

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Novier Property Group AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Moderföretaget	
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Redovisningsprinciper m.m.	10
Noter	11

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

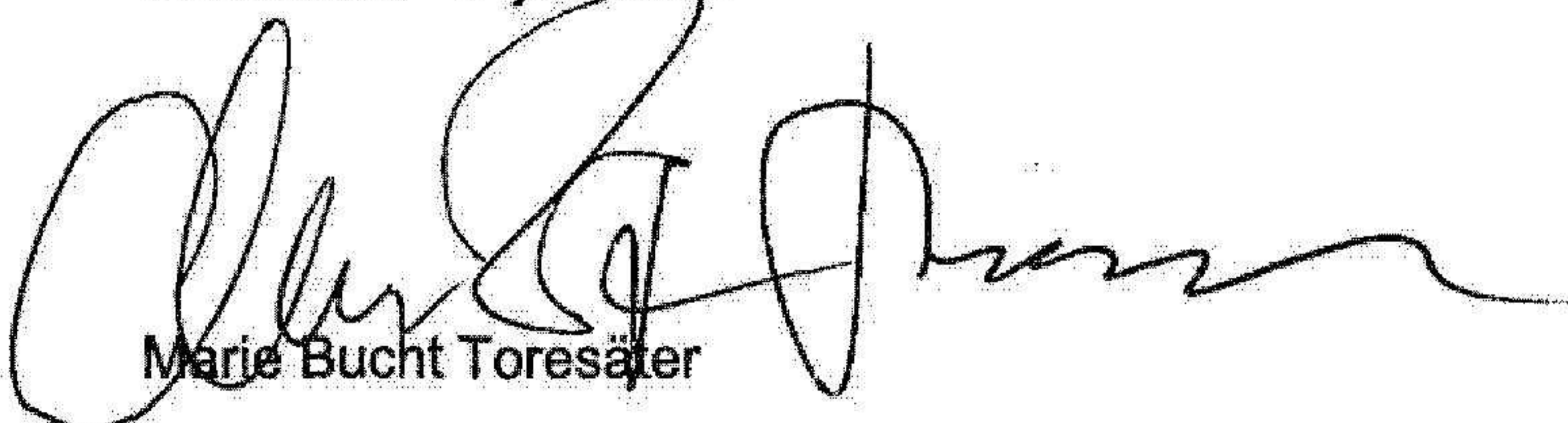
Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2022.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 8 juli 2022



Marie Bucht Toresäter

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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 innefattas huvudsakligen av fastighetstransaktioner och fastighetsrelaterad corporate finance. Utöver detta erbjuder bolaget tjänster inom fastighetsvärdering och analys, ekonomisk styrning, investeringsbedömning och strategisk fastighetsrådgivning. Novier Property Advisors AB ägs till 80% av Novier Property Group AB.

Novier Leasing & Development AB 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

I oktober beslutades att tillsammans med Novi Real Estate AB bilda en ny ledande svensk fastighetsrådgivare med specialistkompetens inom transaktion, värdering, uthyrning, utveckling och förvaltning. Verksamheterna samlas under namnet Novier som får totalt cirka 100 anställda, en årsomsättning om cirka 150 Mkr och kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Den nya koncernen bildas i januari 2022.

Ägarförhållanden

Efter bildandet av den nya koncernen ägs bolaget till 100% av Novier AB. 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	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	64 095	53 323	58 111	49 033	71 163
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8 730	-9 449	10 905	1 992	24 982
Rörelsemarginal (%)	13,9%	neg	19,5%	5,0%	35,4%
Avkastning på eget kapital (%)	49,1%	neg	32,8%	11,2%	90,3%
Balansomslutning (tkr)	34 551	42 917	54 374	32 874	63 146
Soliditet (%)	46,1%	58,3%	62,2%	54,2%	27,1%
Antal anställda	28	23	27	28	27
Flerårsöversikt Moderföretaget	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	12 449	12 166	9 677	11 093	3 327
Resultat efter finansiella poster (tkr)	9 419	-1 689	6 316	94	-248
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	neg	0,2%	neg
Avkastning på eget kapital (%)	70,6%	neg	30,0%	2,0%	neg
Balansomslutning (tkr)	16 250	18 715	22 676	12 680	16 031
Soliditet (%)	82,1%	94,1%	92,8%	37,2%	28,9%
Antal anställda	1	1	1	4	4

