

Årsredovisning
för
Novier Real Estate AB

559028-8642

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Novier Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade 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

Årsredovisning
för
Novier Real Estate AB

559028-8642

Räkenskapsåret

2021



Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Novier Real Estate avger följande årsredovising

Information om verksamheten

Novier Real Estate AB (fd Novi Real Estate AB) bildades den 17 augusti 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 2 oktober 2015. Verksamhet startade den 1 april 2016 då bolaget tog över förvaltningen av Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Livs (publ) svenska fastighetsbestånd.

Bolagets verksamhet består i att förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Med finansiellt starka ägare och partners 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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efterfrågan på förvaltningstjänster har varit god under året och det har varit hög aktivitet i hela bolaget. Novier Real Estate (fd Novi Real Estate) har valt att prioriterat tillväxt och vuxit med nya uppdrag, samt att investera i och utveckla tjänsteerbjudandet inom framför allt hållbarhet och digitalisering. Under 2021 har omsättningen ökat från 77 MSEK till 89 MSEK. Under året initierades även etableringen av den nya koncernen, Novier - en komplett fastighetsrådgivare- som erbjuder specialistkompetens inom hela fastighetsaffären. Sammantaget resulterar året i ett plus minus noll resultat för 2021, och vi står väl rustade för framtiden.

Världens bästa medarbetare har fortsatt att leverera kvalitet och engagemang, de är vår viktigaste tillgång.

Efter dryga 5 år förvaltar Novier Real Estate vid utgången av 2021 fastigheter om ca 750 000 kvm. Bolaget är en av de större aktörerna på marknaden. Bolaget har knappt 60 talet medarbetare med en fördelning om 50% kvinnor, 50% män. Fastighetsbeståndet består främst av kontors- och butikslokaler, hotell och bostäder. Igenom de nya kunduppdragen ökade andelen bostads- och omsorgsfastigheter under 2021.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I oktober 2021 beslutades att tillsammans med Nordier Property Group 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 Novier Real Estate AB 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 (20%), Manacor Group AB (16%) och Tranviks Udde AB tillsammans med Mikael Bile (13%) samt operativa partners.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Novier Real Estate kommer att växa och utveckla sitt kunderbjudande inom hela sin kärnverksamhet fastighetsrådgivning. Bolaget kommer fortsatt verka i hela landet med kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång.

Den 24 februari invaderade Ryssland grannlandet Ukraina. Novier Real Estate har ingen verksamhet i, eller direkt koppling till, Ryssland eller Ukraina men kan indirekt påverkas av konflikten genom exempelvis allmän oro på marknaden, förändrade räntor och inflation. Vi följer noggrant utvecklingen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	89 098	77 585	74 949	69 241	64 566
Rörelseresultat	-507	-804	3 295	3 651	8
Balansomslutning	46 825	40 626	41 444	47 379	37 647
Medeltal anställda	47	41	39	37	33
Soliditet, %*	32	34	43	43	38

*) Exklusive redovisningsmedel

2022071225905

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Fond för utve- cklingsavgift	Resery- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	1 065 647		6 428 241	-199 939	8 293 949
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				-199 939	199 939	0
Överföring fritt/bundet kapital		-1 065 647	0	1 065 647		0
Årets resultat					13 664	13 664
Belopp vid årets utgång	1 000 000	0	0	7 293 949	13 664	8 307 613

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 293 949
årets vinst	13 664
	7 307 613

disponeras så att
i ny räkning överföres

	7 307 613
--	-----------

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



Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning		89 098 191	77 584 512
Övriga rörelseintäkter		41 487	6 941
		89 139 678	77 591 453
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader		-67 798	-5 872
Övriga externa kostnader	3	-37 912 481	-34 514 656
Personalkostnader	4	-50 418 505	-42 183 987
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 247 712	-1 691 127
		-89 646 496	-78 395 642
Rörelseresultat		-506 818	-804 189
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 398	-16 566
		-6 398	-16 566
Resultat efter finansiella poster		-513 216	-820 755
Bokslutsdispositioner	5	570 290	620 816
Resultat före skatt		57 074	-199 939
Skatt på årets resultat	6	-43 410	0
Årets resultat		13 664	-199 939

2022071225906



Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utveckling av affärssystem	7	0	1 065 647
		0	1 065 647

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	8	22 358	158 246
Datorer och IT-installationer		0	18 803
		22 358	177 049

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar och värdepapper i andra företag	9	11 650	11 650
		11 650	11 650

