

ÅRSREDOVISNING

för

MSA Fastigheter i Norrtälje AB

Org.nr. 556631-3309

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i MSA Fastigheter i Norrtälje AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 31 maj 2024.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Norrtälje 2024-05-31

Magnus Fagerström

ÅRSREDOVISNING

för

MSA Fastigheter i Norrtälje AB

Org.nr. 556631-3309

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

MSA Fastigheter i Norrtälje AB

Org.nr: 556631-3309

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolagets skall äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

MSA Fastigheter i Norrtälje AB är komplementär i och innehar 99,99% av andelarna i Norrtäljes Centrumfastigheter KB. Dotterbolagets huvudsakliga tillgång är fastigheten Gripen 1 och 5, belägna i Norrtälje kommun.

Företagets säte är Norrtälje kommun.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	4 125 408	4 815 101	4 637 118	4 415 496	4 439 432
Soliditet (%)	14,86	18,03	20,29	13,84	12,60

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	8 422 938	36 192	8 579 130
Balanseras i ny räkning			36 192	-36 192	0
Årets resultat				-776 296	-776 296
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	8 459 130	-776 296	7 802 834

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	8 459 129
årets förlust	-776 296
	<u>7 682 833</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

7 682 833
<u>7 682 833</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

MSA Fastigheter i Norrtälje AB

Org.nr. 556631-3309

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-7 788	-5 999
		<u>-7 788</u>	<u>-5 999</u>
Rörelseresultat		-7 788	-5 999
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i kommanditbolag		4 913 750	5 472 654
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 754	-4 589
Räntekostnader till koncernföretag		-766 000	-647 000
		<u>4 133 196</u>	<u>4 821 100</u>
Resultat efter finansiella poster		4 125 408	4 815 101
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-4 900 000	-4 600 000
		<u>-4 900 000</u>	<u>-4 600 000</u>
Resultat före skatt		-774 592	215 101
Skatt på årets resultat		-1 704	-178 909
Årets resultat		<u>-776 296</u>	<u>36 192</u>

2024061226937

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i kommanditbolag

3

52 474 860

47 561 110

52 474 860

47 561 110

Summa anläggningstillgångar

52 474 860

47 561 110

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

8 304

5 900

8 304

5 900

Summa omsättningstillgångar

8 304

5 900

SUMMA TILLGÅNGAR

52 483 164

47 567 010

2024061226938



BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

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

Balanserat resultat

8 459 129

8 422 938

Årets resultat

-776 296

36 192

7 682 833

8 459 130

Summa eget kapital

7 802 833

8 579 130

Långfristiga skulder

4

Skulder till koncernföretag

44 500 011

37 737 011

Summa långfristiga skulder

44 500 011

37 737 011

Kortfristiga skulder

Aktuella skatteskulder

180 320

1 250 869

Summa kortfristiga skulder

180 320

1 250 869

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 483 164

47 567 010

2024061226939

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen 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 bolaget, 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 Bolagets 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.

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.



MSA Fastigheter i Norrtälje AB

Org.nr. 556631-3309

NOTER

Not 3 Andelar i koncernföretag

Företag Org.nummer Säte	Antal Kap.andel %	Eget kapital Resultat	Redovisat värde
Norrtäljes Centrumfastigheter KB 969646-3703 Norrtälje	999 99,99%	52 235 682 4 913 749	52 474 860
			<hr/> 52 474 860

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärde	47 561 110	42 088 456
Omklassificeringar	4 913 750	5 472 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<hr/> 52 474 860	<hr/> 47 561 110
Utgående redovisat värde	<hr/> 52 474 860	<hr/> 47 561 110

Not 4 Långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	44 500 011	37 737 011
	<hr/> 44 500 011	<hr/> 37 737 011

Not 5 Eventualförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Ansvar som komplementär i KB	84 702 396	74 823 504
	<hr/> 84 702 396	<hr/> 74 823 504

Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Centrum Fastigheter i Norrtälje AB, org.nr. 556699-6921, säte Stockholm.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Övergripande koncernredovisning upprättas av: Centrum Fastigheter i Norrtälje AB, org.nr. 556699-6921, säte Stockholm.

