
FINANSIELLA RAPPORTER

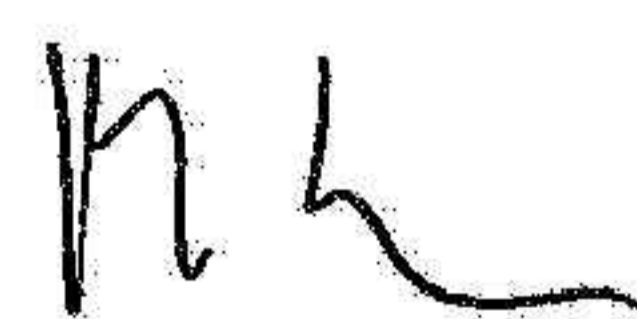
2022

Styrelsen och verkställande direktören för Centrum Fastigheter i Norrtälje AB får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Års- och koncernredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- egetkapitalrapport	9
- kassaflödesanalys	11
- redovisningsprinciper	12
- väsentliga uppskattningar och bedömningar	17
- noter	18
- underskrifter	26

Undertecknad styrelseledamot i Centrum Fastigheter i Norrtälje AB intygar dels att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen, dels att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 9/5 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Stockholm 2023-05-09



Magnus Fagerström

FINANSIELLA RAPPORTER

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Centrum Fastigheter i Norrtälje AB får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Års- och koncernredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- egetkapitalrapport	9
- kassaflödesanalys	11
- redovisningsprinciper	12
- väsentliga uppskattningar och bedömningar	17
- noter	18
- underskrifter	26

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB är ett privatägt fastighetsbolag som äger och förvaltar attraktiva fastigheter i Norrtälje stadskärna.

Koncernens förvaltningsytor avseende lokaler och bostäder uppgår i dag till ca 75 800 kvm. Ytorna är fördelade på 102 stycken bostäder (7 800 kvm) och 177 stycken affärs-, kontors- och lagerlokaler (68 000 kvm). Dessutom förvaltar bolaget totalt 194 garageplatser samt 168 parkeringsplatser.

Bolaget har en stark tro på att bygga långsiktiga relationer med såväl hyresgäster som underentreprenörer för att på så sätt skapa trygghet och stabilitet.

Bolaget agerar och arbetar utifrån en övertygelse om att Norrtälje och dess närliggande områden kommer att växa och fortsätta vara ett attraktivt alternativ för såväl privatpersoner som företagare. Dessutom jobbar bolaget aktivt med att initiera och stödja olika projekt med syfte att skapa en attraktiv och levande miljö, där både bolaget och dess hyresgäster samt kommunen kan fortsätta att utvecklas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvärv

I maj förvärvades fastigheten Större Pan 16. Fastigheten ligger centralt i Norrtälje och består av 3 hus, varav det ena är tomställt och i behov av renovering. Fastigheten tillträdde i juni och renoveringen av "det gröna huset" är i full gång och förväntas vara klar till sommaren 2023. När renovering är färdigställd kommer huset att inrymma 2 lägenheter, 2 butikslokaler och 1 kontor.

Försäljningar

Under 2020 såldes bolaget Mittirimbo Fastigheter AB, med fastigheterna Marknadshagen 15, Marknadshagen 16 och Marknadshagen 17. Enligt avtalet har sedan Centrum Fastigheter drivit arbetet med en ny detaljplan vidare för köparens räkning. Detaljplanen för nybyggnation av lägenheter i Marknadshagen vann laga kraft i juli 2022 och i och med detta betalades en tilläggsköpeskillning om 12,8 mkr ut.

Hyresgäster/hyresgästanpassningar

Efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt mycket stor samtidigt som omsättningen av dessa har minskat markant. Det finns ingen vakans på lägenheter.

Vad gäller lokaler så är vakansgraden låg även där. I juli gick hyresgästen Waxy, i fastigheten Roboten 1, i konkurs. Den lokalen hyrs från och med november ut till den lokala aktören Express Carwash, med en avtalstid på 11 år. Från årsskiftet finns det två mindre kontorslokaler att hyra ut i fastigheterna Gripen 1 och Görta 9:20.

Centrum Fastigheter vidhåller sin strategi att underhålla och vårda sina fastigheter för att kunna erbjuda sina hyresgäster ett starkt utbud av lokaler och bostäder.

Under året har renovering av fönster i fastigheten Mercurius påbörjats. Renoveringen kommer att färdigställas under sommaren 2023.

I juni totalförstördes en lägenhet i fastigheten Midgård av brand, men som tur var stannade det vid en utbränd lägenhet. Lägenheten är nu återställd och hyresgästen har kunnat flytta tillbaka.

Vid Norrtäljeporten pågår arbetet med att ta fram områdesskyltar samt att byta ut gamla skyltar.

Vid årsskiftet flyttade hyresgästen SethandSally till nya större lokaler i fastigheten Roboten 3. De lämnade därmed lokalen i Hinderbanan 2. Där öppnade Kjell & Co sin nya butik i november.

Projekt

Utvecklingsarbetet av handelsområdet Norrtäljeporten pågår än. Arbetet med etapp 2, fastigheten Roboten 3, har pågått under året. Byggnationen av Roboten 3 blir färdigställd i maj 2023 och de nya hyresgästerna: SethandSally, Stockholm Stadsmission, Hööks Hästsport m.fl. har flyttat in löpande under 2022. Avtal har tecknats med Anicura (1 015 kvm) och de flyttar in april/maj 2023. Kvarstår att hyra ut ca 1 000 kvm. Roboten 3 har en total uthyrningsbar yta på 9 090 kvm i två plan.

Samtliga entreprenader utförs av COBAB, vilka Centrum Fastigheter har ett gott samarbete med.

Övrigt

Under våren färdigställdes en muralmålning på fastigheten Riddaren 1. Målningen väckte debatt och starka känslor, men tongångarna blev betydligt positivare när målningen var klar.

Under 2022 och fortsatt framåt har ökade energipriser och inflation pressat upp kostnaderna för drift och byggnation. Inflation och räntehöjningar påverkar bolaget, men Centrum Fastigheter står väl rustade genom en kombination av längre räntebindningar, effektiv administration och att vårt större byggprojekt är i slutfasen. ✓

M
✓
17/8

Resultatkommentar

Nettoomsättningen når 115 254 tkr för 2022 (99 716 tkr) och driftnettot uppgår till 79 471 tkr (74 105 tkr) vilket ger en driftmarginal på 69 % (74 %). Underliggande visar bolaget på en fortsatt organisk tillväxt genom förädling i befintligt bestånd samt färdigställande av den nybyggnation som sker på Norrtäljeporten. Under året har detta kompletterats med ett par mindre förvärv som på ett bra sätt adderar till bolagets befintliga fastighetsbestånd och möjliggör fortsatt utveckling och förädling. Inflyttningar och förvärv har skett successivt under året och därmed kommer tillväxt fortsätta under 2023 även utan ytterligare förvärv. Driftnettot ökar i kronor, men driftmarginalen har sjunkit till den lägsta på flera år och är på samma nivå som år 2017. Orsaken är det höginflationsläge som varit gällande under året och en generell ökad kostnadsnivå, inte minst avseende el- och VA-kostnader. Viss kompensation erhålls under 2023 genom indexuppräknings av hyresintäkter, främst avseende kommersiella lokaler. Det är dock inte på något sätt en fullständig kompensation och det kommer därför att krävas ett strukturerat och långsiktigt arbete för att successivt bygga upp driftmarginalen mot önskade nivåer igen.