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Minoritets- intresse	Totalt
<i>Koncernen</i>					
Ingående balans 2021-01-01	147	512	24 365	427	25 451
Ägarförändringar			-472	703	231
Utdelning			-13 687	-770	-14 457
Årets resultat			5 072	1 470	6 542
Utgående balans 2021-12-31	147	512	15 278	1 830	17 767

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Moderföretaget</i>				
Ingående balans 2021-01-01	147	19 145	-1 689	17 603
Överföring resultat föregående år		-1 689	1 689	0
Lämnad utdelning		-13 687		-13 687
Årets resultat			9 419	9 419
Utgående balans 2021-12-31	147	3 769	9 419	13 335

Det finns villkorade aktieägartillskott om 0 tkr (9 477 tkr)

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	3 768 329
Årets resultat	9 419 797
	13 188 126
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (7 500 kronor per aktie)	10 432 500
I ny räkning överföres	2 755 626
	13 188 126

2022071225940

Koncernens resultaträkning

	Not	2021	2020
Nettoomsättning	1	64 095	53 323
Övriga rörelseintäkter	2	541	1 018
		64 636	54 341
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3,4	-18 616	-37 820
Personalkostnader	5	-36 401	-25 129
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-620	-610
Övriga rörelsekostnader		-79	-65
		-55 716	-63 624
Rörelseresultat		8 920	-9 283
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190	-166
		-190	-166
Resultat efter finansiella poster		8 730	-9 449
Skatt på årets resultat	7	-2 188	1 797
Årets resultat		6 542	-7 652
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		5 072	-7 061
Minoritetsintresse		1 470	-591



Koncernens balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	8	2 683	2 998
		2 683	2 998
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		820	2 326
		820	2 326
Summa anläggningstillgångar		3 503	5 324
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 541	11 011
Aktuell skattefordran		1 635	1 702
Övriga fordringar		256	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	6 598	7 851
		22 030	20 614
<i>Kassa och bank</i>	13	9 018	16 979
Summa omsättningstillgångar		31 048	37 593
SUMMA TILLGÅNGAR		34 551	42 917
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		147	147
Övrigt tillskjutet kapital		512	512
Annat eget kapital inklusive årets resultat		15 276	24 365
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		15 935	25 024
Minoritetsintresse		1 831	427
		17 766	25 451
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		-	-
		0	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Finansiella leasingavtal		1 478	1 539
		1 478	1 539
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		-	-
Leverantörsskulder		1 508	775
Aktuella skatteskulder		101	84
Övriga skulder		4 010	9 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	9 688	5 827
		15 307	15 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 551	42 917

202207122594Z

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		8 920	-9 283
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar	8	620	610
		9 540	-8 673
Erhållen ränta		-	-
Erlagd ränta		-190	-166
Betald inkomstskatt		-598	-2 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		8 752	-10 865
Förändring av rörelsefordringar		-1 483	15 922
Förändring av rörelseskulder		-637	3 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 632	8 125
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	8	-874	-1 154
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	8	569	1 732
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-305	578
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Förändring finansiella leasingavtal		-61	-1 185
Utbetald utdelning		-14 457	-
Transaktioner med minoritet		-	-1 760
Förändring minoritetsintresse		230	-3 582
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 288	-6 527
Årets kassaflöde		-7 961	2 176
Likvida medel vid årets början		16 979	14 803
Likvida medel vid årets slut		9 018	16 979



