

# Årsredovisning

för

## Nordvestor Fastigheter AB

556688-6759

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-02-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

### Elektroniskt underskriven av:

Pär Nordlund, Styrelseledamot  
2024-03-07

Styrelsen och verkställande direktören för Nordvestor Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Företaget har sitt säte i Skellefteå.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har per 23-12-21 köpt fyra dotterbolag, Diös Väntan 19 AB, org nr 559410-5925, Diös Lekatten 12 AB, org nr 559347-6392, Diös Oxen 2 AB, org nr 559113-8390 och Diös Oxen 5 AB, org nr 559347-6400, från Diös Fastigheter VI AB med tillträde 24-01-31. Dessa bolag är ägare till fastigheterna Lekatten 9, Lekatten 12, Oxen 2 och Oxen 5.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tillträdet till de nya dotterbolagen har skett per den 2024-01-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	12 323	14 382
Resultat efter finansiella poster	167	10 509	205 355	38 234
Balansomslutning	321 350	11 935	449 276	258 837
Soliditet (%)	0,5	96,5	74,5	56,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Företaget sålde sina fastigheter i slutet av 2021 och har därför inte någon omsättning under 2022 och 2023.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	913 271	10 508 588	11 521 859
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-10 000 000		-10 000 000
Balanseras i ny räkning		10 508 588	-10 508 588	0
Årets resultat			167 108	167 108
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 421 859</b>	<b>167 108</b>	<b>1 688 967</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 421 859
årets vinst	167 108
	<b>1 588 967</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 588 967
	<b>1 588 967</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	1
Övriga rörelseintäkter	2	0	42 367
		<b>0</b>	<b>42 368</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-361 134	-1 643 326
		<b>-361 134</b>	<b>-1 643 326</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-361 134</b>	<b>-1 600 958</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	900 000	12 204 433
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	-424 385	12 695
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	52 627	39 306
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	0	-146 888
		<b>528 242</b>	<b>12 109 546</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>167 108</b>	<b>10 508 588</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>167 108</b>	<b>10 508 588</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>167 108</b>	<b>10 508 588</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	319 038 804	200 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	1 500 000	1 500 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	300 000	0
		<b>320 838 804</b>	<b>1 700 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>320 838 804</b>	<b>1 700 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	255 194
Fordringar hos koncernföretag		0	12 688
Övriga fordringar		22 946	4 719 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 487	12 872
		<b>97 433</b>	<b>5 000 020</b>
<i>Kassa och bank</i>		414 122	5 234 929
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>511 555</b>	<b>10 234 949</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>321 350 359</b>	<b>11 934 949</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 421 859	913 272
Årets resultat		167 108	10 508 588
		<b>1 588 967</b>	<b>11 421 860</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 688 967</b>	<b>11 521 860</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		30 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		169 620	45 450
Skulder till koncernföretag		494 082	144 082
Övriga skulder		288 927 690	83 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 000	139 999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>289 661 392</b>	<b>413 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>321 350 359</b>	<b>11 934 949</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

##### *Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

##### *Andra långfristiga värdepappersinnehav*

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

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### Koncernförhållanden

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övrigt	0	42 366
	<b>0</b>	<b>42 366</b>

### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Nedsättning av aktiekapital för utdelning från dotterbolag	0	24 900 000
Nedskrivning av dotterbolag	0	-12 695 567
Utdelning	900 000	0
	<b>900 000</b>	<b>12 204 433</b>

**Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2023	2022
Resultat av försäljning av fastigheter via dotterbolagsaktier	-424 385	12 695
	<b>-424 385</b>	<b>12 695</b>

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	52 627	39 306
	<b>52 627</b>	<b>39 306</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga räntekostnader	0	146 888
	<b>0</b>	<b>146 888</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 927 064	24 927 064
Inköp	318 838 804	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>343 765 868</b>	<b>24 927 064</b>
Ingående nedskrivningar	-24 727 064	-12 031 497
Årets nedskrivningar	0	-12 695 567
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-24 727 064</b>	<b>-24 727 064</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>319 038 804</b>	<b>200 000</b>

**Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 9 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tillkommande fordringar	300 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>

**Not 10 Eventualförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga borgenförbindelser	0	4 000 000
	<b>0</b>	<b>4 000 000</b>

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

Skellefteå

*Anders Westermark*  
Anders Westermark  
Ordförande  
2024-02-23

*Ronny Pettersson*  
Ronny Pettersson  
2024-02-26

*Pär Nordlund*  
Pär Nordlund  
Verkställande direktör  
2024-02-23

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-26

*Erik Morén*  
Erik Morén  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nordvestor Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordvestor Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nordvestor Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Skellefteå den 26 februari 2024

*Erik Morén*

Erik Morén  
Auktoriserad revisor