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

2024061226941

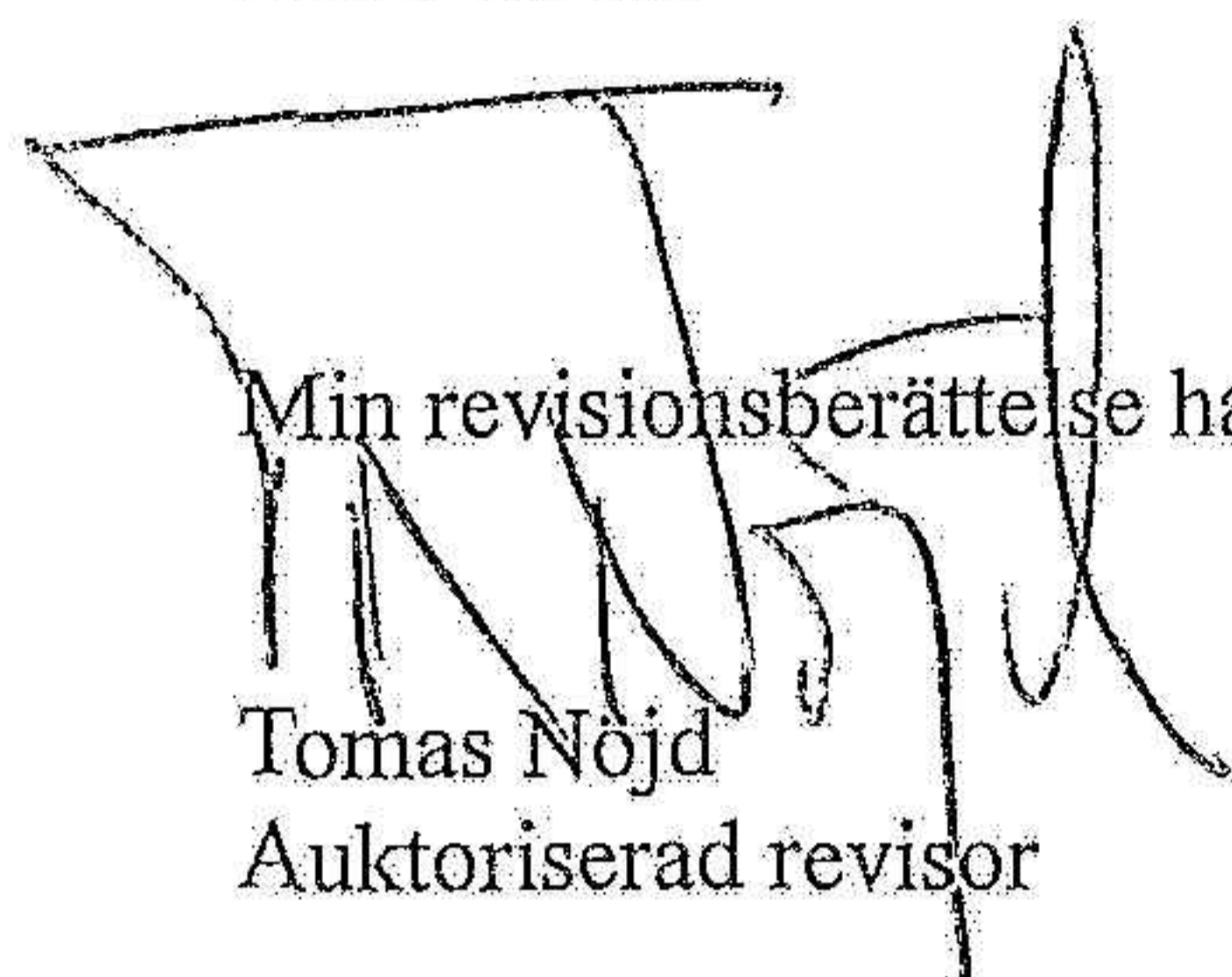
NOTER

2024061226942

Norrtälje



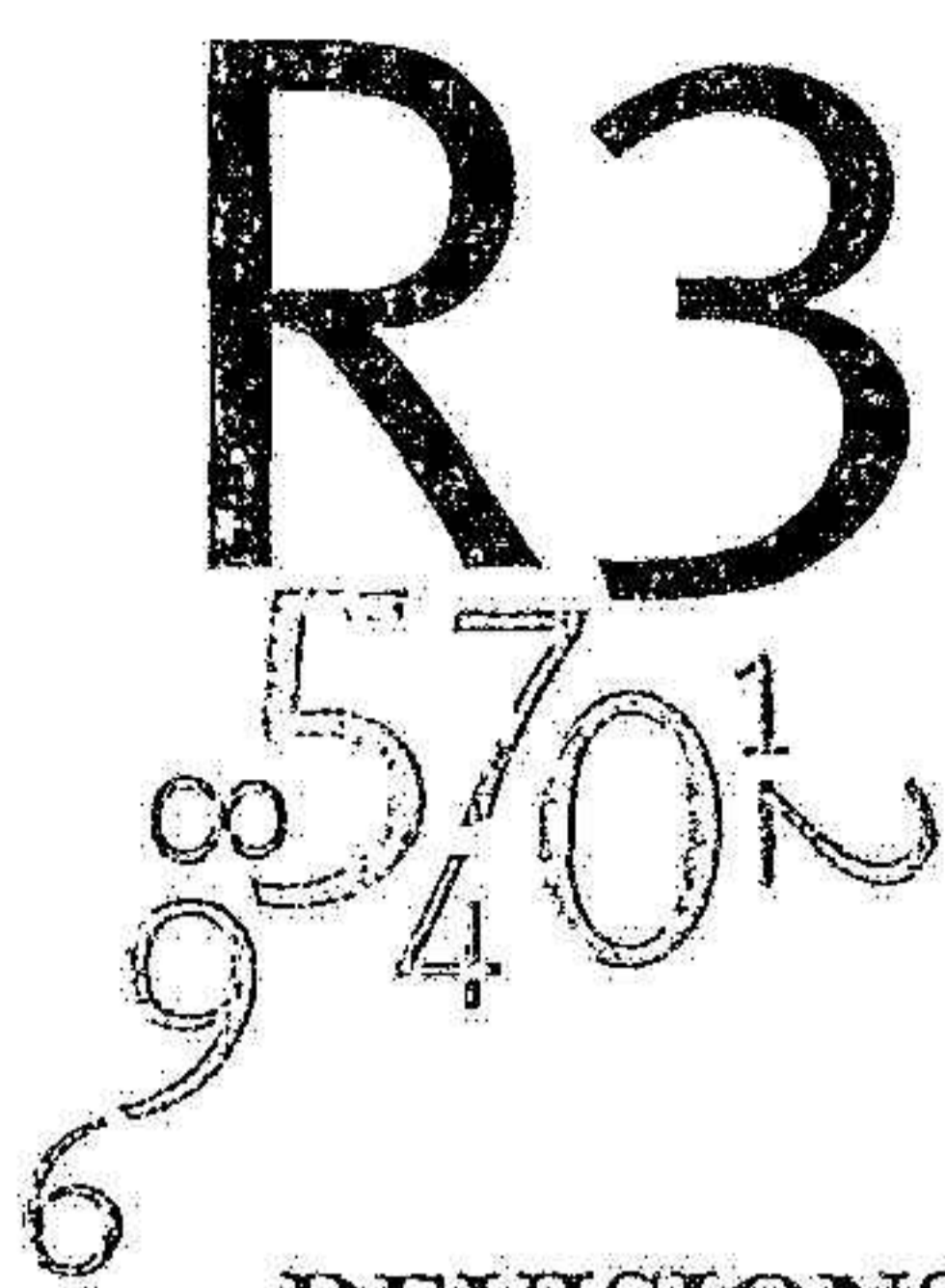
Magnus Fagerström
Verkställande direktör
2024-05-31



Min revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2024.

Tomas Nöjd
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: 



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i MSA Fastigheter i Norrtälje AB
Org.nr. 556631-3309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för MSA Fastigheter i Norrtälje AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av MSA Fastigheter i Norrtälje ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också

informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för MSA Fastigheter i Norrtälje AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till MSA Fastigheter i Norrtälje AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller

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

Stockholm den 31 maj 2024

Tomas Nöjd

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: 

FINANSIELLA RAPPORTER

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Centrum Fastigheter i Norrtälje AB får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

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 31 maj 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Stockholm 2024-05-31