Resultatjämförelse mot föregående år påverkas av den tilläggsköpeskillning som erhållits från avyttringen av bostadsfastigheter i Rimbo som skedde under 2020. Netto efter kostnader bidrar denna med ca 10,9 Mkr. Att vi erhåller fullt utfall av tilläggsköpeskillningen är ett tydligt kvitto på det förädlingsarbete och den kvalitet vi har i våra fastigheter. Detta visas även av att den operativa lönsamheten fortsätter att vara god genom stabila hyresintäkter, rimlig driftmarginal och fortsatt god kostnadskontroll i verksamheten.

Kassaflödet före investeringar och nettoförändring av långfristiga skulder är plus 60 Mkr. Vårt goda kassaflöde tillsammans med rimlig belåning och fortsatt goda bankrelationer skapar förutsättningar för att ta tillvara på de möjligheter som kan tänkas uppstå i nuvarande marknadsklimat.

Bolaget har en solid finansiell ställning med en indirekt soliditet (inklusive ägarlån, uppskjuten skatt samt i förhållande till bedömt verkligt värde) på 39 % (39 %). Belåningsgraden är även den på en stabil nivå om 63 % (64 %), och även om snitträntan ökar något under året så är den fortsatt på en låg nivå med 2,2 % (2,0 %). Bolaget har en variation av löptider på räntor och de stigande marknadsräntorna kommer att slå igenom med viss fördröjning, men kommer att påverka bolagets resultat ytterligare för 2023 och de kommande åren.

Slutord

2022 får kännetecknas som ett intensivt år i Centrum Fastigheters historia. Präglat av en omvärld med hög inflation, krig och politiska spänningar och även en viss finansiell oro.

Vår strategi att vara noggranna med våra investeringar, lån i ett flertal banker samt långa och goda relationer med våra långgivare i tillägg till starka ägare gör att vi står väl rustade i en orolig tid.

Våren 2023 kommer vi att slutföra vårt långsiktiga åtagande att färdigställa Norrtäljeporten. Detta gör att organisationen har resurser att ta sig an nya utmaningar.

Vi har lärt oss att ha örat mot rälsen för att vara tidiga med de anpassningar som snabbt behövs i en föränderlig värld. Det kommer vara fortsatt viktigt under 2023 då ingen vet vart kriget i Ukraina tar vägen eller när räntebanan når sin topp.

Vår framtidssyn är dock oaktat fortsatt positiv. Norrtäljes utveckling är fortsatt i sin linda. Alla de fördelar med att bo och verka här är långt ifrån prissatta eller färdigutvecklade.

Centrum Fastigheter ser fram emot att vara en stark spelare som tar ansvar för Norrtälje och dess utveckling nu och i framtiden.

Förändring i eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Moderföretagets aktieägare	Totalt eget kapital
Ingående balans	25 625 000	415 964 348	441 589 348	441 589 348
Utdelning		0	0	0
Årets resultat		31 095 825	31 095 825	31 095 825
Utgående balans	25 625 000	447 060 173	472 685 173	472 685 173
<i>Moderbolaget</i>	<i>Aktiekapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa</i>
Ingående balans	25 625 000		254 071 484	279 696 484
Beslut enligt årsstämma:				
Årets resultat			4 371 614	4 371 614
Utgående balans	25 625 000		258 443 098	284 068 098

**Flerårsjämförelse
Koncernen**

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	115 254	99 716	100 011	110 840	110 399
Driftnetto	tkr	79 471	74 105	75 140	79 472	77 528
Driftmarginal	%	69%	74%	75%	72%	70%
Rörelseresultat	tkr	59 501	44 774	117 552	51 745	101 587
Resultat efter finansiella poster	tkr	38 055	26 770	96 791	30 004	76 916
Årets resultat exkl. avskrivning	tkr	55 006	40 670	109 596	44 597	91 967
Balansomslutning	tkr	1 594 121	1 479 992	1 440 104	1 495 071	1 546 869
Snittränta	%	2,2%	2,0%	2,0%	2,1%	2,2%
Soliditet	%	30%	30%	32%	25%	23%
Indirekt soliditet	%	39%	39%	40%	40%	38%
Belåningsgrad bank	%	63%	64%	64%	62%	66%

Moderbolaget

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rörelseresultat		-3 014	-1 664	-3 559	-3 600	-2 566
Resultat efter finansiella poster		-8 425	-4 183	9 562	-6 347	48 163
Balansomslutning		697 781	646 649	609 804	630 174	643 675
Soliditet		41%	43%	52%	48%	46%

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman:
Balanserad vinst från föregående år
Årets resultat

254 071 484
4 371 614
<u>258 443 098</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras

258 443 098
<u>258 443 098</u>

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>					
Nettoomsättning	3	115 254 392	99 716 496	5 671 925	7 241 765
Övriga rörelseintäkter	4	11 478 924	6 448	57 089	6 448
Summa rörelsens intäkter m m		126 733 316	99 722 944	5 729 014	7 248 213
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Fastighetskostnader		-35 782 951	-25 611 991	-	-
Övriga externa kostnader	5, 6	-2 649 700	-3 732 743	-3 977 807	-4 221 466
Personalkostnader	7	-4 709 499	-4 676 424	-4 710 686	-4 676 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-23 910 075	-20 387 212	-54 915	-14 482
Övriga rörelsekostnader		-180 174	-540 524	-	-
Summa rörelsens kostnader		-67 232 399	-54 948 894	-8 743 408	-8 912 371
Rörelseresultat		59 500 917	44 774 050	-3 014 394	-1 664 158
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-	-	-1 880 251	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	-	-	5 066 000	3 581 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	127 043	33 442	4 750	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-21 572 775	-18 037 760	-8 600 953	-6 100 035
Resultat efter finansiella poster		38 055 185	26 769 732	-8 424 848	-4 183 193
Bokslutsdispositioner	12			14 500 000	7 600 000
Skatt årets resultat	13	-6 959 360	-6 486 910	-1 703 538	-886 546
Årets resultat		31 095 825	20 282 822	4 371 614	2 530 261

