

Årsredovisning för  
**Novem Fastighets AB**  
556775-3016

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**


Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	6

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Novem Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-19. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Malmö 19 juni 2024

  
Johan Tegner

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Novem Fastighets AB, 556775-3016, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades år 2008 och bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet är oförändrad och omfattar ägande av fastighet i Trelleborg.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 476 959	1 545 092	1 900 131	863 806
Resultat efter finansiella poster	-5 647 834	-6 849 596	-1 171 536	-2 566 273
Soliditet, %	21	4	3	2

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000		360 505
Aktieägartillskott, erhållna			10 000 000
Årets resultat			-5 706 247
Vid årets slut	100 000		4 654 258

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 10 450 000 kr (450 000 kr).

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	10 360 505
årets resultat	-5 706 247
Totalt	4 654 258
disponeras för	
balanseras i ny räkning	4 654 258
Summa	4 654 258

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b><i>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</i></b>			
Nettoomsättning		1 476 959	1 545 092
Övriga rörelseintäkter		180 046	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 657 005</b>	<b>1 545 092</b>
<b><i>Rörelsekostnader</i></b>			
Fastighetskostnader		-5 225 263	-4 982 973
Övriga externa kostnader		-231 521	-1 876 446
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 432 480	-1 249 837
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 889 264</b>	<b>-8 109 256</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 232 259</b>	<b>-6 564 164</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		650	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-416 225	-285 451
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-415 575</b>	<b>-285 432</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 647 834</b>	<b>-6 849 596</b>
<b><i>Bokslutsdispositioner</i></b>			
Förändring av överavskrivningar		-58 413	-63 845
Övriga bokslutsdispositioner		-	7 000 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-58 413</b>	<b>6 936 155</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 706 247</b>	<b>86 559</b>
<b><i>Skatter</i></b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 706 247</b>	<b>86 559</b>

2024070108681

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	20 005 017	20 017 559
Inventarier, verktyg och installationer	5	3 807 262	950 902
Summa materiella anläggningstillgångar		23 812 279	20 968 461
Summa anläggningstillgångar		23 812 279	20 968 461
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 027 058	411 644
Övriga fordringar		39 802	526 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 893	88 519
Summa kortfristiga fordringar		1 135 753	1 026 630
Summa omsättningstillgångar		1 135 753	1 026 630
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 948 032</b>	<b>21 995 091</b>

2024070108682

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 360 505	273 946
Årets resultat		-5 706 247	86 559
Summa fritt eget kapital		4 654 258	360 505
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 754 258</b>	<b>460 505</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar		543 373	484 960
Summa obeskattade reserver		543 373	484 960
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	8 800 000	9 240 000
Summa långfristiga skulder		8 800 000	9 240 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	440 000	440 000
Förskott från kunder		2 162 500	-
Leverantörsskulder		291 507	2 296 886
Skulder till koncernföretag	7	7 408 059	8 802 051
Skatteskulder		1 922	1 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		546 413	268 767
Summa kortfristiga skulder		10 850 401	11 809 626
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 948 032</b>	<b>21 995 091</b>

2024070108683

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag ("K2").

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25
-Markanläggningar	20
-Byggnadsinventarier	25

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Räntekostnader, övriga	416 225	285 451
<b>Summa</b>	<b>416 225</b>	<b>285 451</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 908 065	34 908 065
-Nyanskaffningar	1 159 420	
	<u>36 067 485</u>	<u>34 908 065</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 890 506	-13 776 513
-Årets avskrivning enligt plan	-1 171 962	-1 113 993
	<u>-16 062 468</u>	<u>-14 890 506</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>20 005 017</u></b>	<b><u>20 017 559</u></b>
Varav anskaffningsvärde för mark	7 058 256	7 058 256

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 358 432	1 358 432
-Nyanskaffningar	3 116 878	-
Vid årets slut	4 475 310	1 358 432
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-407 530	-271 686
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-260 518	-135 844
Vid årets slut	-668 048	-407 530
Redovisat värde vid årets slut	3 807 262	950 902

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	7 040 000	7 480 000
	7 040 000	7 480 000

## Not 7 Skulder till koncernföretag

Av skulder till koncernföretag avser 434 653 kr (-4 809 339 kr) del av koncernens cashpool.

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
Summa ställda säkerheter	30 000 000	30 000 000

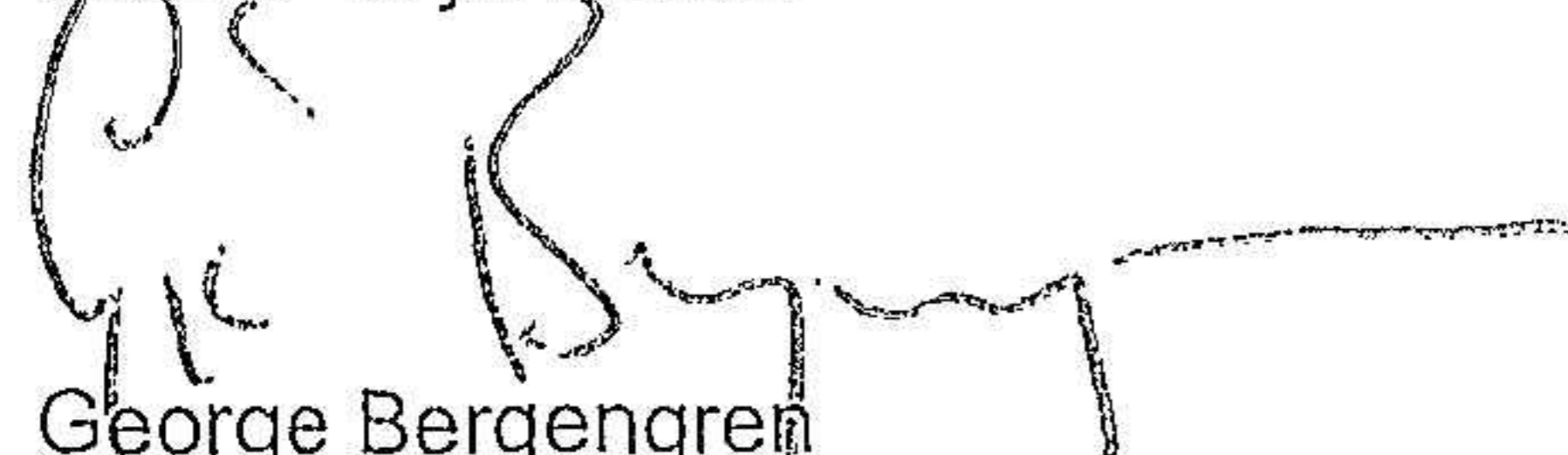
Eventalförpliktelser

Inga

Inga

## Underskrifter

Malmö 19 juni 2024

  
George Bergengren  
Styrelseledamot

  
Johan Tegner  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 juni 2024

Deloitte AB

  
Henrik Ekström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Novem Fastighets AB  
organisationsnummer 556775-3016

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Novem Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Novem Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 Novem Fastighets AB enligt god

redovisningslag 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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, 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. 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 Novem Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Novem Fastighets 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. 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 ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed 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.

Malmö den 19 juni 2024

Deloitte AB



Henrik Ekström  
Auktoriserad revisor