Magnus Fagerström

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 76 500 kvm. Ytorna är fördelade på 102 stycken bostäder (7 800 kvm) och 185 stycken affärs-, kontors- och lagerlokaler (68 700 kvm). Dessutom förvaltar bolaget totalt 194 garageplatser samt 183 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 juni 2023 förvärvades fastigheten Syrgasen 11. Fastigheten består av 28 000 kvm mark i industriområdet Sika utanför Norrtälje. Ungefär hälften av ytan får bebyggas. I november 2023 förvärvades fastigheten Norrland 12. Fastigheten ligger centralt i Norrtälje och inhyser verksamheten Matmissionen.

Hyresgäster/hyresgästanpassningar

Efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt stor och omsättningshastigheten för lägenheterna är fortfarande låg. Det finns ingen vakans på lägenheter eller garage/parkeringar. Från 2025-01-01 kommer hyrorna för garage och parkering att höjas som en marknadsanpassning.

Vad gäller lokaler så är vakansgraden låg även där. Hyresgästen Express Carwash, i fastigheten Roboten 1, har inte betalat hyran och avhystes från lokalen i februari 2024. I fastigheten Roboten 3 gick hyresgästen Bjällra i konkurs kort efter öppning. Dessa två lokaler ligger för uthyrning. I september 2023 begärdes Norrtälje Motor i konkurs. Lokalen i fastigheten Roboten 2 är uthyrd till Din Motor i Roslagen från april 2024.