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14	1 480 507 378	1 321 032 500	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 469 932	438 300	660 492	3 339
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	39 345 860	107 790 321	–	651 095
Summa materiella anläggningstillgångar		1 521 323 170	1 429 261 121	660 492	654 434
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	–	–	432 784 678	432 759 678
Fordringar hos koncernföretag	18	–	–	262 440 505	205 711 497
Uppskjuten skattefordran	21	123 387	99 881	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		123 387	99 881	695 225 183	638 471 175
Summa anläggningstillgångar		1 521 446 557	1 429 361 002	695 885 675	639 125 609
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 589 951	2 025 238	–	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–	1 504 678	1 948 114
Aktuell skattefordran		–	1 599 807	–	416 344
Övriga fordringar		4 679 630	12 810 635	159	111 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	4 211 928	3 287 721	256 424	649 373
Summa kortfristiga fordringar		10 481 509	19 723 401	1 761 261	3 125 713
Kassa och bank		62 192 662	30 907 310	134 217	4 397 524
Summa omsättningstillgångar		72 674 171	50 630 711	1 895 478	7 523 237
SUMMA TILLGÅNGAR		1 594 120 728	1 479 991 713	697 781 153	646 648 846

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number '128'.

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital	20	25 625 000	25 625 000	25 625 000	25 625 000
Summa bundet eget kapital				25 625 000	25 625 000
<i>Fritt eget kapital</i>					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		447 060 173	415 964 348		
Balanserat resultat				254 071 484	251 541 223
Årets resultat				4 371 614	2 530 261
Summa fritt eget kapital				258 443 098	254 071 484
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		472 685 173	441 589 348		
Summa eget kapital		472 685 173	441 589 348	284 068 098	279 696 484
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	21	32 216 529	30 530 983	8 314 979	8 314 979
Summa avsättningar		32 216 529	30 530 983	8 314 979	8 314 979
Långfristiga skulder					
	22, 25				
Byggnadskreditiv		120 652 704	61 037 932	–	–
Skulder till kreditinstitut		845 699 619	850 282 672	–	–
Skulder till koncernföretag		–	–	344 211 866	339 188 888
Övriga skulder		40 763 078	7 292 286	40 000 000	6 843 333
Summa långfristiga skulder		1 007 115 401	918 612 890	384 211 866	346 032 221
Kortfristiga skulder					
Checkräkningskredit	23	20 008 341	11 958 954	20 008 341	11 958 954
Övriga skulder till kreditinstitut		20 669 780	20 164 780	–	–
Förskott från kunder		190 558	229 717	2 400	2 050
Leverantörsskulder		9 666 644	30 328 195	201 617	187 071
Aktuella skatteskulder		4 724 496	4 947 533	404 965	–
Övriga skulder		5 274 293	5 330 823	368 887	257 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	21 569 513	16 298 490	200 000	200 000
Summa kortfristiga skulder		82 103 625	89 258 492	21 186 210	12 605 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 594 120 728	1 479 991 713	697 781 153	646 648 846

2023051913671

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen	Not	Övrigt tillskjutet Aktiekapital kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Moderföretagets aktieägare	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01		25 625 000		415 964 348	441 589 348
Årets resultat 2022-12-31	20	25 625 000	0	31 095 825 447 060 173	31 095 825 472 685 173 ✓

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Moderföretaget	Not	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01		25 625 000	251 541 223	2 530 261	279 696 484
Utdelningar			-		-
Omföring av föregående års resultat			2 530 261	-2 530 261	-
Årets resultat				4 371 614	4 371 614
Utgående balans 2022-12-31	20	25 625 000	254 071 484	4 371 614	284 068 098 ✓

2023051913673

u


Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		59 500 917	44 774 050	-3 014 394	-1 664 158
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>					
Avskrivningar		23 910 075	20 387 212	54 915	14 482
Realisationsresultat anläggningstillgångar		180 174	540 524	-1 880 251	—
Övriga poster		2 021 894	—	—	—
		85 613 060	65 701 786	-4 839 730	-1 649 676
Erhållen ränta		127 043	33 442	5 070 750	3 581 000
Erhållen utdelning		—	—	—	—
Erlagd ränta		-21 572 775	-18 037 760	-8 600 953	-6 100 035
Betald inkomstskatt		-3 920 550	-11 453 703	-937 145	-2 517 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		60 246 778	36 243 765	-9 307 078	-6 686 256
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>					
Förändring av kundfordringar		435 287	-333 716	—	—
Förändring av övriga fordringar		7 206 798	-11 822 135	948 108	-1 034 800
Förändring av leverantörsskulder		-20 661 551	23 937 302	14 546	-157 809
Förändring av övriga kortfristiga skulder		13 224 721	-19 787 168	112 151	-22 678 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten		60 452 033	28 238 048	-8 232 273	-30 557 248
Investeringsverksamheten					
Förvärv av andelar i koncernföretag		—	—	-25 000	-25 000
Försäljning av andelar i koncernföretag		—	—	—	—
Nettoförändring av materiella anläggningstillgångar		-118 174 192	-153 993 997	-6 058	-651 095
Nettoförändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		—	—	-56 729 008	-34 122 655
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-118 174 192	-153 993 997	-56 760 066	-34 798 750
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning		—	-40 000 000	—	-40 000 000
Erhållna koncernbidrag		—	—	22 730 000	15 615 000
Lämnade koncernbidrag		—	—	-8 230 000	-8 015 000
Nettoförändring av skulder		89 007 511	59 127 497	46 229 032	98 365 679
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		89 007 511	19 127 497	60 729 032	65 965 679
Årets kassaflöde		31 285 352	-106 628 452	-4 263 307	609 681
Likvida medel vid årets början		30 907 310	137 535 762	4 397 524	3 787 843
Likvida medel vid årets slut		62 192 662	30 907 310	134 217	4 397 524

Noter till koncernredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens och Moderföretagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper koncernredovisningen

Koncernredovisningen

I koncernredovisningen konsolideras Moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 december 2021. Dotterföretag är alla företag i vilka Koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna. Även företag för särskilt ändamål konsolideras om Moderföretaget har ett bestämmande inflytande, oavsett om det finns en ägarandel eller inte. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december och tillämpar Moderföretagets värderingsprinciper.

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är Moderföretagets redovisningsvaluta. Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt till det datum avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt.

Minoritetsintresse, som redovisas som en del av eget kapital, representerar den andel av ett dotterföretags resultat och nettotillgångar som inte innehas av Koncernen. Koncernen fördelar nettoresultatet för dotterföretagen mellan moderföretagets ägare och minoritetsintresse baserat på deras respektive ägarandelar.

Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras i sin helhet vid konsolidering, inklusive realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretagen. I de fall realiserade förluster på koncerninterna tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv.

Förvärvsmetoden

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värde av Moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet.

Moderföretaget upprättar en förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera Koncernens anskaffningsvärde, dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, avsättningar och skulder. Rörelseförvärvet redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten.

Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, dvs. utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet

Värdet av minoritetens andel läggs till anskaffningsvärdet.

