

Styrelsen och verkställande direktören för

# Norra Kajen Exploatering AB

Org nr 556721-3946

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	5
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9
Kassaflödesanalys - moderföretag	11
Noter	12
Underskrifter	26

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Norra Kajen Exploatering AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 2024-05-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatdispositionen ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sundsvall den 2024-06-19

  
Sven Magnusson  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Koncern och moderföretaget

Verksamheten i Norra Kajen Exploatering AB har två inriktningar:

- Hyra ut och förvalta det fastighetsbestånd som bolaget redan äger.
- Planera för en omdaning av Norra kajen till ett havsnära bostads- och verksamhetsområde, där staden ges möjlighet att successivt utvidgas från centrum, och därigenom bidra till att utveckla Sundsvall till en mer attraktiv stad.

Verksamheten har bedrivits i enlighet med de ändamål kommunfullmäktige har fastställt samt inom de kommunala befogenheterna.

#### Detaljplan 1A

Avtal har tecknats med köpare för samtliga fastigheter inom området och handpenning har erhållits.

#### Detaljplan 1B

Fastigheterna Laxen 1 och Sundsvall Skönsberg 1:3 har avyttrats under året.

Enligt exploateringsavtal med Sundsvalls kommun ska Norra Kajen Exploatering AB betala exploateringsbidrag till kommunen för byggnation av vägar, parker, torg etc inom området. I bokslutet 2023 är totalt 22,9 mnkr reserverat för ändamålet avseende detaljplan 1A och 1B.

#### Detaljplan 1C

Planarbetet för Detaljplanområde 1C har inletts med ett visionsarbete kring området.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

#### Koncern

Belopp KSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	22 009	11 598	12 568	49 923	12 644
Resultat efter finansiella poster	-822	499	19 709	1 836	-70 746
Balansomslutning	244 039	248 935	253 536	222 082	214 512
Soliditet	9,1%	9,2%	8,8%	0,0%	neg

Definitioner: se not

#### Moderföretag

Belopp KSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	22 009	11 958	12 568	49 923	12 644
Resultat efter finansiella poster	-822	499	18 123	2 054	-70 746
Balansomslutning	243 804	248 716	257 669	221 830	214 512
Soliditet	9,1%	9,3%	8,7%	0,0%	neg

## Viktiga förhållanden

### Ägarförhållanden

Norra Kajen Exploatering AB ägs till 100 % av Sundsvalls kommun, org.nr 212000-2411.

### Ägardirektiv

Bolaget har inga fastställda ägardirektiv.

### Ekonomiska direktiv

Bolaget har inga fastställda ekonomiska direktiv utöver budget.

### Personal

VD tjänster köps från bolag inom kommunkoncernen.  
Administrationen köps från Sundsvalls kommuns Servicecenter.

### Ekonomi

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till -0,8 mnkr (0,5 mnkr). Hyresintäkterna från fastighetsförvaltningen har ökat med 0,7 mnkr till 12,6 mnkr. Räntekostnader har ökat med 3,0 mnkr.

Under 2023 har exploateringsmark avyttrats för 9,4 mnkr

Långfristiga skulder uppgår till 180,0 mnkr och avser lån hos Sundsvalls kommuns internbank.

## Eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans 2023-01-01	1 000	-	1 344
Minskning av uppskrivningsfond			-32
Summa	1 000	-	1 312
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>-</b>	<b>1 312</b>

	Balanserat resultat inkl årets resultat	Innehav utan best. inflytande
<i>Koncernen</i>		
Ingående balans 2023-01-01	20 672	-
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>		
Minskning av uppskrivningsfond	32	-
Summa	20 704	-
Årets resultat	-793	-
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>19 911</b>	<b>-</b>

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
<b>Moderföretag</b>				
Vid årets början	1 000		1 344	20 545
Uppskrivningsfond, upplösning			-32	32
Årets resultat				-726
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 000</b>	<b>-</b>	<b>1 312</b>	<b>19 851</b>

## Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 19 850 401, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	19 850 401
<b>Summa</b>	<b>19 850 401</b>