Moderföretagets resultaträkning

	Not	2021	2020
Nettoomsättning	1	12 449	12 166
		12 449	12 166
Övriga externa kostnader	3, 4	-9 830	-9 935
Personalkostnader	5	-3 033	-2 007
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-194	-231
Övriga rörelsekostnader		-72	-65
		-13 129	-12 238
Rörelseresultat		-680	-72
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	10 230	-1 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131	-127
		10 099	-1 617
Resultat efter finansiella poster		9 419	-1 689
Resultat före skatt		9 419	-1 689
Årets resultat		9 419	-1 689

2022071225944

Moderföretagets balansräkning
TILLGÅNGAR

<i>Anläggningstillgångar</i>		2021-12-31	2020-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	8	863	1 057
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9, 10	4 722	4 953
		4 722	4 953
Summa anläggningstillgångar		5 585	6 010
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	11	6 226	5 974
Övriga fordringar		235	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 432	1 740
		7 893	7 748
<i>Kassa och bank</i>	13	2 772	4 957
Summa omsättningstillgångar		10 665	12 705
SUMMA TILLGÅNGAR		16 250	18 715

Moderföretagets balansräkning
EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		147	147
		147	147
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 768	19 145
Årets resultat		9 419	-1 689
		13 187	17 456
		13 334	17 603
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		978	642
Aktuella skatteskulder		7	15
Övriga skulder		575	292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 356	163
		2 916	1 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 250	18 715



Moderföretagets kassaflödesanalys

		2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-680	-72
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar	8	194	231
		-486	159
Erlagd ränta		-131	-127
Betald inkomstskatt		-8	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-625	7
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-145	6 572
Förändring av rörelseskulder		1 812	-487
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 042	6 092
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-5 072
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	8	-	-538
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	8	-	65
Förändring övriga finansiella tillgångar		230	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		230	-5 545
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Utbetald utdelning		-13 687	0
Erhållen utdelning		10 230	-
Inlösen aktier		-	-1 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 457	-1 760
Årets kassaflöde		-2 185	-1 213
Likvida medel vid årets början		4 957	6 170
Likvida medel vid årets slut		2 772	4 957

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.

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.

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.

Se vidare not 3 och not 7.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

I moderföretaget och 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 förpliktelser.

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:

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

3-5 år

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 lagstads. 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	
	2021	2020	2021	2020
Transaktionstjänster	33 620	27 258	-	-
Uthyrning	19 865	17 905	-	-
Värdering	10 800	8 160	-	-
Övrigt	-	-	12 449	12 166
	64 285	53 323	12 449	12 166

Not 2. Offentliga bidrag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Korttidspermittering	-71	417	-	-
	-71	417	-	-

Not 3. Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
EY				
Revisionsuppdraget	-174	-421	-	-
	-174	-421	-	-

Not 4. Operationella leasingavtal

	Koncernen	
	2021	2020
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	5 038	5 487
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	623	4 004
Ska betalas inom 1-5 år	571	845
Ska betalas senare än 5 år	-	-

Not 5. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2021		2020	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	1	100%	1	100%
Dotterföretag	27	67%	22	65%
Totalt koncernen	28	68%	23	66%

Not 6. Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021	2020
Erhållna utdelningar	10 230	-
Nedskrivningar	-	-1 490
	10 230	-1 490



Not 7. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-678	0	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	22	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-1 510	1 775	0	0
Summa redovisad skatt	-2 188	1 797	0	0

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	8 730	-9 449	9 419	-1 689
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (21,4 %):	1 798	-2 022	1 940	-361
Skatteeffekt av:				
Uppskjuten skatt värderad till 20,6%		68		
Ingående värde	-20			
Ej skattepliktiga intäkter	0	-40	-2 215	-40
Övriga ej avdragsgilla kostnader	243	154	108	358
Underskottsavdrag som ej redovisas som tillgång	167	43	167	43
Redovisad skatt	2 188	-1 797	0	0
Effektiv skattesats	25,1%	-	-	-