Koncernen redovisar identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i rörelseförvärv oavsett om de har redovisats tidigare i det förvärvade företagets finansiella rapporter före förvärvet eller de avser innehav utan bestämmande inflytande. Förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas vanligen till det verkliga värdet per förvärvstidpunkten.

Förvärv och avyttringar av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Obeskattade reserver

Eget kapital-andelen av obeskattade reserver ingår i posten *Annat eget kapital inklusive årets resultat*.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Hyresintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*. Ränteswapar används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta. Kostnaden för ränteswapar redovisas i resultaträkningen i samma period som ränteutgiften.

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster.

Anskaffningsvärdet på Koncernens byggnader har fördelats på komponenter.

Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar respektive eventuellt tillägg för uppskrivning. Mark värderas till anskaffningsvärde med avdrag eller tillägg för eventuell nedskrivning eller uppskrivning.

Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

* Byggnader: 10-125 år

* Inventarier, verktyg och installationer: 5 år

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Koncernen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten.

När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

Leasing

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing.

Operationell leasing

Andra leasingavtal än finansiella leasingavtal utgör operationella leasingavtal. När Koncernen är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer.

Handwritten signature and initials, including a checkmark and a scribble.

Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella och materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som Koncernen/Moderföretaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag gör för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Förvaltningsfastigheter ingår i posten *Byggnader och mark*.

Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posterna *Nettoomsättning* respektive *Övriga externa kostnader*.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när Koncernen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Samtliga finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

Nedskrivning av finansiell anläggningstillgång

Per varje balansdag bedömer koncernen om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. Bedömningen görs individuellt post för post.

Per varje balansdag bedöms om en tidigare nedskrivning ska återföras helt eller delvis till följd av att de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats.

Borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktion redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB

Org. nr 556699-6921

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

Avsättning för uppskjuten skatt på temporära skillnader som hänför sig till innehav i dotterföretag härrör uteslutande från förvärvade övervärden i fastigheter som huvudsakligen förväntas bli beskattade som en kapitalvinst. Då koncernen kan styra tidpunkt för återföring av de temporära skillnaderna och en sådan återföring inte bedöms komma att ske inom en överskådlig framtid värderar koncernen uppskjuten skatt i dessa förvärv till 0 kr.

Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur koncernen förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur koncernen förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag.

Vid rena subsansförvärv har koncernen valt att nuvärdeberäkna den uppskjutna skatteskuld som uppstår vid förvärvet men endast om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskilling och Koncernens värdering av den uppskjutna skatteskulden.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Eget kapital

Eget kapital i koncernen består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.

Annat eget kapital inklusive årets resultat som inkluderar följande:

* Eget kapitalandel i obeskattade reserver.

* Balanserat resultat, dvs. alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder.

Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital. ✓

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och bonus, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänat in ersättningen. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som koncernen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernen betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende avtalsenliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Koncernen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Ersättning vid uppsägning

Avsättning för avgångsvederlag redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse att avsluta anställning före dess upphörande eller att lämna ersättning vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Avsättning görs för den delen av uppsägningslönen som den anställde får utan arbetsplikt med tillägg för sociala avgifter vilket representerar den bästa uppskattningen av den ersättning som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen.

Säkringsredovisning

Kassafördessäkringar

Kassafördessäkringar används huvudsakligen för ränteswappar som används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta.

Så länge som säkringsrelationen är effektiv sker ingen redovisning av värdeförändring på säkringsinstrumentet eller den säkrade posten.

Redovisning

Ränteswappar redovisas i resultaträkningen i samma period som ränteutgiften.

Resultateffekten av säkring som avser anskaffning av en icke-finansiell tillgång/skuld som redovisas i balansräkningen redovisas som en del av tillgångens/skuldens anskaffningsvärde. ✓

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för Koncernen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Koncernens redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Beräkning av verkligt värde

Koncernen använder vedertagna värderingsmodeller för beräkning av verkligt värde avseende koncernens fastigheter. De parametrar som införts i denna beräkningsmodell motsvarar den bästa uppskattning på balansdagen.

Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nedskrivningar

För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång eller kassagenererande enhet baserat på förväntade framtida kassaflöde och med användning av en lämplig ränta för att kunna diskontera kassaflödet. Osäkerheter ligger i antaganden om framtida kassaflöde och fastställande av en lämplig diskonteringsränta.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB

Org. nr 556699-6921

Noter till resultaträkning

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättningen fördelas på följande verksamhetsgrenar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	115 254 392	99 716 496	–	–
Övrigt	–	–	5 671 925	7 241 765
Totalt	115 254 392	99 716 496	5 671 925	7 241 765

Operationella leasingavtal

Koncernen hyr ut lokaler enligt avtal om operationell leasing.

I koncernens nettoomsättning ingår variabla avgifter med 115 254 tkr (99 716 tkr), varav moderbolaget står för 0 tkr (0 tkr).

Koncernen har 102 st hyreskontrakt för bostäder (fördelat på ca 7 800 kvm) och 177 st hyreskontrakt för lokaler (fördelat på ca 68 000 kvm). Den genomsnittliga löptiden för lokalkontrakten är ca 3 år.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Vinst vid avyttring av dotterföretag	10 935 749	–	–	–
Övriga rörelseintäkter	543 175	6 448	57 089	6 448
Totalt	11 478 924	6 448	57 089	6 448

Not 5 Ersättningar till revisor

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Kostnadsförd ersättning uppgår till:				
<i>Hammarberg & Lindqvist Revision AB</i>				
-revisionsuppdrag	306 107	318 367	71 500	74 800
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–	–	–
-skatterådgivning	–	–	–	–
-övriga tjänster	–	–	–	–
Summa	306 107	318 367	71 500	74 800

Not 6 Operationella leasingavtal

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick för koncernen till 231 tkr (250 tkr) och för moderföretaget till 231 tkr (250 tkr).

2023051913681

Handwritten signatures and initials, including a large 'N' and a signature that appears to be 'P. J. J.'