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2024062835432

A.B 45

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	22 009	11 958
Övriga rörelseintäkter	3	279	-
		<u>22 288</u>	<u>11 958</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Exploateringskostnader		-7 267	1 608
Fastighetskostnader		-5 035	-5 233
Övriga externa kostnader	4	-1 489	-1 349
Personalkostnader	5	-14	2
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-3 725	-3 826
Övriga rörelsekostnader		-77	-
		<u>4 681</u>	<u>3 160</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	194	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 697	-2 662
		<u>-822</u>	<u>499</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<u>-822</u>	<u>499</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	11	29	216
		<u>-793</u>	<u>715</u>
<b>Årets resultat</b>			
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		-793	715

2024062835433

A.B. 5

## Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	77 839	89 816
Inventarier, verktyg och installationer	13	109	157
		<u>77 948</u>	<u>89 973</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	16	2 593	2 379
Andra långfristiga fordringar	17	105 153	105 415
		<u>107 746</u>	<u>107 794</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>185 694</u>	<u>197 767</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Exploateringsfastigheter		42 307	49 573
		<u>42 307</u>	<u>49 573</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	91
Fordringar hos koncernföretag		561	609
Koncernkonto Sundsvalls kommun	20	14 811	-
Skattefordringar		218	402
Övriga fordringar		411	333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37	160
		<u>16 038</u>	<u>1 595</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>58 345</u>	<u>51 168</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>244 039</u>	<u>248 935</u>

2024062835434

AB 45

## Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reserver		1 312	1 344
Balanserat resultat inkl årets resultat		19 911	20 672
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>22 223</u>	<u>23 016</u>
Summa eget kapital		22 223	23 016
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	18	22 889	26 451
		<u>22 889</u>	<u>26 451</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	19	180 000	180 000
		<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Koncernkontokredit Sundsvalls kommun	20	-	4 392
Leverantörsskulder		242	132
Skulder till koncernföretag		11 784	6 019
Övriga kortfristiga skulder		6 062	6 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	839	2 843
		<u>18 927</u>	<u>19 468</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>244 039</u>	<u>248 935</u>

2024062835435

45  
A.B

## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-822	499
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-40	-2 183
		-862	-1 684
Betald inkomstskatt		-	-156
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-862</b>	<b>-1 840</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		7 266	-640
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-14 628	-179
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 853	-47 012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 371</b>	<b>-49 671</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-50	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		8 552	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-98
Avyttring av finansiella tillgångar		261	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>8 763</b>	<b>-98</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	49 769
Amortering av låneskulder		-4 392	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 392</b>	<b>49 769</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

## Noter till kassaflödesanalysen - koncern

### Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
Avskrivningar	3 725	3 826
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	2 064
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-202	-
Övriga avsättningar	-3 563	-8 073
	<b>-40</b>	<b>-2 183</b>

2024062835436

LS  
A.B

## Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	22 009	11 958
Övriga rörelseintäkter	3	279	-
		<u>22 288</u>	<u>11 958</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Exploateringskostnader		-7 267	1 608
Fastighetskostnader		-5 035	-5 233
Övriga externa kostnader	4	-1 391	-1 251
Personalkostnader	5	-14	2
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-3 725	-3 826
Övriga rörelsekostnader		-77	-
<b>Rörelseresultat</b>		<u>4 779</u>	<u>3 258</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-98	-98
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	194	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 697	-2 662
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-822</u>	<u>499</u>
Bokslutsdispositioner	10	84	22
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-738</u>	<u>521</u>
Skatt på årets resultat	11	12	211
<b>Årets resultat</b>		<u>-726</u>	<u>732</u>

2024062835437

25  
A.B

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	77 839	89 816
Inventarier, verktyg och installationer	13	109	157
		<u>77 948</u>	<u>89 973</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	100	100
Fordringar hos koncernföretag	15	52 875	52 971
Uppskjuten skattefordran	16	2 608	2 411
Andra långfristiga fordringar	17	51 928	52 093
		<u>107 511</u>	<u>107 575</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>185 459</u>	<u>197 548</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Exploateringsfastigheter		42 307	49 573
		<u>42 307</u>	<u>49 573</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	91
Fordringar hos koncernföretag		561	609
Koncernkonto Sundsvalls kommun	20	14 811	-
Aktuell skattefordran		218	402
Övriga fordringar		411	333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37	160
		<u>16 038</u>	<u>1 595</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>58 345</u>	<u>51 168</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>243 804</u>	<u>248 716</u>

