

Årsredovisning

för

Novier Real Estate AB

559028-8642

Räkenskapsåret

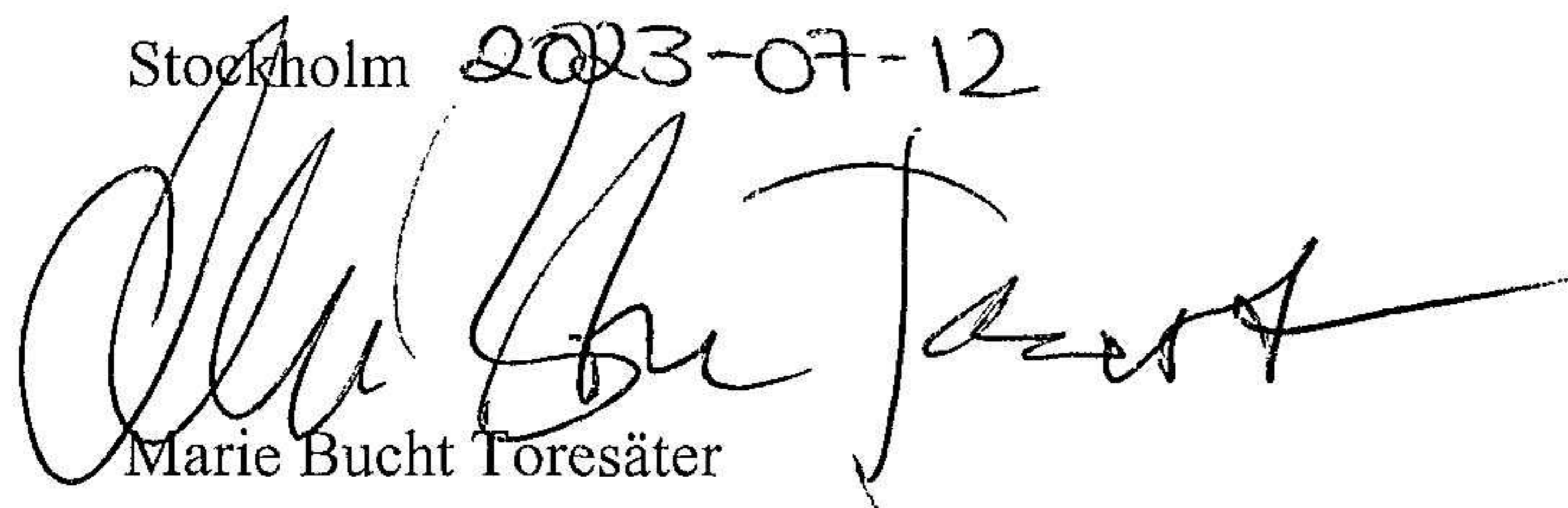
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Novier Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. 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



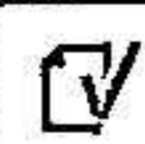
Marie Bucht, föresätter

Årsredovisning
för
Novier Real Estate AB

559028-8642

Räkenskapsåret

2022



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 bildades den 17 augusti 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 2 oktober 2015. Verksamhet startade den 1 april 2016.

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 mycket god under året med hög aktivitet inom alla tjänsteområden. Novier Real Estate har vuxit med nya uppdrag vilket lett till en fortsatt omsättningsökning. Vi har även fortsatt att investera i och utveckla tjänsteerbjudandet inom framför allt hållbarhet och digitalisering. Under 2022 har omsättningen ökat från 89 MSEK till 111 MSEK. 2022 var också det första året vi helt och hållet jobbade inom den nya koncernen Novier - en komplett fastighetsrådgivare, som erbjuder specialistkompetens inom hela fastighetsaffären- och det har bidragit positivt. Sammantaget resulterar året i ett resultat om 449 tkr. Resultatet påverkas av kostnader i samband med bildandet av Novier samt en förlust i ett kunduppdrag som vi valt att avveckla. Den underliggande verksamheten är stark och vi står väl rustade för framtiden.

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

Efter dryga 6 år förvaltar Novier Real Estate vid utgången av 2022 fastigheter om ca 1 966 000 kvm. Bolaget är en av de större aktörerna på marknaden. Bolaget har i slutet av året knappt 80 talet medarbetare med en fördelning om 50% kvinnor, 50% män. Fastighetsbeståndet består av alla typer av fastigheter och genom de nya kunduppdragen under 2022 ökade andelen logistikfastigheter.