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB

Org. nr 556699-6921

2023051913682

Not 7 Löner och ersättningar till anställda

Kostnader som redovisas för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Löner - styrelse och VD	1 446 000	1 410 000	1 446 000	1 410 000
Löner - övriga anställda	1 472 822	1 554 536	1 472 822	1 554 536
Totala löner och ersättningar	2 918 822	2 964 536	2 918 822	2 964 536
Pensioner - styrelse och VD	498 362	474 809	498 362	474 809
Pensioner - övriga anställda	64 149	68 252	64 149	68 262
Övriga sociala avgifter	1 004 258	1 014 951	1 004 258	1 014 951
Totala sociala avgifter	1 566 769	1 558 012	1 566 769	1 558 022

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning	-	-	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-	-1 880 251	-
Summa	0	0	-1 880 251	0

Not 9 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	5 066 000	3 581 000
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-	-	-
Summa	0	0	5 066 000	3 581 000

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande	127 043	33 442	4 750	-
Summa	127 043	33 442	4 750	0

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	21 567 959	18 031 280	310 249	326 556
Övriga räntekostnader och liknande	4 816	6 480	1 418 704	14 479
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	6 872 000	5 759 000
Summa	21 572 775	18 037 760	8 600 953	6 100 035

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

2023051913683

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	22 730 000	15 615 000
Lämnade koncernbidrag	-8 230 000	-8 015 000
Summa	14 500 000	7 600 000

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-5 297 323	-6 160 299	-1 703 538	-886 546
Uppskjuten skatt	-1 662 037	-326 611	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-6 959 360	-6 486 910	-1 703 538	-886 546

N
CF
Mitt
S
A

Noter till balansräkningen

Not 14 Byggnader och mark

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 476 119 688	1 371 838 059
Inköp	36 309 195	1 516 965
Försäljningar/utrangeringar	-252 164	-756 493
Omklassificeringar	147 074 686	103 521 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 659 251 405	1 476 119 688
Ingående ackumulerade avskrivningar	-155 087 188	-135 033 956
Försäljningar/utrangeringar	71 990	215 969
Årets avskrivningar	-23 728 829	-20 269 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-178 744 027	-155 087 188
Redovisat värde	1 480 507 378	1 321 032 500
Verkligt värde	1 596 000 000	1 471 500 000

Förvaltningsfastigheter innefattar fastigheter som innehas för att generera intäkter i form av hyror och värdestegring. Det finns inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheter eller att disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid vid avyttring av förvaltningsfastighet. Det finns inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra Koncernens förvaltningsfastigheter.

Verkliga värden på förvaltningsfastigheterna har uppskattats genom en intern värdering där historiska kassaflöden avseende driftnetto för det senaste året använts som grund och värdet beräknats utifrån koncernens avkastningskrav gällande driftnetto. Projektfastigheter under utveckling (tex byggnation) värderas till anskaffningsvärden.

Värderingen har även ställts i relation till observerbara data för nyligen genomförda transaktioner och hyresavkastning för likartade fastigheter.

2023051913684

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 428 998	6 425 003	72 411	72 411
Inköp	1 212 877	3 995	585 221	-
Försäljningar/utrangeringar	-3 707 539	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	126 847	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 934 336	6 428 998	784 479	72 411
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 990 698	-5 872 686	-69 072	-54 590
Försäljningar/utrangeringar	3 707 539	-	-	-
Årets avskrivningar	-181 245	-118 012	-54 915	-14 482
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 464 404	-5 990 698	-123 987	-69 072
Redovisat värde	1 469 932	438 300	660 492	3 339

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	107 790 321	58 838 441	651 095	-
Inköp	80 778 965	152 473 037	1 356 003	651 095
Försäljningar/utrangeringar	-2 021 893	-	-1 880 251	-
Omklassificeringar	-147 201 533	-103 521 157	-126 847	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 345 860	107 790 321	0	651 095
Redovisat värde	39 345 860	107 790 321	0	651 095

Not 17 Andelar i koncernföretag

I koncernen ingår följande dotterföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
Direkt ägda				
Centrum Fastigheter i Roslagen AB	556646-4367	1 000	100	20 219 291
Centrum Fastigheter Varuhuset AB	556704-2790	100	100	5 100 000
MSA Fastigheter i Norrtälje AB	556631-3309	1 000	100	42 610 480
Brovägen Fastigheter AB	556550-0104	1 000	100	36 409 589
Brovägen Förvaltning i Norrtälje AB	556606-7590	1 000	100	27 485 916
Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje AB	559384-6362	500	100	25 000
Centrum Fastigheter Stationsplan AB	556712-0851	1 000	100	100 000
Centrum Fastigheter Mittistaden AB	556795-3111	30 000	100	3 000 000
Centrum Fastigheter Property i Norrtälje AB	559176-7370	50 000	100	50 000
Nordrona Fastighets AB	556921-4009	2 656	100	190 000 000
Centrum Fastigheter Strandterrassen AB	556723-6228	1 000	100	13 329 330
North East Investment AB	556763-7441	5 000	100	14 850 000
Framtidsbolaget i Norrtälje AB	556868-6843	500	100	750 000
Centrum Fastigheter Bredvidån AB	559347-5220	500	100	25 000
Tre Rospiggar Förvaltning AB	556680-0743	1 020	100	50 780 072
Sus-Lec Fastigheter AB	556971-0253	50 000	100	28 050 000
				432 784 678
Indirekt ägda				
Norrtälje Centrumfastigheter KB	969646-3703	-	100	-
Centrum Fastigheter Mittihamnen AB	556766-7562	1 000	100	-
Centrum Fastigheter Restauranghuset AB	556816-4387	1 000	100	-
Hinderb. 2 Fastighets AB	556921-4108	1 000	100	-
Hinderb. 3 Fastighets AB	556972-1136	50 000	100	-
Hinderb. 4 Fastighets AB	556972-1177	50 000	100	-
Norrtälje Södra Fastighets AB	556921-4116	1 000	100	-
Centrum Fastigheter Norrtäljebolaget AB	556816-4395	1 000	100	-
Museiplanet DC 3:an AB	556366-6857	1 000	100	-

[Handwritten signatures and initials]

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

2023051913686

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	435 448 678	435 423 678
Förvärv	25 000	25 000
Aktieägartillskott	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 473 678	435 448 678
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 689 000	-2 689 000
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 689 000	-2 689 000
Redovisat värde	432 784 678	432 759 678

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	205 711 497	171 588 842
Årets förändringar	56 729 008	34 122 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 440 505	205 711 497
Redovisat värde	262 440 505	205 711 497

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter och avgifter	3 628 320	2 070 205	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	583 608	1 217 515	256 424	649 373
Redovisat värde	4 211 928	3 287 720	256 424	649 373

Not 20 Aktiekapital

Aktiekapitalet i Moderföretaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett nominellt värde om 6 250 kr.