2024062835438

45  
A.B

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 aktier)		1 000	1 000
Uppskrivningsfond		1 312	1 344
		<u>2 312</u>	<u>2 344</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		20 577	19 813
Årets resultat		-726	732
		<u>19 851</u>	<u>20 545</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>22 163</u>	<u>22 889</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar		73	157
		<u>73</u>	<u>157</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	18	22 889	26 451
		<u>22 889</u>	<u>26 451</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	19	180 000	180 000
		<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Koncernkontokredit Sundsvalls kommun	20	-	4 392
Leverantörsskulder		242	132
Skulder till koncernföretag		11 784	6 019
Aktuell skatteskuld		-	-
Övriga kortfristiga skulder		5 814	5 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	839	2 843
		<u>18 679</u>	<u>19 219</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>243 804</u>	<u>248 716</u>

2024062835439

AB 45

## Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-822	499
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-40	-2 183
		-862	-1 684
Betald skatt		-	-156
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-862</b>	<b>-1 840</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		7 266	-640
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-14 628	-179
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 853	-51 359
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 371</b>	<b>-54 018</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-50	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		8 552	-
Avyttring av finansiella tillgångar		261	4 249
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>8 763</b>	<b>4 249</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	49 769
Amortering av låneskulder		-4 392	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 392</b>	<b>49 769</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

### Noter till kassaflödesanalysen - moder

#### Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
Avskrivningar	3 725	3 826
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	2 064
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-202	-
Övriga avsättningar	-3 563	-8 073
	<b>-40</b>	<b>-2 183</b>

2024062835440

A.30 45

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i KSEK om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Bolagets säte**

Bolaget Norra Kajen Exploatering AB bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Sundsvall, Västernorrland.

#### **Värderingsprinciper mm**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
-Förvaltningsfastigheter	20-50	20-50
-Markanläggningar	10-20	10-20
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10	5-10

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

Förvaltningsfastigheter består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningar är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	50 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	20-25 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-25 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-25 år

### *Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (förvaltningsfastigheter) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

### *Låneutgifter*

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, har fram till och med 2018 räknats in i tillgångens anskaffningsvärde.

### ***Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag***

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### ***Leasing - leasetagare***

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

### ***Operationella leasingavtal***

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### ***Exploateringsfastigheter***

Exploateringsfastigheter, bearbetad mark, är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även tillkommande utgifter som nedlagts på fastigheten.

### ***Finansiella tillgångar och skulder***

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

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 äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen utöver det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknas då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

#### *Exploateringsmark*

Vid försäljning av exploateringsmark redovisas intäkten vid tillträde.

#### *Fastighetsförsäljning*

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

### **Ränta, royalty och utdelning**

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

## **Koncernredovisning**

### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### **Goodwill**

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

### **Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

### **Redovisningsprinciper i moderföretaget**

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

#### *Leasing*

Finansiella leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i moderföretaget.

#### *Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag*

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### *Skatt*

I moderföretaget särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### *Anteciperad utdelning*

Eftersom moderföretaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretaget redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	12 649	11 958
Försäljning mark	9 360	-
	<u>22 009</u>	<u>11 958</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	<u>22 009</u>	<u>11 958</u>
	22 009	11 958
<b>Moderföretag</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	12 649	11 958
Försäljning mark	9 360	-
	<u>22 009</u>	<u>11 958</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	<u>22 009</u>	<u>11 958</u>
	22 009	11 958

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Realisationsvinster	<u>279</u>	-
Summa	279	-
<b>Moderföretag</b>		
Realisationsvinster	<u>279</u>	-
Summa	279	-

## Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	96	105
<i>Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer</i>		
Revisionsuppdrag	6	7
<b>Moderföretag</b>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	96	105
<i>Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer</i>		
Revisionsuppdrag	6	7