Summa anläggningstillgångar		34 008	1 254 346
------------------------------------	--	---------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 233 782	8 493 591
Aktuella skattefordringar		1 492 652	2 144 909
Övriga fordringar		67 892	232 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	5 914 552	3 532 455
		20 708 878	14 403 411

Kassa och bank

Kassa och bank		5 479 378	9 062 892
Redovisningsmedel klienter		20 603 651	15 905 625
Summa omsättningstillgångar		46 791 907	39 371 928

SUMMA TILLGÅNGAR

		46 825 915	40 626 274
--	--	-------------------	-------------------

2022071225907



Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

Fond för utvecklingsutgifter

0

1 065 647

1 000 000

2 065 647

Fritt eget kapital

Erhållna aktieägartillskott

6 000 000

6 000 000

Balanserad vinst eller förlust

1 293 949

428 241

Årets resultat

13 664

-199 939

7 307 613

6 228 302

Summa eget kapital

8 307 613

8 293 949

Obeskattade reserver

0

570 290

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 738 349

1 460 417

Redovisningsmedel klienter

20 603 651

15 907 627

Övriga skulder

3 482 731

3 041 796

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

12 693 571

11 352 195

Summa kortfristiga skulder

38 518 302

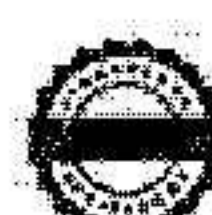
31 762 035

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 825 915

40 626 274

2022071225908



Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-506 818	-804 189
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 247 712	1 691 127
Erlagd ränta		-6 398	-16 566
Betald skatt		-2 636 175	-1 152 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 901 679	-281 659
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-10 610 954	-794 926
Förändring av rörelseskulder		8 956 853	724 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 555 780	-352 025
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-27 734	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-27 734	0
Finansieringsverksamheten			
Återbetalt aktieägartillskott		0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-2 000 000
Årets kassaflöde		-3 583 514	-2 352 025
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 062 892	11 414 917
Likvida medel vid årets slut		5 479 378	9 062 892

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

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

Leasingavgifter

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Inkomstskatter

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

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

All inkomstskatt redovisas i resultaträkningen.

Immateriella anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Redovisningsmedel

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

Finansiella instrument

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Leverantörsskulder och övriga skulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Immateriella anläggningstillgångar:

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

Not 3 Operationella leasingavtal

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

	2021	2020
Inom ett år	4 065 000	3 720 000
Senare än ett år men inom fem år	12 576 000	1 611 000
Senare än fem år	1 761 000	0
	18 402 000	5 331 000
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	4 404 237	3 856 008
	4 404 237	3 856 008

Operationella leasingavtal utgörs i allt väsentligt av hyrda lokaler, IT-hårdvara samt bilar.

Not 4 Personal

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	25	20
Män	22	21
	47	41
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	32 701 574	28 051 949
Sociala kostnader	9 811 639	8 082 475
Pensionskostnader	6 052 800	4 850 640
Övriga personalkostnader	1 852 492	1 198 922
	50 418 505	42 183 986
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	50 418 505	42 183 986
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	67 %
Andel män i styrelsen	50 %	33 %

2022071225913

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Återföring från periodiseringsfond	570 290	620 816
	570 290	620 816

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	43 410	0
Totalt redovisad skatt	43 410	0

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		57 074		-199 939
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-11 757	21,40	42 787
Ej avdragsgilla kostnader		-33 835		-36 807
Ej skattepliktiga intäkter				-1 275
Schablonintäkt kvarvarande P-fond		-587		-4 705
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		2 769		
Redovisad effektiv skatt	76,06	-43 410	0,00	0

Not 7 Immateriella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 561 662	5 561 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 561 662	5 561 662
Ingående avskrivningar	-4 496 015	-3 383 683
Årets avskrivningar	-1 065 647	-1 112 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 561 662	-4 496 015
Utgående redovisat värde	0	1 065 647



2022071225914

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 897 923	2 897 923
Inköp	27 374	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 925 297	2 897 923
Ingående avskrivningar	-2 720 874	-2 142 079
Årets avskrivningar	-182 065	-578 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 902 939	-2 720 874
Utgående redovisat värde	22 358	177 049

Not 9 Andelar och värdepapper i andra företag

Namn:
Svenska Fastighetsbranschens Investeringsaktiebolag (publ)