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	4 100	4 100
Tecknade och betalda aktier vid årets slut	4 100	4 100

Not 21 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och utnyttjade underskottsavdrag är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Materiella anläggningstillgångar	32 216 529	30 393 043	8 314 979	8 314 979
Obeskattade reserver	–	137 940	–	–
Skattemässiga underskottsavdrag	-123 387	-99 881	–	–
	32 093 142	30 431 102	8 314 979	8 314 979
Redovisat som:				
Uppskjutna skattefordran	123 387	99 881	–	–
Uppskjutna skatteskuld	32 216 529	30 530 983	8 314 979	8 314 979
	32 093 142	30 431 102	8 314 979	8 314 979

Not 22 Långfristiga skulder

Av långfristiga skuldposter förfaller följande belopp till betalning efter mer än fem år.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	884 893 187	830 671 483	–	–
Skulder till koncernföretag	–	–	344 211 866	339 188 888
Övriga skulder	40 763 078	448 953	40 000 000	–
	925 656 265	831 120 436	384 211 866	339 188 888

Not 23 Checkräkningskredit

Beviljad limit uppgår till

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	564 057	407 825	–	–
Förutbetalda hyresintäkter	16 976 471	12 391 318	–	–
Övriga upplupna kostnader	4 028 985	3 499 347	200 000	200 000
Redovisat värde	21 569 513	16 298 490	200 000	200 000

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	1 135 220 000	1 100 720 000	–	–
Företagsinteckning	2 000 000	2 000 000	–	–
Totalt	1 137 220 000	1 102 720 000	0	0

Eventualförpliktelser

Som säkerhet för skulder till kreditinstitut har moderbolaget lämnat obegränsad borgensförbindelse till flertalet av dotterbolagen.

[Handwritten signatures and initials]

Övriga noter

Not 26 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderföretagets nettoomsättning utgjorde 99 % (100 %) omsättning mot andra koncernföretag.
Av rörelsekostnaderna utgjorde 10 % (11 %) kostnader mot andra koncernföretag.

Not 27 Medelantalet anställda

	Koncernen			
	2022-12-31		2021-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Koncernen	4	2	4	2
Totalt för koncernen	4	2	4	2

	Moderföretaget			
	2022-12-31		2021-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Moderföretaget	4	2	4	2
Totalt för moderföretaget	4	2	4	2

Not 28 Könsfördelning

Av styrelsens ledamöter är 0 (2021: 0) kvinnor.

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I mars tecknades avtal om förlängning med Flügger Färg i fastigheten Hinderbanan 2 med 5 år.
Åhléns har sagt upp sitt avtal för omförhandling och förhandlingar pågår.

Not 30 Definiton av nyckeltal

Driftnetto

Nettoomsättning minus fastighetskostnader

Driftmarginal

Driftnetto i procent av nettoomsättning

Snittränta

Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning ✓

Handwritten signature and scribbles

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

Indirekt soliditet

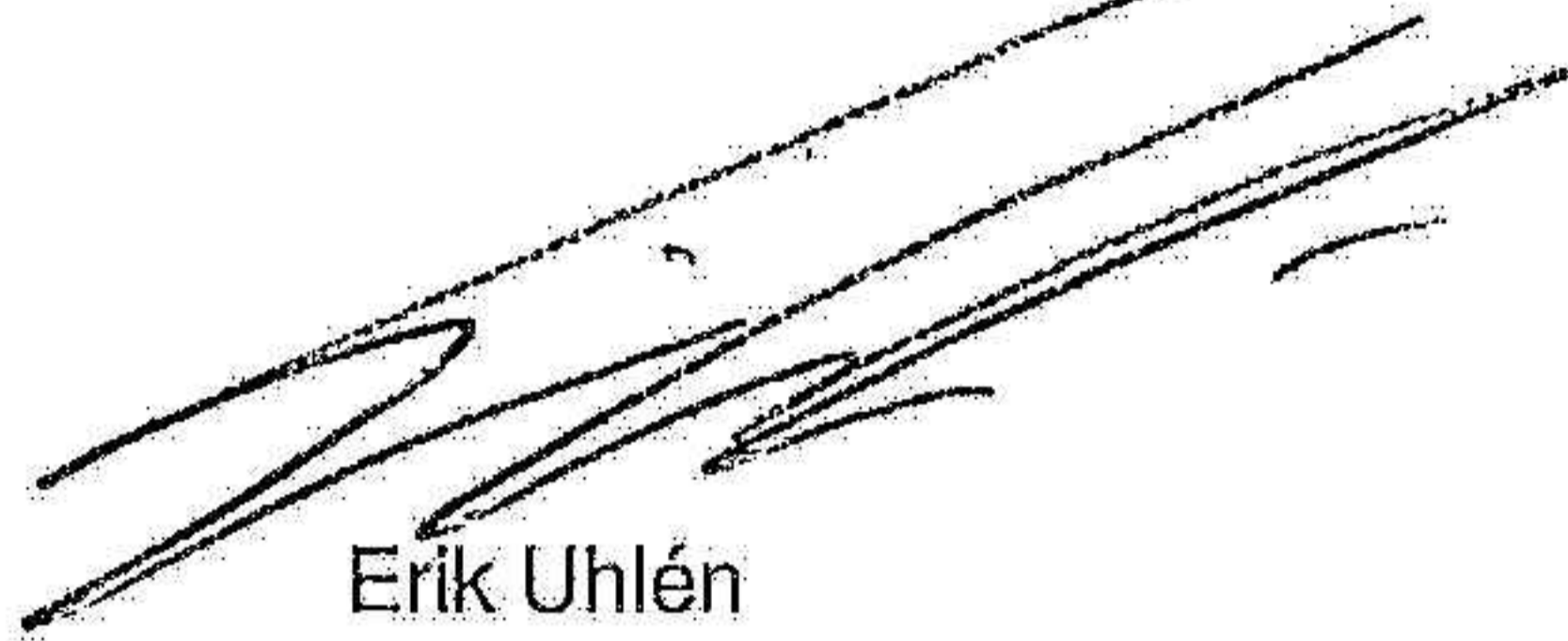
Justerat eget kapital inklusive bedömt övervärde på fastigheter, uppskjuten skatt samt ägarlån i procent av balansomslutning

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i förhållande till bedömt verkligt värde på fastigheter