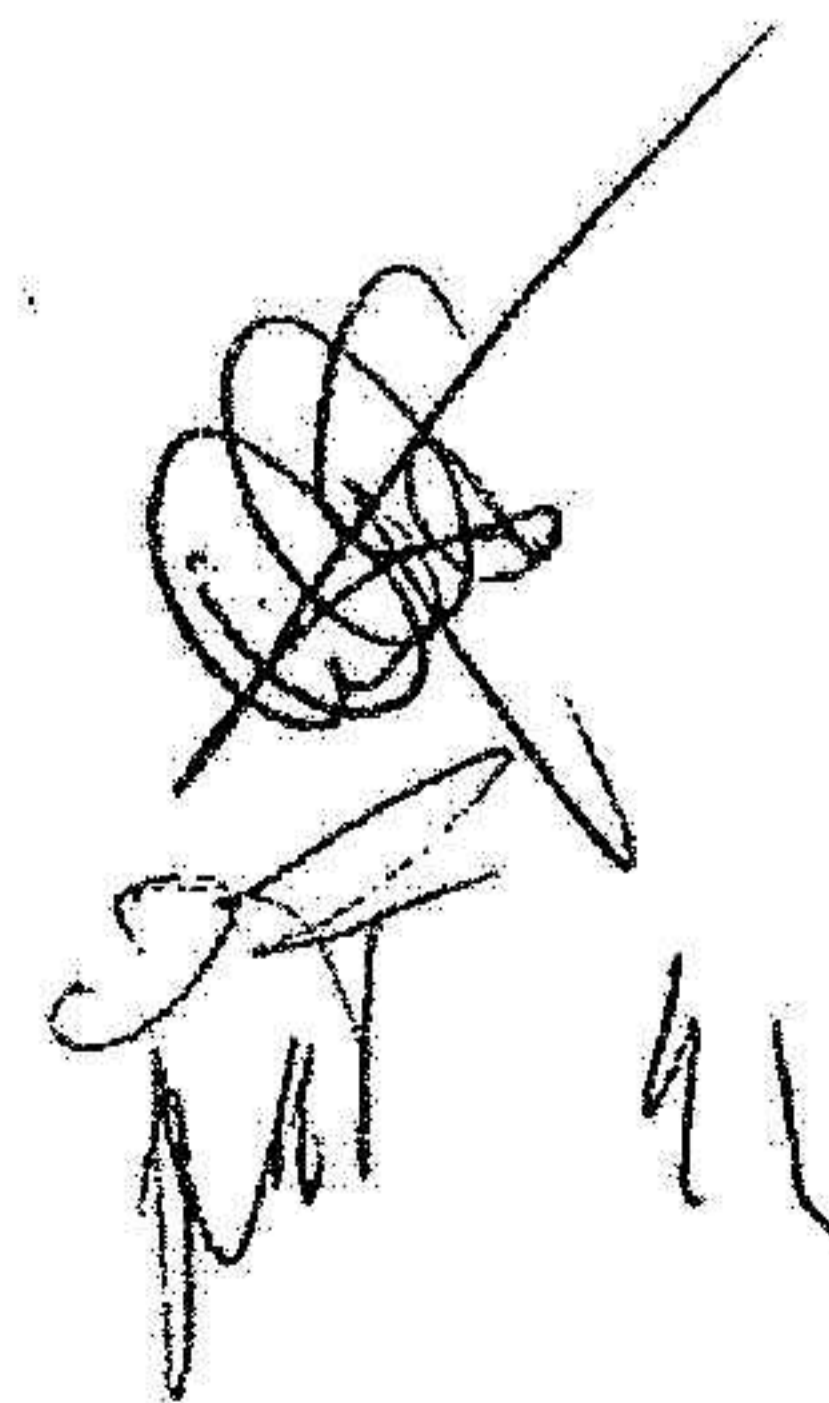
I början av 2023 omförhandlades avtalet med Åhléns och det är nu förlängt med 7 år. I fastigheten Järnlodet 15 har Rely IT hyrt ytterligare 271 kvm, där det tidigare låg en yogastudio, avtalet är på 5 år och hyresgästen tar kostnader för ombyggnation. Även Hela Företagshälsövård har utökat sin verksamhet och hyr ytterligare 171 kvm i fastigheten Gripen 1. I fastigheten Riddaren 1 har Sitowise tecknat ett nytt avtal om ytterligare 22 kvm, avtalet är på 5 år.

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

Fastigheten Större Pan 16 tillträdde i juni 2022 och renoveringen av "det gröna huset" har pågått under hela 2023. Renovering är nu färdigställd och huset inrymmer 2 lägenheter, 2 butikslokaler och 1 kontor. En butikslokal återstår att hyra ut.

I fastigheten Midgård har en av hissarna i Biblioteket bytts ut.

Vid Norrtäljeporten har nya områdesskyltar och flaggstänger byggts upp och gamla skyltar har bytts ut.



Projekt


Utvecklingsarbetet av handelsområdet Norrtäljeporten har nått sin slutfas. Byggnationen av Roboten 3 färdigställdes i april 2023 då Anicura flyttade in i sin nya lokal på 1 015 kvm. Kvarstår att hyra ut en lokal på 1 040 kvm med bästa skyltläge mot E18. Roboten 3 har en total uthyrningsbar yta på 9 090 kvm i två plan.