Ägarförhållanden

Novier Real Estate AB ägs 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 kunderbudande inom hela sin kärnverksamhet fastighetsrådgivning. Bolaget kommer fortsatt verka i hela landet med kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	111 331	89 098	77 585	74 949	69 241
Rörelseresultat	679	-507	-804	3 295	3 651
Balansomslutning	56 489	46 826	40 626	41 444	47 379
Medeltal anställda	55	47	41	39	37
Soliditet, %*	9	32	34	43	43

*) Exklusive redovisningsmedel

2023071418408

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fond för utve- cklingsavgift	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	0	0	7 293 949	13 664	8 307 613
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				13 664	-13 664	0
Återbetalning aktieägartillskott				-6 000 000		-6 000 000
Årets resultat					449 329	449 329
Belopp vid årets utgång	1 000 000	0	0	1 307 613	449 329	2 756 942

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 307 613
årets vinst	449 329
	1 756 942

disponeras så att
i ny räkning överföres

1 756 942

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		111 331 064	89 098 191
Övriga rörelseintäkter		0	41 487
		111 331 064	89 139 678
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader		-14 072 366	-13 784 184
Övriga externa kostnader	3	-36 793 919	-24 196 095
Personalkostnader	4	-59 762 576	-50 418 505
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-23 599	-1 247 712
		-110 652 460	-89 646 496
Rörelseresultat		678 604	-506 818
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 088	-6 398
		-13 088	-6 398
Resultat efter finansiella poster		665 516	-513 216
Bokslutsdispositioner	5	0	570 290
Resultat före skatt		665 516	57 074
Skatt på årets resultat	6	-216 187	-43 410
Årets resultat		449 329	13 664

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utveckling av affärssystem

7

0

0

0

0

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier

8

241 540

22 358

241 540

22 358

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar och värdepapper i andra företag

9

11 650

11 650

11 650

11 650

Summa anläggningstillgångar

253 190

34 008

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 241 798

13 233 782

Aktuella skattefordringar

1 324 574

1 492 652

Övriga fordringar

60 431

67 892

Upparbetad men ej fakturerad intäkt

10

1 862 463

3 582 971

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10, 11

5 126 366

2 331 581

21 615 632

20 708 878

Kassa och bank

Kassa och bank

8 186 896

5 479 378

Redovisningsmedel klienter

26 433 747

20 603 651

Summa omsättningstillgångar

56 236 275

46 791 907

SUMMA TILLGÅNGAR

56 489 465

46 825 915

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

1 000 000

1 000 000

Fritt eget kapital

Erhållna aktieägartillskott

0

6 000 000

Balanserad vinst eller förlust

1 307 613

1 293 949

Årets resultat

449 329

13 664

1 756 942

7 307 613

Summa eget kapital

2 756 942

8 307 613

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 138 690

1 738 349

Redovisningsmedel klienter

26 433 747

20 603 651

Övriga skulder

11 047 043

5 533 283

Fakturerad men ej upparbetad intäkt

12

6 057 260

5 927 650

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12, 13

6 055 783

4 715 369

Summa kortfristiga skulder

53 732 523

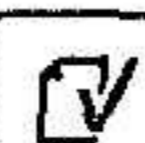
38 518 302

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 489 465

46 825 915

2023071418411



Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	678 604	-506 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23 599	1 247 712
Erlagd ränta	-13 088	-6 398
Betald skatt	-48 109	-2 636 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	641 006	-1 901 679

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	-1 074 832	-10 610 954
Förändring av rörelseskulder	9 384 126	8 956 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 950 300	-3 555 780

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-242 781	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	-27 734
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-242 781	-27 734

Finansieringsverksamheten

Återbetalt aktieägartillskott	-6 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 000 000	0

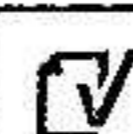
Årets kassaflöde

2 707 519 -3 583 514

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	5 479 378	9 062 892
Likvida medel vid årets slut	8 186 897	5 479 378

2023071418412



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

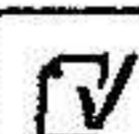
Ersättningar vid uppsägning utgår då bolaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot särskild ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel 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 förpliktelseerna 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 Novier 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:

	2022	2021
Inom ett år	4 110 000	4 065 000
Senare än ett år men inom fem år	11 429 000	12 576 000
Senare än fem år		1 761 000
	15 539 000	18 402 000
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	4 887 789	4 404 237
	4 887 789	4 404 237

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

Not 4 Personal

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	27	25
Män	28	22
	55	47
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	40 069 484	32 701 618
Sociala kostnader	12 753 850	9 811 639
Pensionskostnader	5 836 066	6 052 800
Övriga personalkostnader	1 103 176	1 852 448
	59 762 576	50 418 505
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	59 762 576	50 418 505
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	50 %
Andel män i styrelsen	50 %	50 %