Org.nr: 559113-1809 Säte: Malmö

	2021-12-31	2020-12-31
Antal andelar (2,33 %)	11 650	11 650
	11 650	11 650
Utgående redovisat värde	11 650	11 650

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	871 432	850 216
Övriga förutbetalda kostnader	1 460 149	1 334 198
Upplupna förvaltningsintäkter	3 582 971	1 348 041
	5 914 552	3 532 455

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	-2 562 523	-2 191 563
Upplupna externa kostnader	-3 334 569	-3 116 707
Förutbetalda intäkter	-5 927 650	-5 011 710
Upplupna sociala avgifter	-868 828	-1 032 215
	-12 693 570	-11 352 195



2022071225915

Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Garantibelopp Fastigo	593 958	512 551
	593 958	512 551

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift



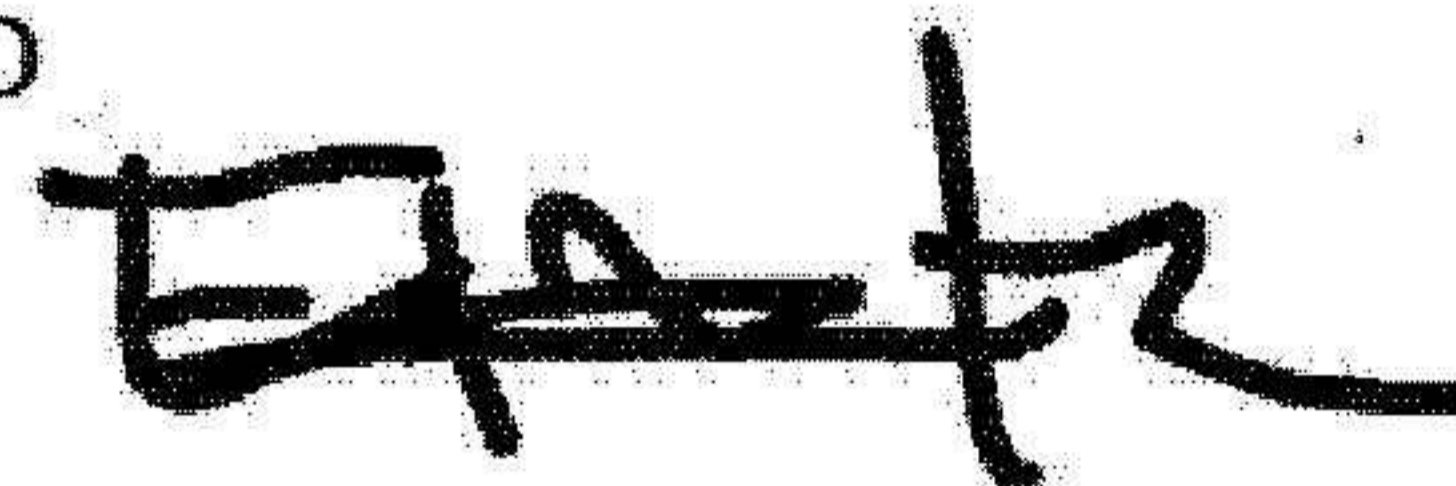
Sture Kullman
Ordförande



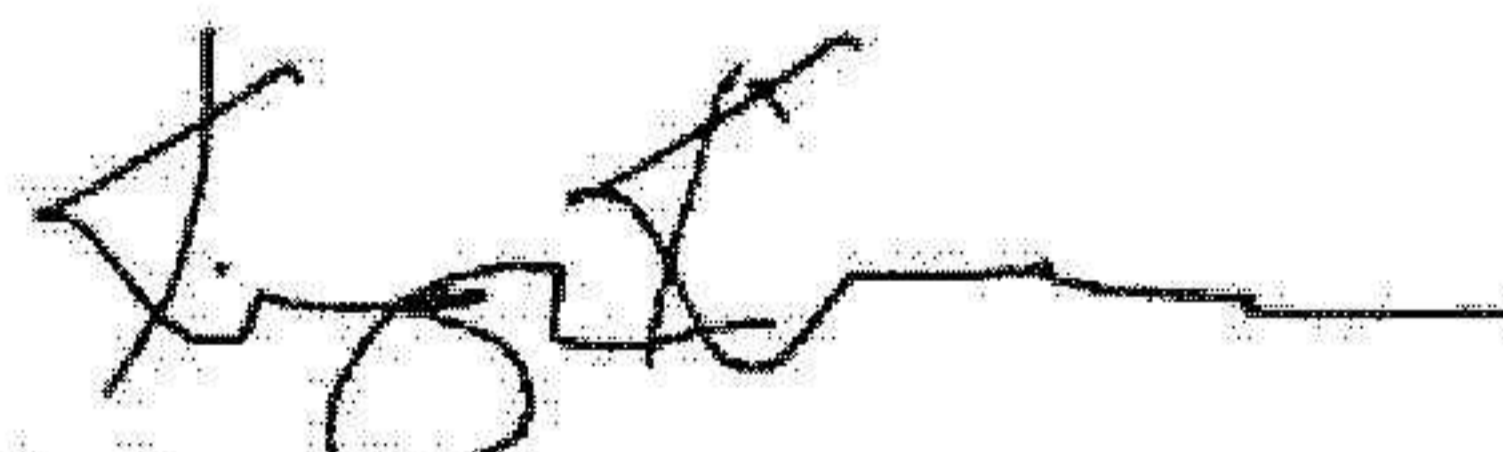
Marie Bucht
VD



Henrik Granström



Erika Hellman



Kinga Kinnunen

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

PriceWaterhouseCoopers



Madeleine Edberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557472451410

Dokument

2022071225916

ÅR Novier 2021 220629 ver 2
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2022-06-29 15:17:27 CEST (+0200) av Åsa
Uppegård (ÅU)
Färdigställt 2022-06-29 16:29:58 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

<p>Sture Kullman (SK) Sture.Kullman@mvpbab.se +46703910765</p>  <p>Signerade 2022-06-29 15:20:19 CEST (+0200)</p>	<p>Marie Bucht Toresäter (MBT) marie.bucht@novier.se +46728876888</p>  <p>Signerade 2022-06-29 15:38:47 CEST (+0200)</p>
