

Styrelsen och verkställande direktören för
Norra Kajen Exploatering AB
Org nr 556721-3946

får härmed avge
**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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 styrelseledamot i Norra Kajen Exploatering AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 2023-05-26. 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 2023-06-16


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

Köpeavtal finns på kvarter nr 14 med KSME Invest AB.

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 2022 är totalt 26,4 mnkr reserverat för ändamålet avseende detaljplan 1A och 1B.

Detaljplan 1C

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

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut

Avtal har tecknats med Sundsvalls kommun i januari 2023 om överlåtelse av fastigheten Sundsvall Skönsberg 1:3 genom fastighetsreglering.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

Belopp KSEK	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	11 598	12 568	49 923	12 644	11 788
Resultat efter finansiella poster	499	19 709	1 836	-70 746	-738
Balansomslutning	248 935	253 536	222 082	214 512	204 866
Soliditet	9,2%	8,8%	0,0%	neg	8,0%

Definitioner: se not

Moderföretag

Belopp KSEK	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	11 958	12 568	49 923	12 644	11 788
Resultat efter finansiella poster	499	18 123	2 054	-70 746	-738
Balansomslutning	248 716	257 669	221 830	214 512	204 866
Soliditet	9,3%	8,7%	0,0%	neg	9,1%

45

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.
Administration köps från Sundsvalls kommuns Servicecenter.

Ekonomi

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 0,5 mnkr (18,1 mnkr). Hyresintäkterna från fastighetsförvaltningen har minskat med 0,6 mnkr till 12,0 mnkr på grund av vakanser. Räntekostnader har ökat med 1,1 mnkr.

Under 2022 har ingen försäljning av exploateringsmark resultatavräknats.

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 2022-01-01	1 000	-	1 376
Minskning av uppskrivningsfond			-32
Summa	1 000	-	1 344
Eget kapital 2022-12-31	1 000	-	1 344

	Balanserat resultat inkl årets resultat	Innehav utan best. inflytande
<i>Koncernen</i>		
Ingående balans 2022-01-01	19 925	-
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>		
Minskning av uppskrivningsfond	32	-
Summa	19 957	-
Årets resultat	715	-
Eget kapital 2022-12-31	20 672	-

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Moderföretag				
Vid årets början	1 000		1 376	19 781
Uppskrivningsfond, upplösning			-32	32
Årets resultat				732
Vid årets slut	1 000	-	1 344	20 545

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 20 544 680, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	<u>20 544 680</u>
Summa	20 544 680

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



2023062115257

Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	11 958	12 568
Aktiverat arbete för egen räkning		-	185
Övriga rörelseintäkter	3	-	38 371
		<u>11 958</u>	<u>51 124</u>
Rörelsens kostnader			
Exploateringskostnader		1 608	-20 094
Fastighetskostnader		-5 233	-5 330
Övriga externa kostnader	4	-1 349	-1 729
Personalkostnader	5	2	-379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-3 826	-3 883
		<u>3 160</u>	<u>19 709</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 662	-1 588
		<u>499</u>	<u>18 124</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>499</u>	<u>18 124</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	11	216	4 233
		<u>715</u>	<u>22 357</u>
Årets resultat			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		715	22 357

LS

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	89 816	93 621
Inventarier, verktyg och installationer	13	157	178
		<u>89 973</u>	<u>93 799</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	16	2 379	2 239
Andra långfristiga fordringar	17	105 415	105 317
		<u>107 794</u>	<u>107 556</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>197 767</u>	<u>201 355</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Exploateringsfastigheter		49 573	50 996
		<u>49 573</u>	<u>50 996</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		91	32
Fordringar hos koncernföretag		609	587
Skattefordringar		402	171
Övriga fordringar		333	317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160	78
		<u>1 595</u>	<u>1 185</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>51 168</u>	<u>52 181</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>248 935</u>	<u>253 536</u>

2023062115259

45

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reserver		1 344	1 376
Balanserat resultat inkl årets resultat		20 672	19 924
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>23 016</u>	<u>22 300</u>
Summa eget kapital		<u>23 016</u>	<u>22 300</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	18	26 451	34 525
		<u>26 451</u>	<u>34 525</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	19	180 000	130 000
		<u>180 000</u>	<u>130 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Koncernkontokredit Sundsvalls kommun	20	4 392	4 623
Leverantörsskulder		132	505
Skulder till koncernföretag		6 019	53 371
Övriga kortfristiga skulder		6 082	5 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 843	2 221
		<u>19 468</u>	<u>66 711</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>248 935</u>	<u>253 536</u>