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

Övrigt

Bolagen i koncernen har ansökt och beviljats elstöd om totalt ca 2 mkr, varav ca 800 tkr har återbetalats till hyresgäster.

2023 har varit ett ovanligt och händelserikt år för bolaget. Räntehöjningar och inflation har pressat upp kostnaderna för drift väsentligt. Detta har delvis kompenseras av hyreshöjningar. Internt inom bolaget har det skett ägarförändringar och bolaget har gjort en större omfinansiering från Handelsbanken till Danske Bank.



Resultatkommentar

Bolaget uppvisar en fortsatt tillväxt och nettoomsättningen uppgår till 130 563 tkr för 2023 (115 254 tkr). Även driftnettot ökar och uppgår till 96 106 tkr (79 471 tkr) vilket ger en driftmarginal på 74 % (69 %). Efter en svagare driftmarginal under 2022 till följd av inflationsuppgången har nu lönsamheten åter stärkts till en mer normaliserad nivå under 2023. Effektivisering och kostnadsmedvetenhet är fortsatt ständigt pågående åtgärder och kommer så att vara även under 2024, det är nödvändigt när driftkostnader och räntor fortsätter ligga på högre nivåer. Bolaget har en princip om en blandad räntebindning mellan rörlig och bunden ränta. Detta har visat sig framgångsrikt när styrräntan stigit i snabb takt, då bolagets snittränta inte ökat alls så mycket som styrräntan. Men bolagets snittränta är ändå stigande och i takt med att räntebindningar löper ut ökar snitträntan successivt. För 2023 landar snitträntan på 3,7 % (2,2%) och bedömningen är att den kommer öka något även 2024. I takt med Riksbankens räntesänkningar kommer dock en rimlig räntenivå och räntebindning även fortsatt kunna erhållas. Även 2023 var ett år med betydande investeringar och totalt investerades drygt 70 Mkr i förvärv och byggnation. Dessa projekt färdigställdes dock under året och kommer att ge fortsatt tillväxt in i 2024. Utöver dessa färdigställanden har bolaget varit återhållsamt med nya projekt för att kunna agera på de möjligheter som bedöms uppstå när kostnader samt räntor nu normaliseras och investeringsklimatet därmed åter blir mer gynnsamt. Bolaget genererade ett kassaflöde före investeringar på ca 42,5 Mkr för 2023 och har en belåningsgrad i bank på ca 55% (63 %), mot bedömda marknadsvärden, med andra ord står bolaget därmed finansiellt väl rustat för fortsatta värdeskapande investeringar för tillväxt och lönsamhet. Den starka finansiella ställningen utmärks även av soliditeten som uppgår till 30 % (30 %). Bolaget redovisar dock enligt K3, vilket inte medför marknadsvärdering av fastigheter. Den indirekta soliditeten (inklusive ägarlån, uppskjuten skatt samt i förhållande till bedömt verkligt värde) är 45 % (39 %) och har stärkts under året utifrån de färdigställanden av projekt som har skett. Vårt goda kassaflöde, rimliga belåning och fortsatt goda bankrelationer skapar förutsättningar för att ta tillvara på de möjligheter som kan tänkas uppstå i nuvarande marknadsklimat och vi fortsätter att bygga långsiktigt värde med entreprenöriell handlingskraft.

Slutord

2023 fortsatte i 2022 års anda, med stigande inflation, krig, spänningar i omvärlden, en svag krona och en stigande finansiell oro, i takt med att reporäntan höjts. I vår bransch har många bolag tvingats skriva ner och avyttra tillgångar.

Norrtälje som ort har klarat av inflation och den finansiella oron på ett bra sätt och så också våra hyresgäster. Vi har fått hjälpa ett antal på vägen, men med en knuff i ryggen har de allra flesta klarat sig bra och nu börjat resa sig och ta ny sats.

Att vi inte har några vakanser på lägenheter, parkeringar och i stort sett inga vakanser på kommersiella lokaler understryker detta.

Att vi under året färdigställt Roboten 3 och Större Pan har varit framgångsfaktorer, då vi inte längre har aktiva projekt och kreditiv som kräver likviditet.

Samtliga driftskostnader, så som vatten, sopor, el och fjärrvärme har under året och kommande år ökat enormt, med ca 20-25%. Detta gör att vi har ett stort fokus på att se över kostnader och försöka att arbeta smartare. Detta kommer även framgent vara fokus.

Våra finanslärer, både banker och ägare, har varit bra bollplank och stöd under året då gamla normer har rivits och ersatts av nya och marknadsförutsättningar ändrats.

Under 2024 kommer vi drabbas av svalivågor från pandemi- och inflationsåren, men vår tro är att 2024 är året då inflationen faller tillbaka och reporäntan börjar sänkas så sakta. Då kan vi lyfta blicken och börja att sätta nya mål och visioner att förverkliga.