Not 8. Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 066	8 066	2 273	2 985
Årets anskaffningar	874	1 154	-	539
Försäljningar/utrangeringar	-904	-4 154	-	-1 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 036	5 066	2 273	2 273
Ingående avskrivningar	-2 068	-3 880	-1 216	-2 170
Försäljningar/utrangeringar	335	2 422	-	1 185
Årets avskrivningar	-620	-610	-194	-231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 353	-2 068	-1 410	-1 216
Utgående redovisat värde på maskiner och inventarier	2 683	2 998	863	1 057

Moderföretaget och koncernen har ingått väsentliga leasingavtal avseende tjänstebilar, vilka redovisas som finansiella leasingavtal.

Tillgångar från finansiella leasingavtal ingår i balansräkningen enligt nedan:

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Leasingbilar	1 749	1 870

Not 9. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 753	5 681
Årets anskaffningar	-	3 582
Försäljningar/utrangeringar	-231	-
Lämnat aktieägartillskott	-	1 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 522	10 753
Ingående nedskrivningar	-5 800	-4 310
Årets nedskrivningar	-	-1 490
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 800	-5 800
Utgående redovisat värde	4 722	4 953

Not 10. Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Novier Property Advisors AB	80%	80%	800	4 642
Novier Leasing & Development AB	80%	80%	80 000	80
				4 722

	Org.nr.	Säte	Eget Kapital	Årets Resultat
Novier Property Advisors AB	556660-0036	Stockholm	8 585	6 883
Novier Leasing & Development AB	556707-9370	Stockholm	568	468

Not 11. Fordringar/Skulder hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 974	13 366
Tillkommande fordringar	15 562	15 172
Amorteringar, avgående fordringar	-15 310	-22 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 226	5 974
Utgående redovisat värde netto	6 226	5 974
Skulder koncernföretag	-	-
Fordringar koncernföretag	6 226	5 974

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	4 573	5 493	-	-
Förutbetalda hyreskostnader	458	1 106	429	1 077
Förutbetalda försäkringspremier	112	130	107	125
Förutbetalda it-tjänster	619	514	384	285
Övriga förutbetalda kostnader	836	608	511	253
	6 598	7 851	1 431	1 740

Not 13. Kassa och bank

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Klientmedel	-	5 900	-	-
Kassamedel	9 018	11 079	2 772	4 957
	9 018	16 979	2 772	4 957

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	7 882	3 874	101	96
Övriga upplupna kostnader	1 806	1 953	1 254	67
	9 688	5 827	1 355	163

Not 15. Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

I oktober beslutades att tillsammans med Novi Real Estate AB bilda en ny ledande svensk fastighetsrådgivare med specialistkompetens inom transaktion, värdering, uthyrning, utveckling och förvaltning. Verksamheterna samlas under namnet Novier som får totalt cirka 100 anställda, en årsomsättning om cirka 150 Mkr och kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Den nya koncernen bildas i januari 2022.

2022071225952

Not 16. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter				
Företagsinteckningar	10 000	10 000	10 000	10 000
Andra ställda säkerheter	-	-	-	-
	10 000	10 000	10 000	10 000
Eventualförpliktelser				
Borgen för dotterbolag	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 17. 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

Jan Eriksson
Ordförande

Marie Bucht Toresäter
Verkställande direktör

Per Hagman

Per Flöstrand

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

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Novler Property Group AB, org.nr 556636-7248

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Novler Property Group AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 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 för 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 och verkställande direktörens förvaltning för Novler Property Group AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 moderbolagets 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Ängelholm det datum som framgår av den digitala signaturen