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		499	18 124
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-2 183	-16 661
		-1 684	1 463
Betald inkomstskatt		-156	-693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 840	770
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-640	-5 600
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-179	-139
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-47 012	81 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-49 671	76 064
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		-	7 030
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-270
Förvärv av finansiella tillgångar		-98	-73 607
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-98	-66 847
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		49 769	-
Amortering av låneskulder		-	-9 222
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49 769	-9 222
Årets kassaflöde		-	-5
Likvida medel vid årets början		-	5
Likvida medel vid årets slut		-	-

Noter till kassaflödesanalysen - koncern

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	3 826	3 883
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	2 064	-
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-	-38 544
Övriga avsättningar	-8 073	18 000
	-2 183	-16 661

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	11 958	12 568
Aktiverat arbete för egen räkning		-	185
		<u>11 958</u>	<u>12 753</u>
Rörelsens kostnader			
Exploateringskostnader		1 608	-20 094
Fastighetskostnader		-5 233	-5 330
Övriga externa kostnader	4	-1 251	-1 729
Personalkostnader	5	2	-379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-3 826	-3 883
		<u>3 258</u>	<u>-18 662</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-98	38 370
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 662	-1 588
		<u>499</u>	<u>18 123</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	10	22	579
		<u>521</u>	<u>18 702</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	11	211	4 114
		<u>732</u>	<u>22 816</u>
Årets resultat			

15

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	89 816	93 621
Inventarier, verktyg och installationer	13	157	178
		<u>89 973</u>	<u>93 799</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	100	100
Fordringar hos koncernföretag	15	52 971	57 286
Uppskjuten skattefordran	16	2 411	2 276
Andra långfristiga fordringar	17	52 093	52 027
		<u>107 575</u>	<u>111 689</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>197 548</u>	<u>205 488</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Exploateringsfastigheter		49 573	50 996
		<u>49 573</u>	<u>50 996</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		91	32
Fordringar hos koncernföretag		609	587
Aktuell skattefordran		402	171
Övriga fordringar		333	317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160	78
		<u>1 595</u>	<u>1 185</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>51 168</u>	<u>52 181</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>248 716</u>	<u>257 669</u>

45

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 aktier)		1 000	1 000
Uppskrivningsfond		1 344	1 376
		<u>2 344</u>	<u>2 376</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 813	-3 035
Årets resultat		732	22 816
		<u>20 545</u>	<u>19 781</u>
Summa eget kapital		<u>22 889</u>	<u>22 157</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar		157	178
		<u>157</u>	<u>178</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	18	26 451	34 525
		<u>26 451</u>	<u>34 525</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	19	180 000	130 000
		<u>180 000</u>	<u>130 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Koncernkontokredit Sundsvalls kommun	20	4 392	4 623
Leverantörsskulder		132	505
Skulder till koncernföretag		6 019	57 717
Aktuell skatteskuld		-	-
Övriga kortfristiga skulder		5 833	5 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 843	2 221
		<u>19 219</u>	<u>70 809</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>248 716</u>	<u>257 669</u>

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		499	18 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-2 183	-16 487
		-1 684	1 635
Betald skatt		-156	-402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 840	1 233
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-640	4 970
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-179	-280
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-51 359	6 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-54 018	12 817
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-270
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-3 375
Avyttring av finansiella tillgångar		4 249	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4 249	-3 595
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		49 769	-
Amortering av låneskulder		-	-9 222
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49 769	-9 222
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Noter till kassaflödesanalysen - moder

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	3 826	3 883
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	2 064	-
Rearesultat försäljning av dotterföretag	-	-4 214
Anteciperad utdelning från dotterföretag	-	-34 156
Övriga avsättningar	-8 073	18 000
	-2 183	-16 487

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 utangeras. 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 överförts 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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

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 företagets 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 företagets 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. *LS*

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.