Norrtälje som ort fortsätter att växa och vi kommer fortsatt se till att vara en del av dess framtid. Det gångna året har visat att samverkan på alla plan är en nyckelfaktor för lyckas.

Vi är ingenting utan vår personal, våra hyresgäster och precis alla som vill vara med och göra Norrtälje attraktivt, tryggt och en härlig stad att verka, bo och leva i.

Förändring i eget kapital
Koncernen

	Aktiekapital	Annat eget kapital Inkl årets resultat	Moderföretagets aktieägare	Totalt eget kapital
Ingående balans	25 625 000	447 060 173	472 685 173	472 685 173
Årets resultat		16 137 590	16 137 590	16 137 590
Utgående balans	25 625 000	463 197 763	488 822 763	488 822 763

Moderbolaget

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa
Ingående balans	25 625 000	258 443 098	284 068 098
Årets resultat		7 239 010	7 239 010
Utgående balans	25 625 000	265 682 108	291 307 108

Flerårsjämförelse
Koncernen

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	130 563	115 254	99 716	100 011	110 840
Driftnetto	tkr	96 106	79 471	74 105	75 140	79 472
Driftmarginal	%	74%	69%	74%	75%	72%
Rörelseresultat	tkr	62 539	59 501	44 774	117 552	51 745
Resultat efter finansiella poster	tkr	24 296	38 055	26 770	96 791	30 004
Årets resultat exkl. avskrivning	tkr	42 568	55 006	40 670	109 596	44 597
Balansomslutning	tkr	1 609 071	1 594 121	1 479 992	1 440 104	1 495 071
Snitttränta	%	3,7%	2,2%	2,0%	2,0%	2,1%
Sollditet	%	30%	30%	30%	32%	25%
Indirekt sollditet	%	45%	39%	39%	40%	40%
Belåningsgrad bank	%	55%	63%	64%	64%	62%

Moderbolaget

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rörelseresultat	-2 412	-3 014	-1 664	-3 559	-3 600
Resultat efter finansiella poster	-6 422	-8 425	-4 163	9 562	-6 347
Balansomslutning	744 837	697 781	646 649	609 804	630 174
Sollditet	39%	41%	43%	52%	48%

Resultatdisposition

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

258 443 098
7 239 010
265 682 108

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras

265 682 108
265 682 108

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>					
Nettoomsättning	3	130 562 661	115 254 392	6 968 265	5 671 925
Övriga rörelseintäkter	4	2 266 852	11 478 924	22 015	57 089
Summa rörelsens intäkter m m		132 829 513	126 733 316	6 990 280	5 729 014
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Fastighetskostnader		-34 456 219	-35 782 951	-	-
Övriga externa kostnader	5, 6	-4 552 145	-2 649 700	-4 478 134	-3 977 807
Personalkostnader	7	-4 851 715	-4 709 499	-4 851 718	-4 710 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 430 450	-23 910 075	-72 820	-54 915
Övriga rörelsekostnader		-	-180 174	-	-
Summa rörelsens kostnader		-70 290 529	-67 232 399	-9 402 672	-8 743 408
Rörelseresultat		62 538 984	59 500 917	-2 412 392	-3 014 394
<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	-	-	5 447 000	5 066 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	490 167	127 043	17 770	4 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-38 733 472	-21 572 775	-9 474 740	-8 600 953
Resultat efter finansiella poster		24 295 679	38 055 185	-6 422 362	-8 424 848
Bokslutsdispositioner	12			15 570 000	14 500 000
Skatt årets resultat	13	-8 158 089	-6 959 360	-1 908 628	-1 703 538
Årets resultat		16 137 590	31 095 825	7 239 010	4 371 614

[Handwritten signature and initials]

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14	1 548 637 546	1 480 507 378	—	—
Inventarier, verktyg och installationer	15	2 278 057	1 469 932	613 140	660 492
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	19 089 121	39 345 860	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		1 570 004 724	1 521 323 170	613 140	660 492
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	—	—	443 379 738	432 784 678
Fordringar hos koncernföretag	18	—	—	298 006 431	262 440 505
Uppskjutten skattefordran	21	596 828	123 387	—	—
Summa finansiella anläggningstillgångar		596 828	123 387	741 386 169	695 225 183
Summa anläggningstillgångar		1 570 601 552	1 521 446 557	741 999 309	695 885 675
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		797 516	1 589 951	—	—
Fordringar hos koncernföretag		—	—	1 605 177	1 504 678
Aktuell skattefordran		—	—	—	—
Övriga fordringar		1 244 346	4 679 630	—	159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 798 653	4 211 928	391 122	256 424
Summa kortfristiga fordringar		4 840 515	10 481 509	1 996 299	1 761 261
Kassa och bank		33 629 136	62 192 662	841 668	134 217
Summa omsättningstillgångar		38 469 651	72 674 171	2 837 967	1 895 478
SUMMA TILLGÅNGAR		1 609 071 203	1 594 120 728	744 837 276	697 781 153

Handwritten signature and initials, possibly 'M. J. J.' and '41'.