Underskrifter

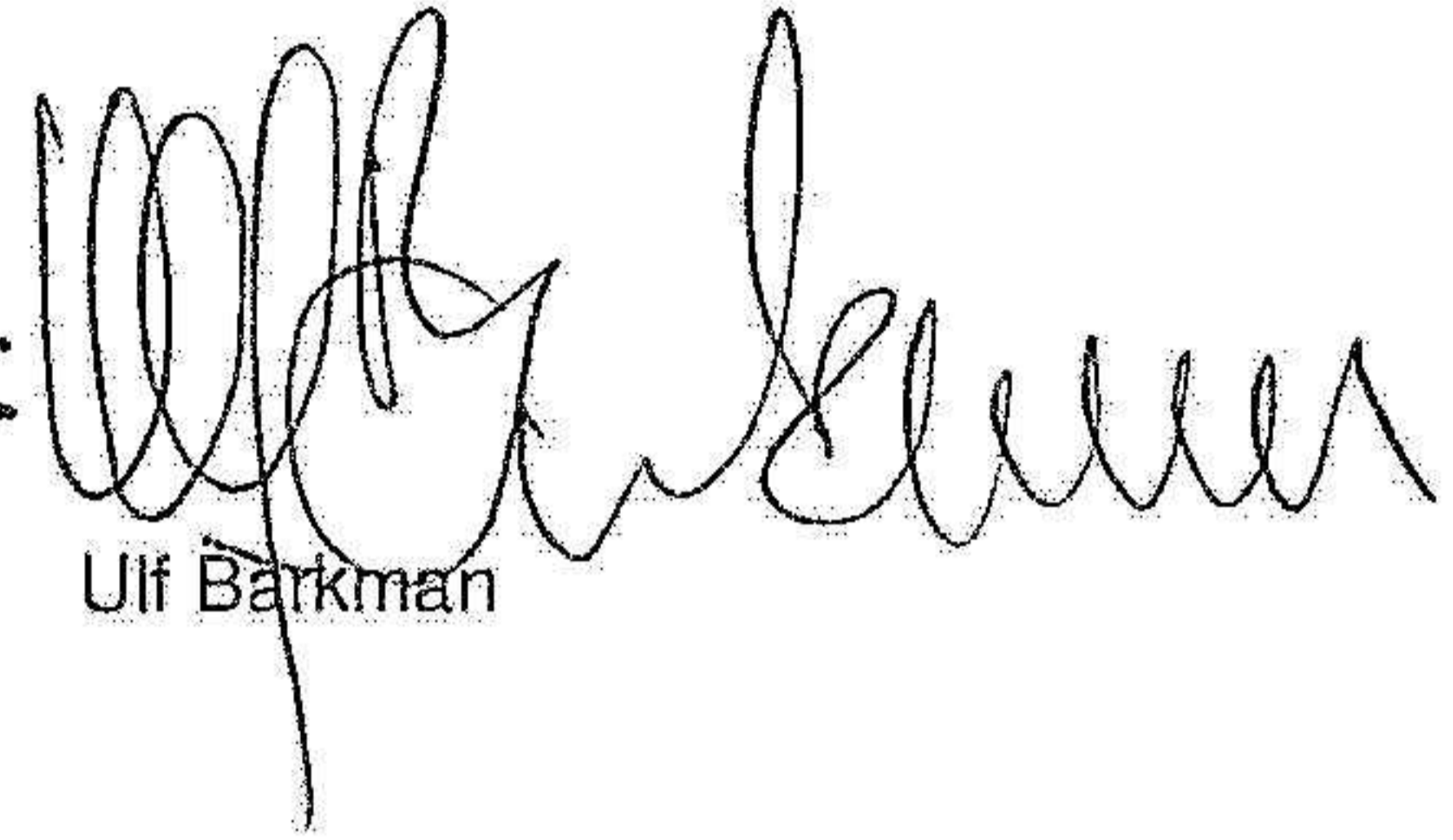
Stockholm 2023-05-09



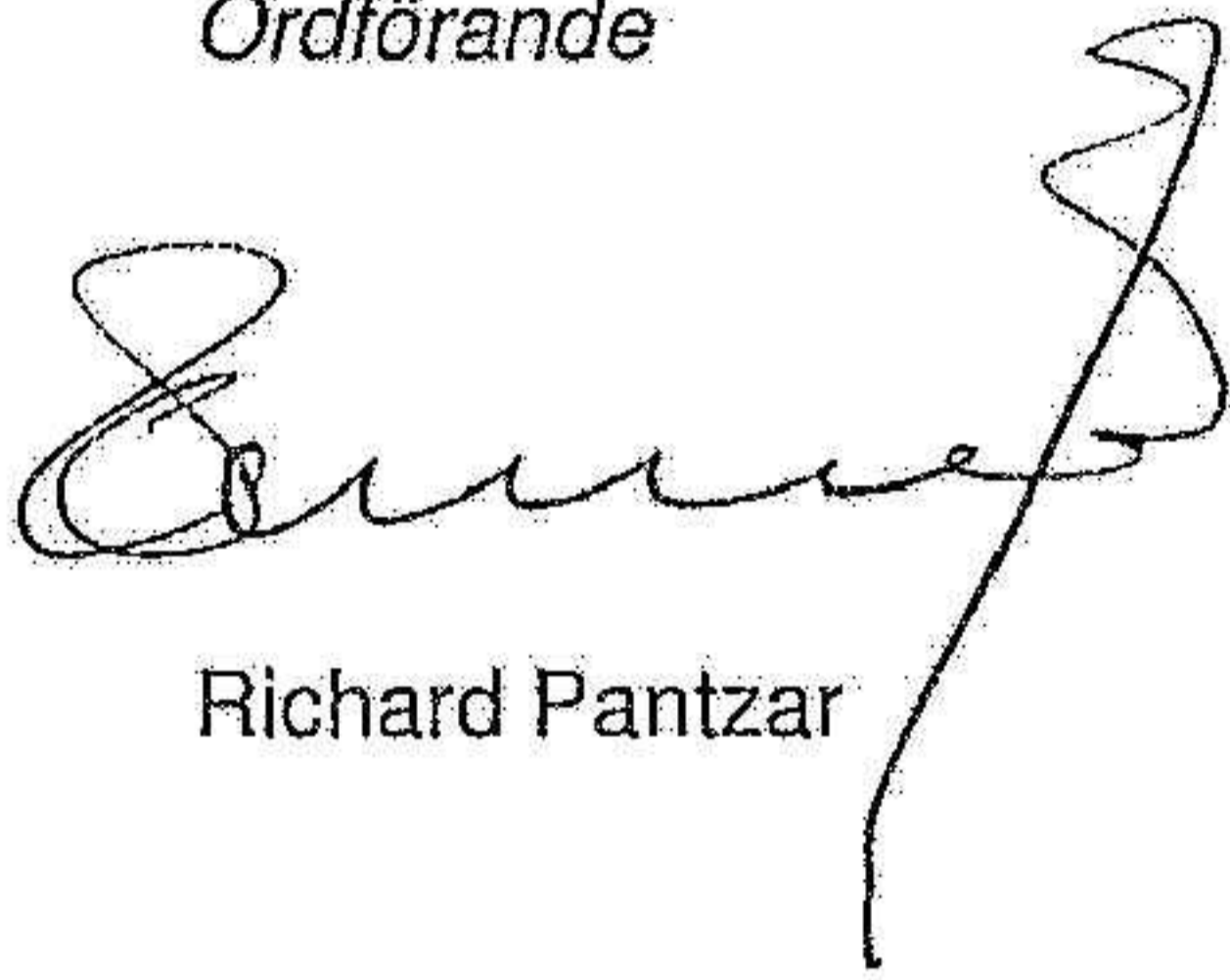
Erik Uhlén
Ordförande



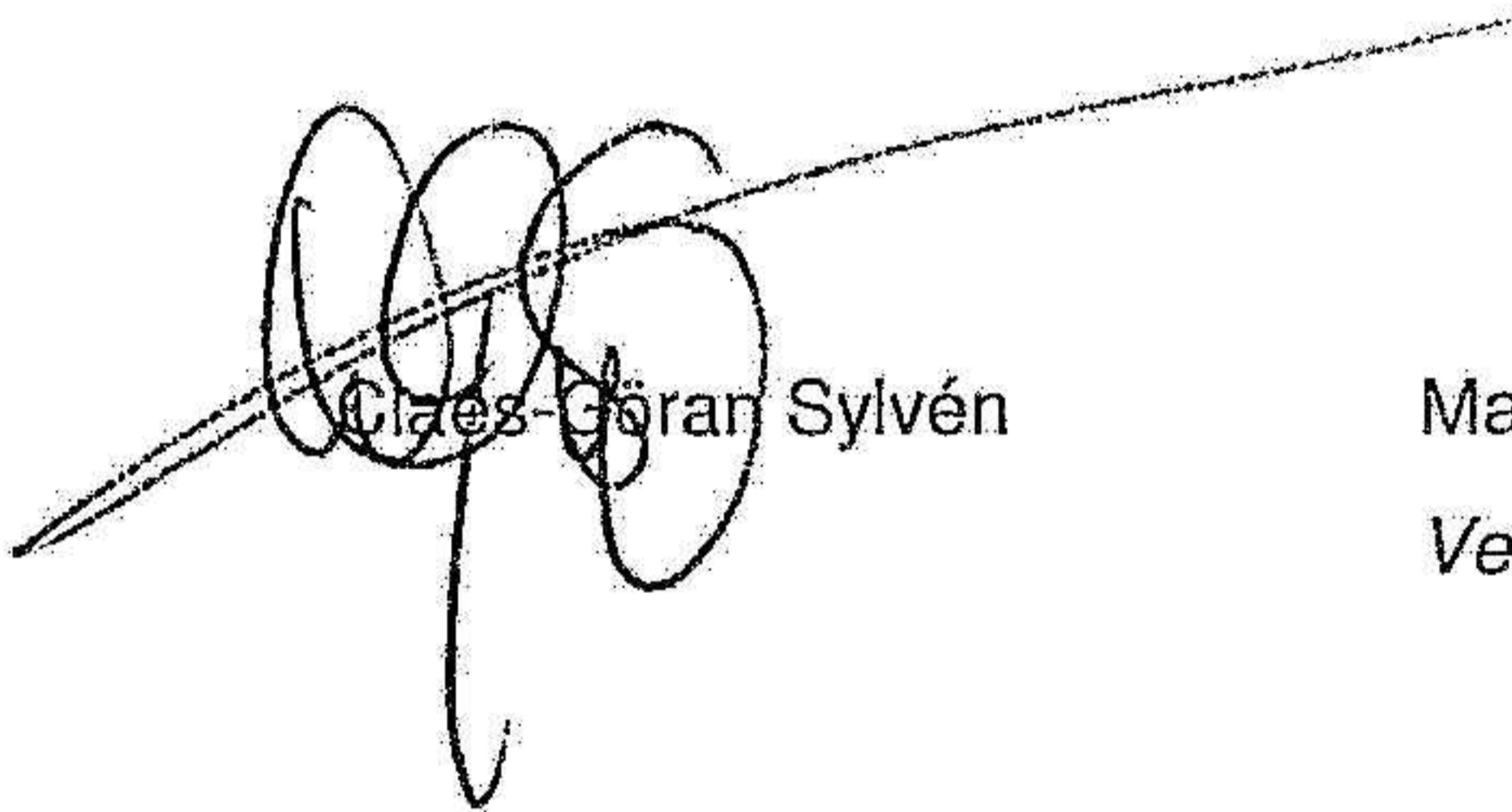
Åke Fagerström



Ulf Bärkman



Richard Pantzar

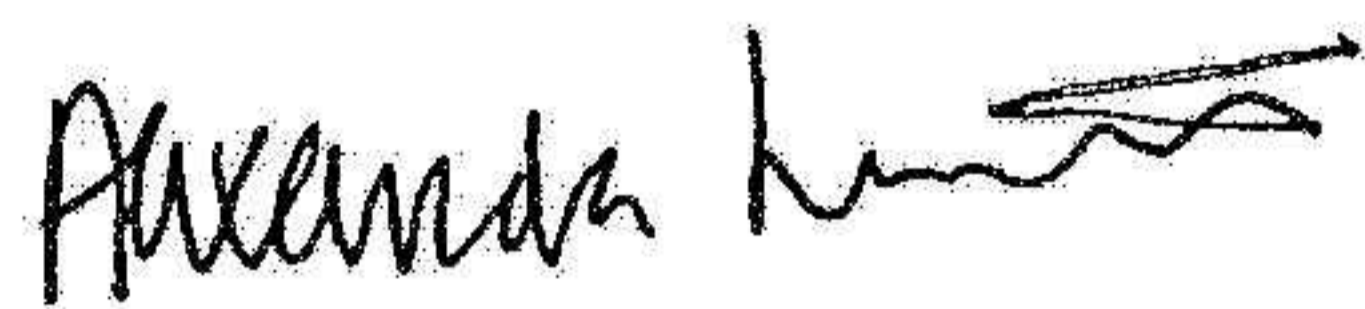


Claes-Göran Sylvén



Magnus Fagerström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-09



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org.nr 556699-6921

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Centrum Fastigheter i Norrtälje AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 moderbolaget och koncernen 