45

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	11 958	12 568
	<u>11 958</u>	<u>12 568</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	11 958	12 568
	<u>11 958</u>	<u>12 568</u>
Moderföretag		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	11 958	12 568
	<u>11 958</u>	<u>12 568</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	11 958	12 568
	<u>11 958</u>	<u>12 568</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Realisationsvinster	-	38 371
Summa	<u>-</u>	<u>38 371</u>

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	105	100
Summa	<u>105</u>	<u>100</u>
Moderföretag		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	105	100
Summa	<u>105</u>	<u>100</u>

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.

45

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
Moderföretag				
Sverige	-	-	1	1
Totalt moderföretaget	-	-	1	1
Dotterföretag				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
Koncernen totalt	-	-	1	1

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2022-12-31 Andel kvinnor i %	2021-12-31 Andel kvinnor i %
Moderföretag		
Styrelsen	60	60
Övriga ledande befattningshavare	-	-
Koncern		
Styrelsen	60	60
Övriga ledande befattningshavare	-	-

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar, styrelse och VD 3)	110	446
Sociala kostnader	-2	62
(varav pensionskostnader) 1)	-2	-38
Koncern		
Löner och andra ersättningar, styrelse och VD 3)	110	446
Sociala kostnader	-2	62
(varav pensionskostnader) 2)	-2	-38

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 0 (fg år -38) företagets ledning avseende 0 (1) personer. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (fg år 0).

2) Av koncernens pensionskostnader avser 0 (fg år -38) företagets ledning avseende 0 (1) personer. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (fg år 0).

3) I posten ingår styrelsearvode med 110 (130) och redovisas i posten Övriga externa kostnader i resultaträkningen. Styrelsearvodet administreras och faktureras av Sundsvalls kommun. *45*

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-3 804	-3 861
Inventarier, verktyg och installationer	-22	-22
	<u>-3 826</u>	<u>-3 883</u>
Moderföretag		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-3 804	-3 861
Inventarier, verktyg och installationer	-22	-22
	<u>-3 826</u>	<u>-3 883</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utdelning	-	34 156
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	4 214
Nedskrivningar	-98	-
	<u>-98</u>	<u>38 370</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	1	3
	<u>1</u>	<u>3</u>
Moderföretag		
Ränteintäkter, övriga	1	3
	<u>1</u>	<u>3</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Räntekostnader, koncernföretag	-2 661	-1 588
Räntekostnader, övriga	-1	-
	<u>-2 662</u>	<u>-1 588</u>
Moderföretag		
Räntekostnader, koncernföretag	-2 661	-1 588
Räntekostnader, övriga	-1	-
	<u>-2 662</u>	<u>-1 588</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
- Inventarier, verktyg och installationer	22	22
Periodiseringsfond, årets återföring	-	557
Summa	22	579

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	75	-
Uppskjuten skatt	141	4 233
	216	4 233
Moderföretag		
Aktuell skatt	75	-
Uppskjuten skatt	136	4 114
	211	4 114

Avstämning effektiv skatt

	2022	2021
Koncernen		
Resultat före skatt	499	18 124
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6%	-102	-3 734
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-49	7 904
Ej skattepliktiga intäkter	0	306
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-310
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	291	-
Skatt hänförlig till tidigare år	76	-
Effekt av ändrade skattesatser	-	67
Schablonränta på periodiseringsfond	-	-
	216	4 233
Moderföretaget		
Resultat före skatt	521	18 702
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6%	-107	-3 852
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-49	306
Ej skattepliktiga intäkter	0	7 904
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-	-310
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	291	-
Skatt hänförlig till tidigare år	76	-
Effekt av ändrade skattesatser	-	67
Schablonränta på periodiseringsfond	-	-1
	211	4 114

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	116 309	116 040
-Nyanskaffningar	-	270
Vid årets slut	116 309	116 310
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-24 065	-20 236
-Årets avskrivning	-3 772	-3 829
Vid årets slut	-27 837	-24 065
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	1 376	1 408
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-32	-32
Vid årets slut	1 344	1 376
Redovisat värde vid årets slut	89 816	93 621
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	116 309	116 040
-Nyanskaffningar	-	270
Vid årets slut	116 309	116 310
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-24 065	-20 236
-Årets avskrivning	-3 772	-3 829
Vid årets slut	-27 837	-24 065
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	1 376	1 408
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-32	-32
Vid årets slut	1 344	1 376
Redovisat värde vid årets slut	89 816	93 621
Varav mark		
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	44 232	44 232
Redovisat värde vid årets slut	44 232	44 232
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden	44 232	44 232
Redovisat värde vid årets slut	44 232	44 232

