

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

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Novem Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Malmö 30 juni 2023

  
George Bergengren

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

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Novem Fastighets AB, 556775-3016, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### 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

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019 (6 mån)
Nettoomsättning	1 545 092	1 900 131	863 806	495 002
Resultat efter finansiella poster	-6 849 596	-1 171 536	-2 566 273	-432 627
Soliditet, %	4	3	2	1

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000		273 946
Årets resultat			86 559
Vid årets slut	100 000		360 505

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	273 946
årets resultat	86 559
Totalt	360 505
disponeras för	
balanseras i ny räkning	360 505
Summa	360 505

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 545 092	1 900 131
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 545 092</b>	<b>1 900 131</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-4 982 973	-1 664 799
Övriga externa kostnader		-1 876 446	-14 837
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 249 837	-1 249 835
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 109 256</b>	<b>-2 929 471</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 564 164</b>	<b>-1 029 340</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-285 451	-142 196
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-285 432</b>	<b>-142 196</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 849 596</b>	<b>-1 171 536</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av överavskrivningar		-63 845	-149 428
Övriga bokslutsdispositioner		7 000 000	1 400 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>6 936 155</b>	<b>1 250 572</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>86 559</b>	<b>79 036</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>86 559</b>	<b>79 036</b>

2023071204218

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	20 017 559	21 131 552
Inventarier, verktyg och installationer	5	950 902	1 086 746
Summa materiella anläggningstillgångar		20 968 461	22 218 298
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		20 968 461	22 218 298
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		411 644	127 455
Övriga fordringar		526 467	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 519	74 784
Summa kortfristiga fordringar		1 026 630	202 239
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 026 630	202 239
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		21 995 091	22 420 537

2023071204219

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<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		273 946	194 910
Årets resultat		86 559	79 036
Summa fritt eget kapital		360 505	273 946
<b>Summa eget kapital</b>		<b>460 505</b>	<b>373 946</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar		484 960	421 115
Summa obeskattade reserver		484 960	421 115
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 240 000	9 680 000
Summa långfristiga skulder		9 240 000	9 680 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	440 000	440 000
Leverantörsskulder		2 296 886	508 942
Skulder till koncernföretag	7	8 802 051	10 950 070
Skatteskulder		1 922	1 922
Övriga skulder		-	1 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		268 767	43 452
Summa kortfristiga skulder		11 809 626	11 945 476
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 995 091</b>	<b>22 420 537</b>

## 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:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	285 451	142 196
<b>Summa</b>	<b>285 451</b>	<b>142 196</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 908 065	34 908 065
	34 908 065	34 908 065
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 776 513	-12 662 521
-Årets avskrivning enligt plan	-1 113 993	-1 113 992
	-14 890 506	-13 776 513
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 017 559</b>	<b>21 131 552</b>
Varav anskaffningsvärde för mark	7 058 256	7 058 256

2023071204222

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 358 432	1 358 432
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	1 358 432	1 358 432
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-271 686	-135 843
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-135 844	-135 843
Vid årets slut	-407 530	-271 686
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>950 902</b>	<b>1 086 746</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	7 480 000	7 920 000
	<b>7 480 000</b>	<b>7 920 000</b>

## Not 7 Skulder till koncernföretag

Av skulder till koncernföretag avser -4 809 339 kr (42 642 kr) del av koncernens cashpool.

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

## Underskrifter

Malmö 30 juni 2023

George Bergengren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023

Deloitte AB

Henrik Ekström

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 revisionssed 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Novem Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Novem Fastighets 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 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.

#### 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 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.

Malmö den 30 juni 2023

Deloitte AB



Henrik Ekström  
Auktoriserad revisor