

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsbolaget Nordkap AB**  
556095-7671

Räkenskapsåret  
2022-05-01 - 2023-04-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Nordkap AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrtälje 2023-06-27

  
Torbjörn Frilund

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbolaget Nordkap AB

556095-7671

Räkenskapsåret

2022-05-01 - 2023-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsbolaget Nordkap AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Norrtälje.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag i en koncern med moderbolag Nordkap Holding AB, org nr 559216-0559. Bolaget upprättar inte koncernredovisning med hänvisning till årsredovisningslagen 7 kap. 3§.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	493	462	452	423	440
Resultat efter finansiella poster	281	392	391	327	276
Soliditet (%)	23	53	55	56	57

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	1 457 941	114 128	<b>1 692 069</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			114 128	-114 128	<b>0</b>
Årets resultat				45 921	<b>45 921</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>1 572 069</b>	<b>45 921</b>	<b>1 737 990</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 572 069
årets vinst	45 921
	<b>1 617 990</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 617 990
	<b>1 617 990</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Nettoomsättning	2	493 340 <b>493 340</b>	462 431 <b>462 431</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetens kostnader		-30 421	-38 691
Övriga externa kostnader		-32 138	-31 439
		<b>-62 559</b>	<b>-70 130</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>430 781</b>	<b>392 301</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		317	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 384	-120
		<b>-150 067</b>	<b>-120</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>280 714</b>	<b>392 181</b>
Bokslutsdispositioner	3	-221 000	-248 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>59 714</b>	<b>144 181</b>
Skatt på årets resultat		-13 793	-30 053
<b>Årets resultat</b>		<b>45 921</b>	<b>114 128</b>

## Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Goodwill	4	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	101 950	101 950
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	2 784 780	2 767 614
		<b>2 886 730</b>	<b>2 869 564</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**2 886 730**      **2 869 564**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	22 500
Fordringar hos koncernföretag		5 491 761	430 393
Aktuella skattefordringar		56 885	40 625
Övriga fordringar		5 079	2 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 574	6 337
		<b>5 560 299</b>	<b>502 638</b>

##### *Kassa och bank*

		545 995	398 499
Summa omsättningstillgångar		<b>6 106 294</b>	<b>901 137</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**8 993 024**      **3 770 701**

## Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 572 069

1 457 941

Årets resultat

45 921

114 128

**1 617 990**

**1 572 069**

**Summa eget kapital**

**1 737 990**

**1 692 069**

**Obeskattade reserver**

8

411 000

390 000

#### **Långfristiga skulder**

9

Skulder till kreditinstitut

4 824 986

0

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

1 172 322

1 167 009

**Summa långfristiga skulder**

**5 997 308**

**1 167 009**

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

9

100 008

0

Leverantörsskulder

10

0

0

Skulder till koncernföretag

400 000

200 000

Övriga skulder

31 250

27 398

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

315 468

294 225

**Summa kortfristiga skulder**

**846 726**

**521 623**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**8 993 024**

**3 770 701**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjande period och skrivs inte av.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde för byggnad och markanläggning. Byggnaden är helt avskriven.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas;

Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	40 år
Inneväggar	50 år
Värme, sanitet vvs, el	50 år
Hiss	30 år
Övrigt	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. 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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Inkomstskatter**

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

Företaget är ett dotterföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning**

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från</b>		
Hyror	493 000	460 060
	<b>493 000</b>	<b>460 060</b>

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Avsättning till periodiseringsfond	-21 000	-48 000
Lämnade koncernbidrag	-200 000	-200 000
	<b>-221 000</b>	<b>-248 000</b>