### Kommentar

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Totalt moderföretaget	-	-	-	-
<b>Dotterföretag</b>				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	-	-	-	-

### Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2023-12-31 Andel kvinnor i %	2022-12-31 Andel kvinnor i %
<b>Moderföretag</b>		
Styrelsen	80	60
Övriga ledande befattningshavare	-	-
<b>Koncern</b>		
Styrelsen	80	60
Övriga ledande befattningshavare	-	-

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Löner och andra ersättningar, styrelse och VD 3)	98	110
Sociala kostnader	14	-2
(varav pensionskostnader) 1)	-	-2
<b>Koncern</b>		
Löner och andra ersättningar, styrelse och VD 3)	98	110
Sociala kostnader	14	-2
(varav pensionskostnader) 2)	-	-2

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 0 (fg år 0) företagets ledning avseende 0 (0) personer. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (fg år 0).

2) Av koncernens pensionskostnader avser 0 (fg år 0) företagets ledning avseende 0 (1) personer. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (fg år 0).

3) I posten ingår styrelsearvode med 98 (110) och redovisas i posten Övriga externa kostnader i resultaträkningen.

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-3 703	-3 804
Inventarier, verktyg och installationer	-22	-22
	<u>-3 725</u>	<u>-3 826</u>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-3 703	-3 804
Inventarier, verktyg och installationer	-22	-22
	<u>-3 725</u>	<u>-3 826</u>

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nedskrivningar	-98	-98
	<u>-98</u>	<u>-98</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	183	-
Ränteintäkter, övriga	11	1
	<u>194</u>	<u>1</u>
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	183	-
Ränteintäkter, övriga	11	1
	<u>194</u>	<u>1</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-5 697	-2 661
Räntekostnader, övriga		-1
	<u>-5 697</u>	<u>-2 662</u>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-5 697	-2 661
Räntekostnader, övriga		-1
	<u>-5 697</u>	<u>-2 662</u>

2024062855448

A.B 45

## Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
- Inventarier, verktyg och installationer	84	22
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>22</b>

## Not 11 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	-185	75
Uppskjuten skatt	214	141
	29	216
<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	-185	75
Uppskjuten skatt	197	136
	12	211

## Avstämning effektiv skatt

	2023		2022	
<b>Koncernen</b>				
Resultat före skatt	-822		499	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	169	20,6%	-102
Andra icke-avdragsgilla kostnader		-160		-49
Ej skattepliktiga intäkter		2		0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		18		291
Skatt hänförlig till tidigare år		-		76
		<b>29</b>		<b>216</b>
<b>Moderföretaget</b>				
Resultat före skatt		-739		521
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	152	20,6%	-107
Andra icke-avdragsgilla kostnader		-160		-49
Ej skattepliktiga intäkter		2		0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		18		291
Skatt hänförlig till tidigare år		-		76
		<b>12</b>		<b>211</b>

2024062835449

45  
A.B

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	116 309	116 309
-Avyttringar och utrangeringar	-11 293	-
Vid årets slut	105 016	116 309
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-27 837	-24 065
-Avyttringar och utrangeringar	3 018	-
-Årets avskrivning	-3 670	-3 772
Vid årets slut	-28 489	-27 837
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	1 344	1 376
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-32	-32
Vid årets slut	1 312	1 344
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>77 839</b>	<b>89 816</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	116 309	116 309
-Avyttringar och utrangeringar	-11 293	-
Vid årets slut	105 016	116 309
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-27 837	-24 065
-Avyttringar och utrangeringar	3 018	-
-Årets avskrivning	-3 670	-3 772
Vid årets slut	-28 489	-27 837
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	1 344	1 376
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-32	-32
Vid årets slut	1 312	1 344
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>77 839</b>	<b>89 816</b>
<b>Varav mark</b>		
<i>Koncernen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	42 299	44 232
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42 299</b>	<b>44 232</b>
<i>Moderföretaget</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	42 299	44 232
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42 299</b>	<b>44 232</b>