Ernst & Young AB



Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557472335560

Dokument

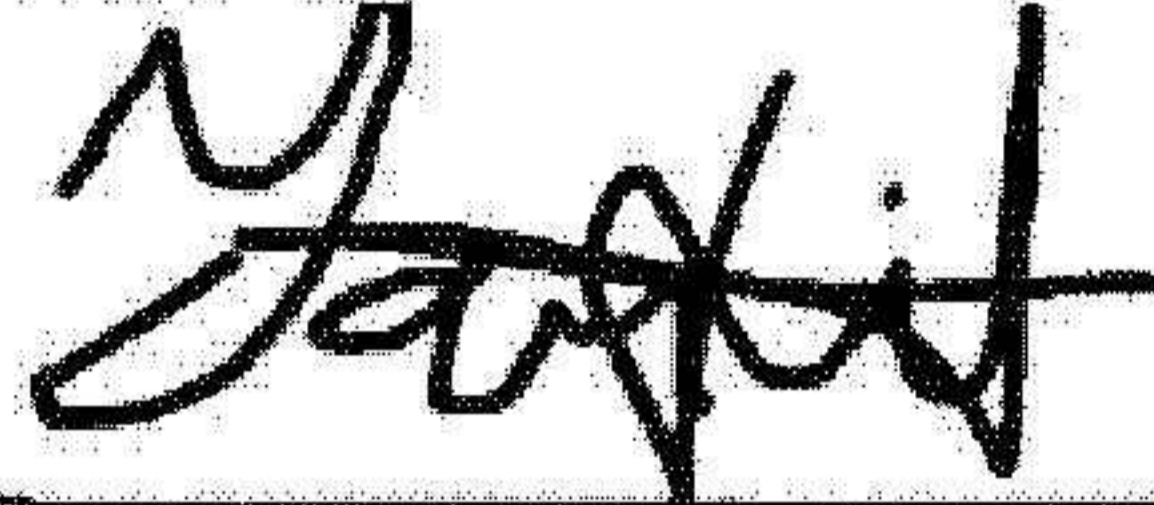

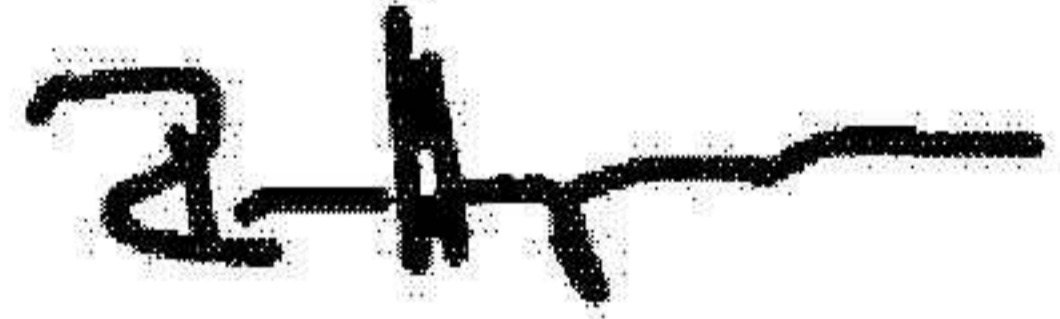


2022071225955

NPG Årsredovisning 2021_ver 2
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2022-06-28 11:46:47 CEST (+0200) av Åsa
Uppegård (ÅU)
Färdigställt 2022-06-29 15:45:24 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

<p>Jan Eriksson (JE) norrbylantbruk@gmail.com +46703164048</p>  <p>Signerade 2022-06-28 14:06:18 CEST (+0200)</p>	<p>Marie Bucht Toresäter (MBT) marie.bucht@novier.se +46728876888</p>  <p>Signerade 2022-06-28 13:55:24 CEST (+0200)</p>
<p>Per Hagman (PH) Per.Hagman@abgsc.se +46707103409</p>  <p>Signerade 2022-06-29 15:13:20 CEST (+0200)</p>	<p>Per Flostrand (PF) per.flostrand@abgsc.se +46708448628</p>  <p>Signerade 2022-06-28 12:06:19 CEST (+0200)</p>
<p>Per Karlsson (PK) Ernst & Young AB per.karlsson@se.ey.com +46706897855</p>  <p>Signerade 2022-06-29 15:45:24 CEST (+0200)</p>	



Verifikat

Transaktion 09222115557472335560

2022071225956

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>