<p>Henrik Granström (HG) henrik.granstrom@gmail.com</p>  <p>Signerade 2022-06-29 15:18:24 CEST (+0200)</p>	<p>Erika Hellman (EH) erika.hellman@abgullringsbo.se</p>  <p>Signerade 2022-06-29 15:49:05 CEST (+0200)</p>
<p>Kinga Kinnunen (KK) kinga.kinnunen@novier.se</p>  <p>Signerade 2022-06-29 15:34:07 CEST (+0200)</p>	<p>Madeleine Edberg (ME) PricewaterhouseCoopers madeleine.edberg@pwc.com +46709293999</p>  <p>Signerade 2022-06-29 16:29:58 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557472451410

2022071225917

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Novier Real Estate AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Novier Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Novier Real Estate AB.

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 Novier Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

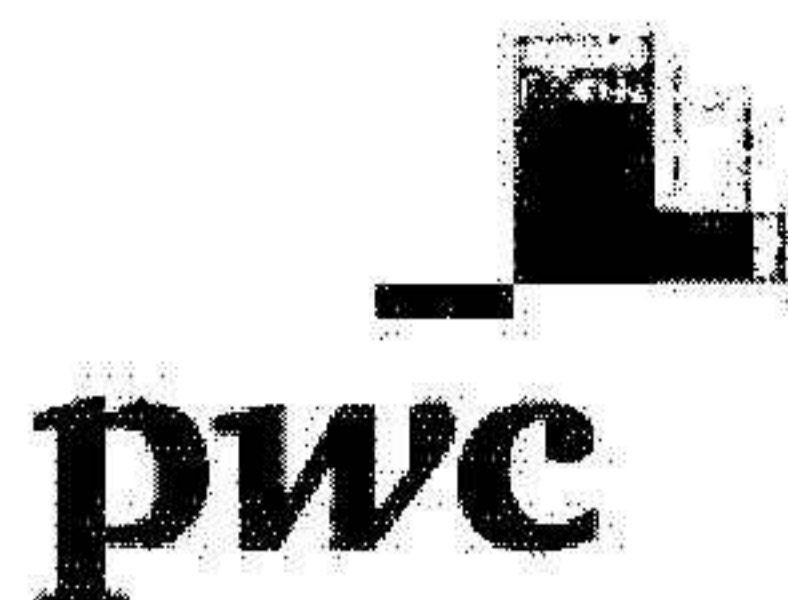
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Novier Real Estate AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Novier Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Madeleine Edberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-29 14:41:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MADELEINE EDBERG

Datum

Madeleine Edberg

Partner

Leveranskanal: E-post

NOVIER REAL ESTATE AB 559028-8642 Sverige

Granskare

Åsa Uppegård

Leveranskanal: E-post

2022071225920