2024062835450

45  
A.B

### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	924	924
-Nyanskaffningar	51	-
-Avyttringar och utrangeringar	-231	-
-Vid årets slut	744	924
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-768	-745
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	154	-
-Årets avskrivning	-21	-22
-Vid årets slut	-635	-767
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>109</b>	<b>157</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	924	924
-Nyanskaffningar	51	-
-Avyttringar och utrangeringar	-231	-
-Vid årets slut	744	924
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-768	-745
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	154	-
-Årets avskrivning	-21	-22
-Vid årets slut	-635	-767
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>109</b>	<b>157</b>

### Not 14 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	198	100
-Aktieägartillskott	98	98
-Vid årets slut	296	198
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-98	-
-Årets nedskrivningar	-98	-98
Vid årets slut	-196	-98
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### **Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Norra Kajen Holding AB, 556831-2929, Sundsvall	100	100	50	50
Norra Kajen Utveckling AB, 556862-1253, Sundsvall	100	100	50	50
			<b>100</b>	<b>100</b>

AB 45

## Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Koncern	Moderföretag
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	52 971
-Reglerade fordringar	-	-96
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>52 875</b>

## Not 16 Uppskjuten skatt

Koncernen	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
- Avsättningar markarbeten enligt avtal	16 471	-	16 471
	<b>16 471</b>	<b>-</b>	<b>16 471</b>

Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
- Byggnader och mark	77 839	74 030	3 809
- Obeskattade reserver	-	73	73
	<b>77 839</b>	<b>74 103</b>	<b>3 882</b>

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
- Byggnader och mark	-	-785	-785
- Obeskattade reserver	-	-15	-15
- Avsättningar markarbeten enligt avtal	3 393	-	3 393
Uppskjuten skattefordran/skuld	3 393	-800	2 593
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>3 393</b>	<b>-800</b>	<b>2 593</b>

Moderföretaget	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
- Avsättningar markarbeten enligt avtal	16 471	-	16 471
	<b>16 471</b>	<b>-</b>	<b>16 471</b>

Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
- Byggnader och mark	77 839	74 030	3 809
	<b>77 839</b>	<b>74 030</b>	<b>3 809</b>

Moderföretaget	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
- Byggnader och mark	-	-785	-785
- Avsättningar markarbeten enligt avtal	3 393	-	3 393
Uppskjuten skattefordran/skuld	3 393	-785	2 608
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>3 393</b>	<b>-785</b>	<b>2 608</b>

## Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncern	Moderföretag
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	105 415	52 093
-Reglerade fordringar	-262	-165
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>105 153</b>	<b>51 928</b>

## Not 18 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Markarbeten enligt exploateringsavtal	22 889	26 451
	<b>22 889</b>	<b>26 451</b>
<b>Moderföretag</b>		
Markarbeten enligt exploateringsavtal	22 889	26 451
	<b>22 889</b>	<b>26 451</b>

## Not 19 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än tolv månader från balansdagen	-	-
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	180 000	180 000
<b>Moderföretag</b>		
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än tolv månader från balansdagen	-	-
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	180 000	180 000

## Not 20 Koncernkontokredit Sundsvalls kommun

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Beviljad kreditlimit	40 000	40 000
Outnyttjad del	-40 000	-35 608
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>-</b>	<b>4 392</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Beviljad kreditlimit	40 000	40 000
Outnyttjad del	-40 000	-35 608
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>-</b>	<b>4 392</b>

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Upplupna räntekostnader	920	420
Förutbetalda hyror	-185	2 334
Övriga poster	104	89
	<u>839</u>	<u>2 843</u>
<b>Moderföretaget</b>		
Upplupna räntekostnader	920	420
Förutbetalda hyror	-185	2 334
Övriga poster	104	89
	<u>839</u>	<u>2 843</u>

## Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

### Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har koncernen inga eventualförpliktelser.

## Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

### Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventualförpliktelser.

## Not 24 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Sundsvalls kommun, org nr 212000-2411 med säte i Sundsvall.