2023062115275

45

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	924	924
-Vid årets slut	924	924
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-745	-724
-Årets avskrivning	-22	-22
-Vid årets slut	-767	-746
Redovisat värde vid årets slut	157	178
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	924	924
-Vid årets slut	924	924
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-745	-724
-Årets avskrivning	-22	-22
-Vid årets slut	-767	-746
Redovisat värde vid årets slut	157	178

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100	150
-Förvärv	-	50
-Avyttring	-	-100
-Aktieägartillskott	98	-
-Vid årets slut	198	100
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets nedskrivningar	-98	-
Vid årets slut	-98	-
Redovisat värde vid årets slut	100	100

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 %	2022-12-31	2021-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Norra Kajen Holding AB, 556831-2929, Sundsvall	500	100	50	50
Norra Kajen Utveckling AB, 556862-1253, Sundsvall	500	100	50	50
			100	100

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Koncern	Moderföretag
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	57 286
-Tillkommande fordringar	-	31
-Reglerade fordringar	-	-4 346
Redovisat värde vid årets slut	-	52 971

Not 16 Uppskjuten skatt

Koncernen	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
- Avsättningar markarbeten enligt avtal	17 068	-	17 068
	17 068	-	17 068

Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
- Byggnader och mark	89 816	84 453	5 363
- Obeskattade reserver	-	156	156
	89 816	84 609	5 519

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
- Byggnader och mark	-	-1 105	-1 105
- Obeskattade reserver	-	-32	-32
- Avsättningar markarbeten enligt avtal	3 516	-	3 516
Uppskjuten skattefordran/skuld	3 516	-1 137	2 379
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	3 516	-1 137	2 379

Moderföretaget	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
- Avsättningar markarbeten enligt avtal	17 068	-	17 068
	17 068	-	17 068

Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
- Byggnader och mark	89 816	84 453	5 363
	89 816	84 453	5 363

Moderföretaget	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
- Byggnader och mark	-	-1 105	-1 105
- Avsättningar markarbeten enligt avtal	3 516	-	3 516
Uppskjuten skattefordran/skuld	3 516	-1 105	2 411
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	3 516	-1 105	2 411

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncern	Moderföretag
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	105 317	52 027
-Tillkommande fordringar	98	66
Redovisat värde vid årets slut	105 415	52 093

Not 18 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Markarbeten enligt exploateringsavtal	26 451	34 525
	26 451	34 525
Moderföretag		
Markarbeten enligt exploateringsavtal	26 451	34 525
	26 451	34 525

Not 19 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
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	130 000
Moderföretag		
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	130 000

Not 20 Koncernkontokredit Sundsvalls kommun

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Beviljad kreditlimit	40 000	90 000
Outnyttjad del	-35 608	-85 377
Utnyttjat kreditbelopp	4 392	4 623
Moderföretaget		
Beviljad kreditlimit	40 000	90 000
Outnyttjad del	-35 608	-85 377
Utnyttjat kreditbelopp	4 392	4 623

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Upplupna räntekostnader	420	229
Förutbetalda hyror	2 334	1 818
Övriga poster	89	174
	<u>2 843</u>	<u>2 221</u>
Moderföretaget		
Upplupna räntekostnader	420	229
Förutbetalda hyror	2 334	1 818
Övriga poster	89	174
	<u>2 843</u>	<u>2 221</u>

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har koncernen inga eventualförpliktelser.