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Återföring från periodiseringsfond	0	570 290
	0	570 290

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Totalt redovisad skatt	216 187	43 410
Justering avseende tidigare år	-4 699	
Aktuell skatt	211 488	43 410

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		665 651		57 074
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-137 124	20,60	-11 757
Ej avdragsgilla kostnader	20,60	-75 541		-33 835
Ej skattepliktiga intäkter		179		
Schablonintäkt kvarvarande P-fond				-587
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång				2 769
Övrigt		998		
Redovisad effektiv skatt	31,77	-211 488	76,06	-43 410

Not 7 Immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 561 662	5 561 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 561 662	5 561 662
Ingående avskrivningar	-5 561 662	-4 496 015
Årets avskrivningar	0	-1 065 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 561 662	-5 561 662
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 925 297	2 897 923
Inköp	242 782	27 374
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 168 079	2 925 297
Ingående avskrivningar	-2 902 939	-2 720 874
Årets avskrivningar	-23 599	-182 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 926 538	-2 902 939
Utgående redovisat värde	241 541	22 358

Not 9 Andelar och värdepapper i andra företag

Namn:

Svenska Fastighetsbranschens Investeringsaktiebolag (publ)

Org.nr: 559113-1809

Säte: Malmö

	2022-12-31	2021-12-31
Antal andelar (2,33 %)	11 650	11 650
	11 650	11 650
Utgående redovisat värde	11 650	11 650

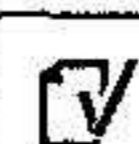
Not 10 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	1 862 463	3 582 971
	1 862 463	3 582 971

Under året har bolaget omklassificerat upparbetad men ej fakturerad intäkt från upplupna intäkter

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	789 723	871 432
Övriga förutbetalda kostnader	4 336 643	1 460 149
	5 126 366	2 331 581



Not 12 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	2022-12-31	2021-12-31
Fakturerad ej upparbetad intäkt	-6 057 260	-5 927 650
	-6 057 260	-5 927 650

Under året har bolaget omklassificerat fakturerad men ej upparbetad intäkt från förutbetalda intäkter.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	-2 627 581	-1 949 873
Upplupna externa kostnader	-2 602 616	-2 152 846
Upplupna social avgifter	-825 586	-612 650
	-6 055 783	-4 715 369

Not 14 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Garantibelopp Fastigo	751 798	593 958
	751 798	593 958

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.

2023071418419

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sture Kullman
Ordförande

Marie Bucht Toresäter
VD

Andreas Eneskjöld

Henrik Granström

Erika Hellman

Kinga Kinnunen

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Mälardalen AB

Eva Yng
Auktoriserad revisor

2023071418420



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.06.2023 12:12

SENT BY OWNER:
Linn Jansson · 28.06.2023 17:26

DOCUMENT ID:
HkxvE-0Ydn

ENVELOPE ID:
BJDV-CtOh-HkxvE-0Ydn

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Novier Real Estate AB -221231.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Osvald Andreas Eneskjöld andreas.eneskjold@manacor.se	Signed Authenticated	28.06.2023 17:29 28.06.2023 17:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/13) IP: 94.234.107.33
2. Eva Marie Bucht Toresäter marie.bucht@novier.se	Signed Authenticated	28.06.2023 17:29 28.06.2023 17:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/14) IP: 94.234.97.126
3. Jonas Henrik Granström henrik.granstrom@gmail.com	Signed Authenticated	28.06.2023 19:20 28.06.2023 19:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/23) IP: 83.255.152.41
4. Sven Sture Lennart Kullman sture.kullman@mvpab.se	Signed Authenticated	28.06.2023 20:28 28.06.2023 20:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/13) IP: 90.232.182.236
5. ERIKA HELLMAN erika.hellman@abgullringsbo.se	Signed Authenticated	29.06.2023 16:13 29.06.2023 07:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/12) IP: 95.193.78.132
6. KINGA HORVATH KINNUNEN kinga.kinnunen@novier.se	Signed Authenticated	30.06.2023 02:00 29.06.2023 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/07) IP: 94.234.110.164
7. Eva Mari Yng eva.yng@bdo.se	Signed Authenticated	30.06.2023 12:12 30.06.2023 12:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/14) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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 2022.

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 2022 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

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, 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, förfälskning, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Novier Real Estate AB för år 2022 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 Novier Real Estate AB enligt god revisors 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 juni 2023

BDO Mälardalen AB



Eva Yng
Auktoriserad revisor