**Not 4 Goodwill**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	663 000	663 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>663 000</b>	<b>663 000</b>
Ingående avskrivningar	-663 000	-663 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-663 000</b>	<b>-663 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 377 319	3 377 319
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 377 319</b>	<b>3 377 319</b>
Ingående avskrivningar	-3 275 369	-3 275 369
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 275 369</b>	<b>-3 275 369</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>101 950</b>	<b>101 950</b>
Bokfört värde byggnader i Sverige	0	0
Bokfört värde mark i Sverige	101 950	101 950
	<b>101 950</b>	<b>101 950</b>
Taxeringsvärde	5 407 000	5 407 000
	<b>5 407 000</b>	<b>5 407 000</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	644 797	644 797
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>644 797</b>	<b>644 797</b>
Ingående avskrivningar	-644 797	-644 797
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-644 797</b>	<b>-644 797</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående nedlagda kostnader	2 767 614	2 720 116
Under året nedlagda kostnader	17 166	47 498
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>2 784 780</b>	<b>2 767 614</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 784 780</b>	<b>2 767 614</b>

**Not 8 Obeskattade reserver**

	2023-04-30	2022-04-30
Periodiseringsfond 2018	100 000	100 000
Periodiseringsfond 2019	50 000	50 000
Periodiseringsfond 2020	94 000	94 000
Periodiseringsfond 2021	98 000	98 000
Periodiseringsfond 2022	48 000	48 000
Periodiseringsfond 2023	21 000	0
	<b>411 000</b>	<b>390 000</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	84 666	80 340

**Not 9 Skulder**

	2023-04-30	2022-04-30
<b>Förfallotider</b>		
Skuld till kreditinstitut som förfaller inom ett år efter balansdagen	100 008	0
Skuld till kreditinstitut som förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	4 824 986	0
Skulder till intresseföretag	1 172 322	1 167 009
	<b>6 097 316</b>	<b>1 167 009</b>

**Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2023-04-30	2022-04-30
Inköp (tkr)	0	0
Försäljning (tkr)	0	0
	0	0

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2023-04-30	2022-04-30
Företagsinteckning	730 000	730 000
	<b>730 000</b>	<b>730 000</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000
	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 12 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag i en koncern med moderbolag Nordkap Holding AB, Norrtälje, org. nr. 559216-0559. Bolaget upprättar inte koncernredovisning med hänvisning till reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap. 3§.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Norrtälje 2023-06-27



Torbjörn Frilund  
Verkställande direktör



Markus Stigberg



Rolf Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-27



Kenneth Elton  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Nordkap AB  
Org.nr 556095-7671

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Nordkap AB för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Nordkap ABs finansiella ställning per den 2023-04-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Nordkap AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbolaget Nordkap AB för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Nordkap AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

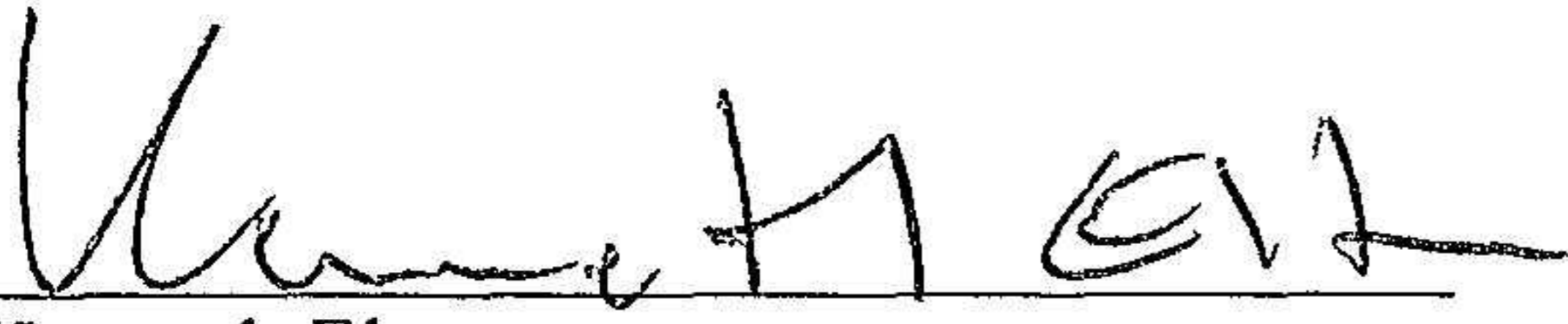
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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.


En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Norrtälje den 27 juni 2023



Kenneth Elton  
Auktoriserad revisor

I kopian överensstämmer  
med original uttrycket: 

2023070427709