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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 51 % av inköpen och 69 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 51 % av inköpen och 69 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

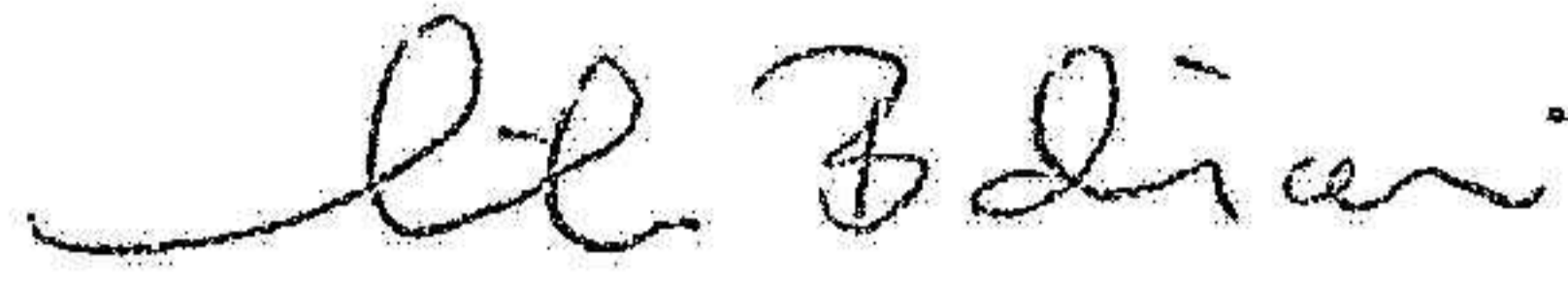
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avtal har tecknats med Sundsvalls kommun i januari 2023 om överlåtelse av fastigheten Sundsvall Skönsberg 1:3 genom fastighetsreglering.