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 558699-6921

BALANSRÄKNING

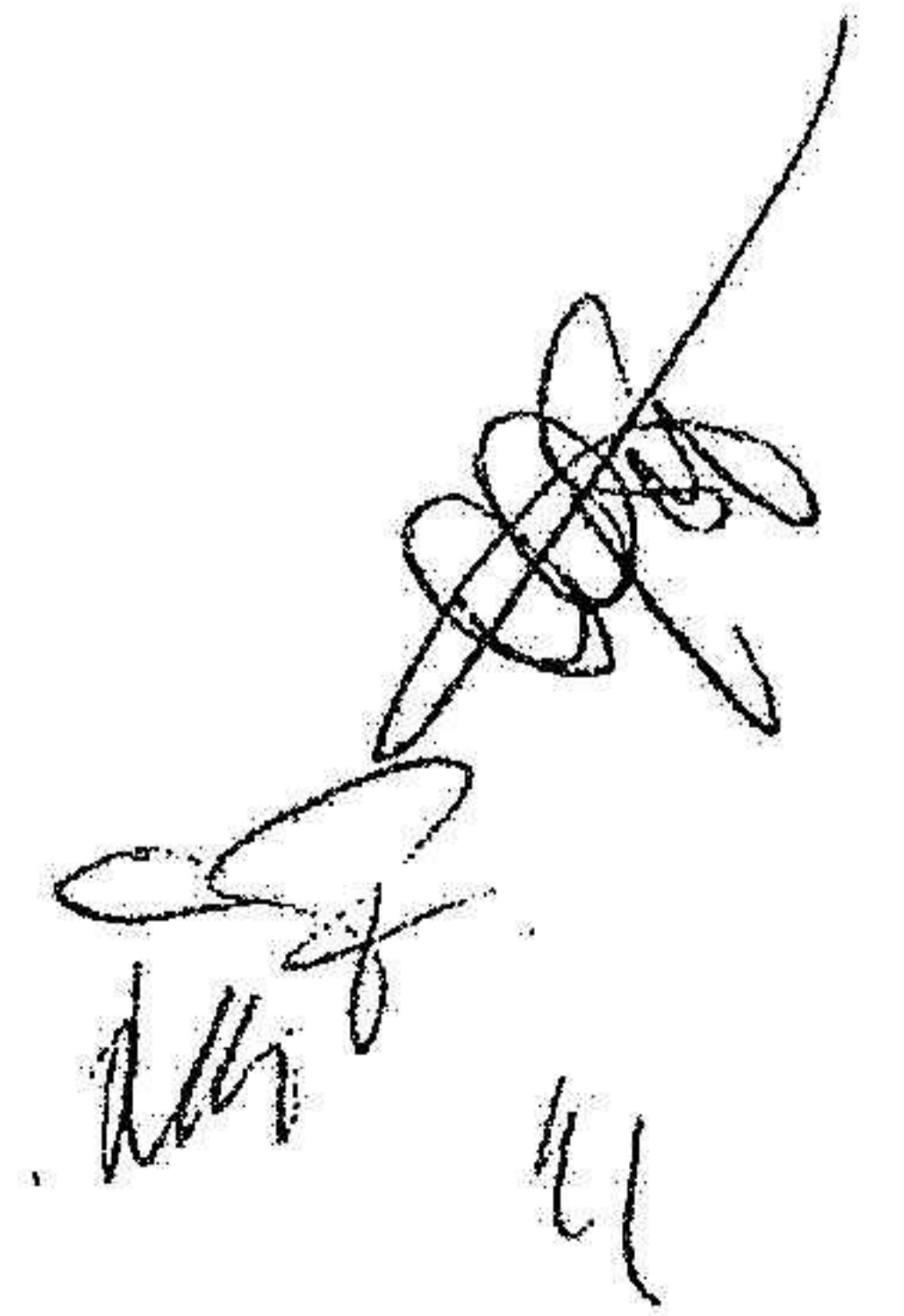
	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital	20	25 625 000	25 625 000	25 625 000	25 625 000
Summa bundet eget kapital				25 625 000	25 625 000
<i>Fritt eget kapital</i>					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		463 197 763	447 060 173		
Balanserat resultat				258 443 098	254 071 484
Årets resultat				7 239 010	4 371 614
Summa fritt eget kapital				265 682 108	258 443 098
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		488 822 763	472 685 173		
Summa eget kapital		488 822 763	472 685 173	291 307 108	284 068 098
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	21	34 355 657	32 216 529	8 314 979	8 314 979
Summa avsättningar		34 355 657	32 216 529	8 314 979	8 314 979
Långfristiga skulder					
Byggnadskreditiv	22, 25	–	120 652 704	–	–
Skulder till kreditinstitut		960 257 751	845 699 619	–	–
Skulder till koncernföretag		36 317 840	–	422 113 199	344 211 866
Övriga skulder		4 763 078	40 763 078	4 000 000	40 000 000
Summa långfristiga skulder		1 001 338 669	1 007 115 401	426 113 199	384 211 866
Kortfristiga skulder					
Checkräkningskredit	23	17 418 878	20 008 341	17 418 878	20 008 341
Övriga skulder till kreditinstitut		30 271 828	20 669 780	–	–
Förskott från kunder		189 958	190 558	1 800	2 400
Leverantörsskulder		7 183 933	9 666 644	180 197	201 617
Aktuella skatteskulder		4 670 243	4 724 496	882 058	404 965
Övriga skulder		3 558 544	5 274 293	385 269	368 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	21 260 730	21 569 513	233 788	200 000
Summa kortfristiga skulder		84 554 114	82 103 625	19 101 990	21 186 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 609 071 203	1 594 120 728	744 837 276	697 781 153

