+46708990866

Signerande parter

Sture Kullman (SK)
Personnummer 5201135158
sture.kullman@mvbab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Sture Lennart Kullman"
Signerade 2023-06-30 19:34:48 CEST (+0200)

Andreas Eneskjöld (AE)
Personnummer 197306130076
andreas.eneskjold@manacor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Osvald Andreas Eneskjöld"
Signerade 2023-06-30 19:42:01 CEST (+0200)

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

Susanne Olofsson (SO)
Personnummer 196104275521
susanne.olofsson@abgullringsbo.se



Verifikat

Transaktion 09222115557495976414

2023071409699

 <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER HAGMAN" Signerade 2023-06-30 19:34:57 CEST (+0200)</p>	 <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE OLOFSSON" Signerade 2023-06-30 19:37:06 CEST (+0200)</p>
<p>Marie Bucht Toresäter (MBT) Personnummer 196707148943 marie.bucht@novier.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Marie Bucht Toresäter" Signerade 2023-06-30 19:36:25 CEST (+0200)</p>	<p>Eva Yng (EY) Personnummer 196201147169 eva.yng@bdo.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Mari Yng" Signerade 2023-06-30 20:28:14 CEST (+0200)</p>

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>



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 räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-12-31.

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 2022 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.

Upplysning av särskild betydelse

I koncernen finns ingående outnyttjade underskott. Bolaget har bedömt att avdragsrätten kvarstår trots att ägarförändringar har skett.

Bolaget har valt att inte redovisa negativ goodwill om 17 139 tkr, såsom de borde ha gjort enligt förvärvsanalysen. Detta hade gett effekt i årets resultaträkning för koncernen vilket även ger effekt på uppställningen för förändring i eget kapital liksom i kassaflödesanalysen.

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. 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 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 räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-12-31 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30/6 2023

BDO Mälardalen AB

Eva Yng

Auktoriserad revisor