45

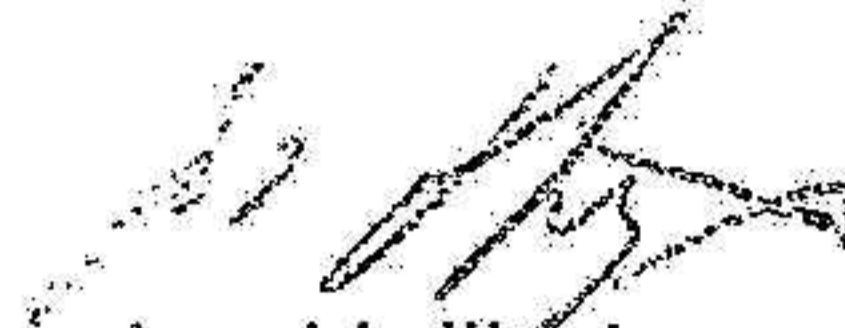
Underskrifter

Sundsvall



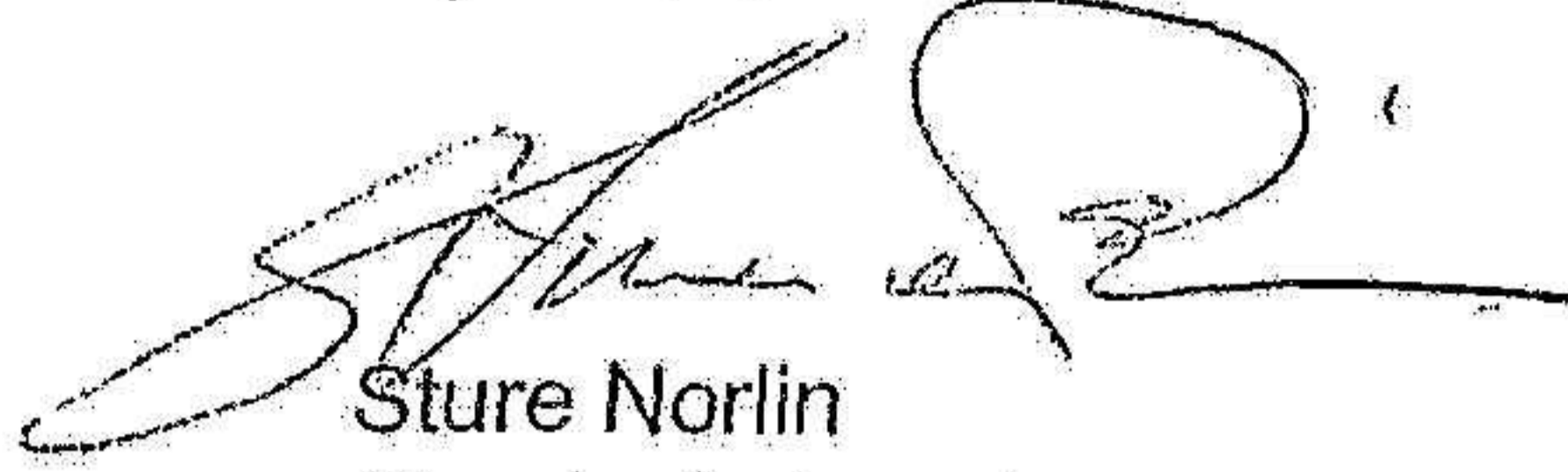
Anita Bdioui
Styrelseordförande

2023-02-24



Jan Hejbel
Styrelseledamot

2023-02-24



Sture Norlin
Styrelseledamot

2023-02-24



Marie Sundman
Styrelseledamot

2023-02-24



Elisabeth Ang Akerlund
Styrelseledamot

2023-02-24



Sven Magnusson
Verkställande direktör

2023-02-24

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2023

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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 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 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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 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.

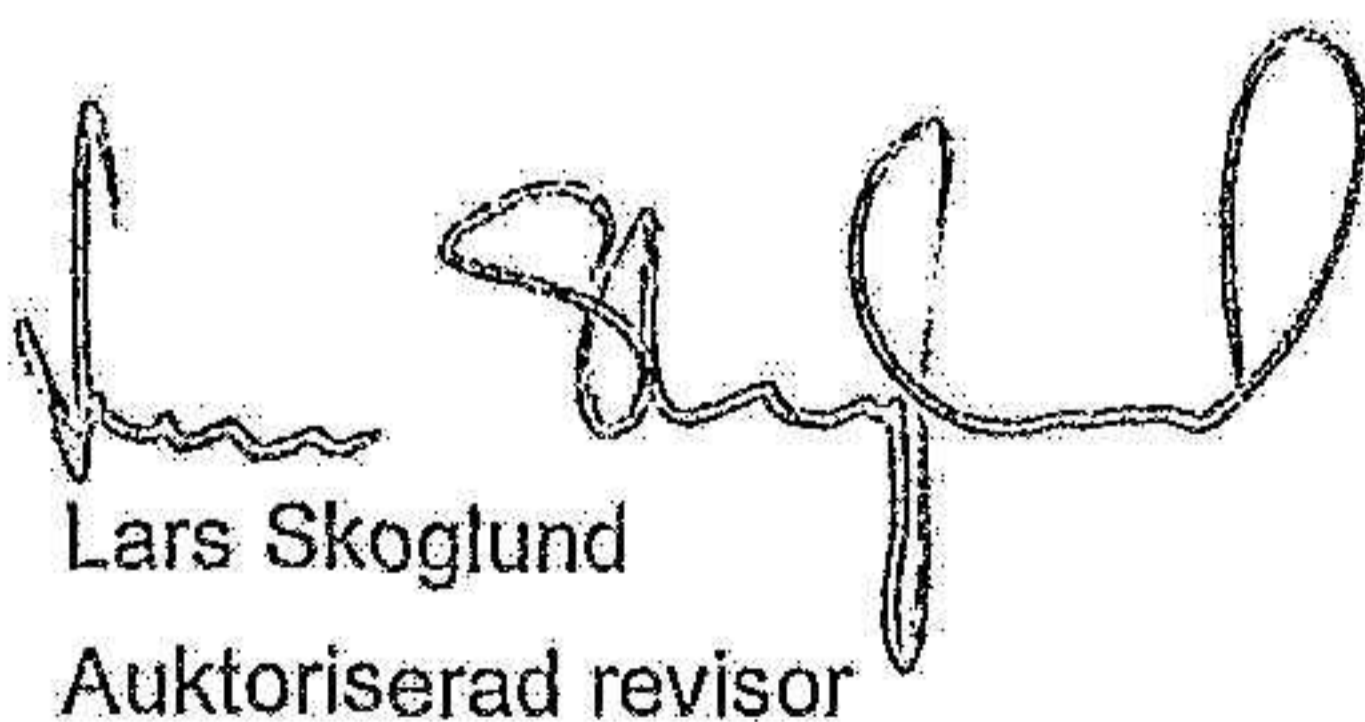
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 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 3 mars 2023

KPMG AB



Lars Skoglund
Auktoriserad revisor