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 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

Mina 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 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Centrum Fastigheter i Norrtälje AB för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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

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:

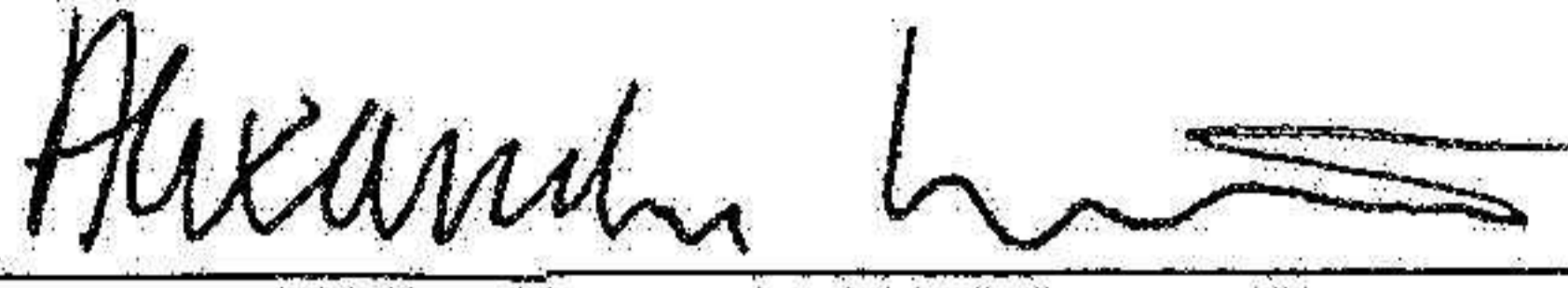
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrtälje den 9 maj 2023



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

2023051913693