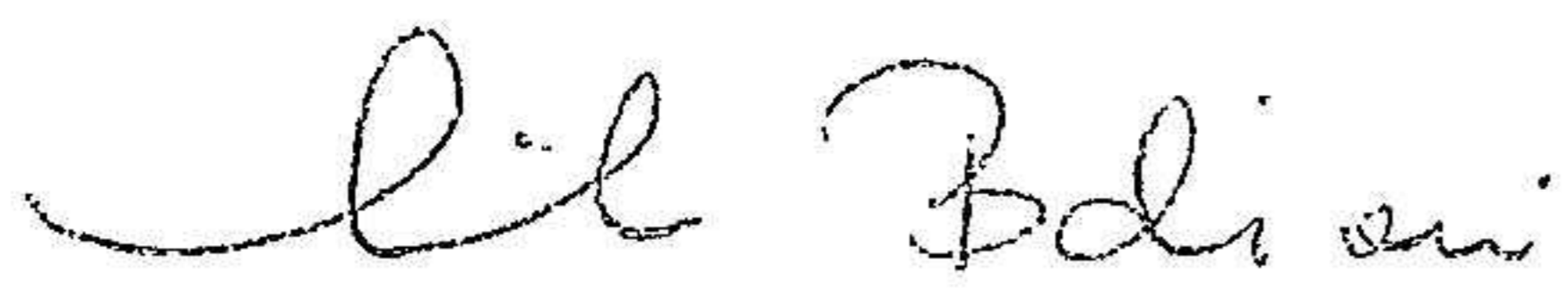
Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 55 % av inköpen och 42 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 55 % av inköpen och 42 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

## Underskrifter

Sundsvall



Anita Bdioui  
Styrelseordförande

2024-02-23



Eva Bergström Edström  
Styrelseledamot

2024-02-23



Adele Flodin  
Styrelseledamot

2024-02-23



Berndt Lennholm  
Styrelseledamot

2024-02-23



Elisabeth Ång Åkerlund  
Styrelseledamot

2024-02-23

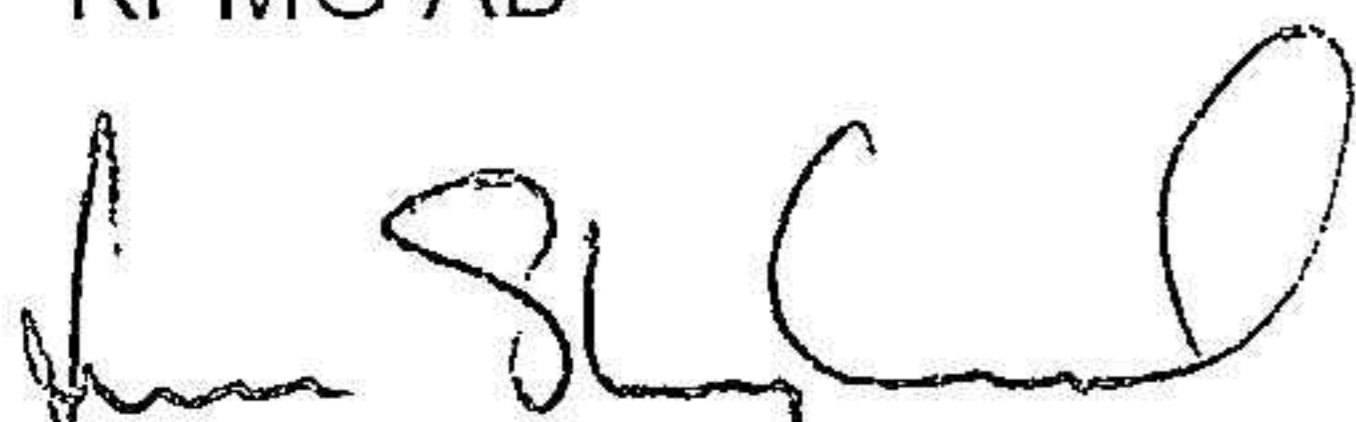


Sven Magnusson  
Verkställande direktör

2024-02-23

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/2 2024

KPMG AB



Lars Skoglund  
Auktoriserad revisor

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norra Kajen Exploatering AB, org. nr 556721-3946

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Norra Kajen Exploatering AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Norra Kajen Exploatering AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst.

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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Sundsvall den 23 februari 2024

KPMG AB



Lars Skoglund

Auktoriserad revisor