

# Årsredovisning

för

## Nordkajen Fastighetsutveckling AB

559124-3232

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-20.

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:

Klas Dahlberg, Styrelseledamot

2024-07-04

Styrelsen och verkställande direktören för Nordkajen Fastighetsutveckling 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är förvaltning av värdepapper samt fastighetsutveckling. Företaget har sitt säte i Örnköldsvik.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	1	100
Resultat efter finansiella poster	-270	-284	-467	-58
Soliditet (%)	99,4	0,4	1,4	26,5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	378 565	-283 945	144 620
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-283 945	283 945	0
Erhållna aktieägartillskott		122 367 710		122 367 710
Årets resultat			-809 986	-809 986
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>122 462 330</b>	<b>-809 986</b>	<b>121 702 344</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 123 067 710 SEK (700 000 SEK).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	122 462 330
årets förlust	-809 986
	<b>121 652 344</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	121 652 344
	<b>121 652 344</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Övriga rörelseintäkter		434 596	4 996
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>434 596</b>	<b>4 996</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-235 767	-180 919
Personalkostnader	2	-450 534	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 471	-8 981
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-699 772</b>	<b>-189 900</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-265 176</b>	<b>-184 904</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 040	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 850	-99 128
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 810</b>	<b>-99 041</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-269 986</b>	<b>-283 945</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		60 000	0
Lämnade koncernbidrag		-600 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-540 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-809 986</b>	<b>-283 945</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-809 986</b>	<b>-283 945</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	44 902	58 373
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 902</b>	<b>58 373</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	650 000	650 000
Fordringar hos koncernföretag	5	119 663 864	31 472 184
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	535 500	535 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	215 400	1 460 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 064 764</b>	<b>34 118 084</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>121 109 666</b>	<b>34 176 457</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		73 330	59 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 746	4 257
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>233 076</b>	<b>63 561</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 057 671	354 449
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 057 671</b>	<b>354 449</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 290 747</b>	<b>418 010</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>122 400 413</b>	<b>34 594 467</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		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		122 462 330	378 565
Årets resultat		-809 986	-283 945
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>121 652 344</b>	<b>94 620</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>121 702 344</b>	<b>144 620</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till koncernföretag		600 000	0
Övriga skulder		0	33 170 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>600 000</b>	<b>33 170 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	965 000
Leverantörsskulder		18 592	8 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 477	306 030
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>98 069</b>	<b>1 279 847</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>122 400 413</b>	<b>34 594 467</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:  
5 År

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	0

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 354	0
Inköp	0	67 354
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 354</b>	<b>67 354</b>
Ingående avskrivningar	-8 981	0
Årets avskrivningar	-13 471	-8 981
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 452</b>	<b>-8 981</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 902</b>	<b>58 373</b>

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	650 000	350 000
Inköp	0	300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	31 472 184	17 085 665
Tillkommande fordringar	88 391 680	21 655 746
Avgående fordringar	-200 000	-7 269 227
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 663 864</b>	<b>31 472 184</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 663 864</b>	<b>31 472 184</b>

**Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	535 500	535 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>535 500</b>	<b>535 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>535 500</b>	<b>535 500</b>

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 460 400	1 405 400
Inköp	105 000	55 000
Försäljningar	-1 350 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>215 400</b>	<b>1 460 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>215 400</b>	<b>1 460 400</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förfaller senare än 5 år	600 000	33 170 000
	<b>600 000</b>	<b>33 170 000</b>

**Not Eventualförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Borgenförbindelser intressebolag	17 400 000	17 400 000
	<b>17 400 000</b>	<b>17 400 000</b>

## Not Koncernförhållande

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

## Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Andra ställda säkerheter	0	965 000
	<b>0</b>	<b>965 000</b>

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Andel av BRF Strandkaj har sålts under aktuellt räkenskapsår.

Örnsköldsvik

*Håkan Martinell*  
Håkan Martinell  
Verkställande direktör  
2024-06-20

*Markus Näslund*  
Markus Näslund  
2024-06-18

*Klas Dahlberg*  
Klas Dahlberg  
2024-06-19

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-20

*Ulf Jonsson*  
Ulf Jonsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordkajen Fastighetsutveckling AB, org.nr 559124-3232

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nordkajen Fastighetsutveckling 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 Nordkajen Fastighetsutveckling 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 Nordkajen Fastighetsutveckling 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2023 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 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 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 Nordkajen Fastighetsutveckling 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nordkajen Fastighetsutveckling 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Umeå den 20 juni 2024

Ulf Jonsson

Ulf Jonsson  
Auktoriserad revisor