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

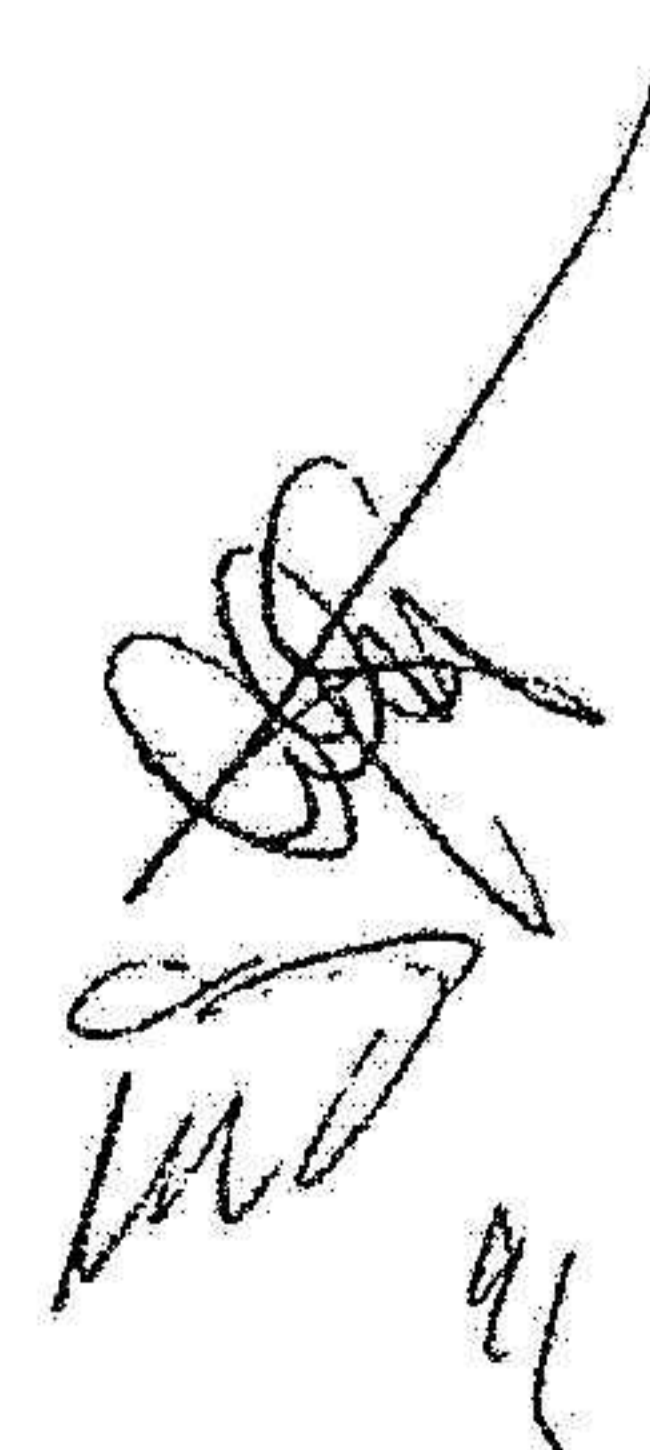
Koncernen	Not	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Moderföretagets aktieägare	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-01-01		25 625 000	447 060 173	472 685 173	472 685 173
Årets resultat 2023-12-31	20	25 625 000	0	16 137 590 488 822 763	16 137 590 488 822 763



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 2023-01-01		25 625 000	254 071 484	4 371 614	284 068 098
Utdelningar			—		—
Omföring av föregående års resultat			4 371 614	-4 371 614	—
Årets resultat				7 239 010	7 239 010
Utgående balans 2023-12-31	20	25 625 000	258 443 098	7 239 010	291 307 108



Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		62 538 984	59 500 917	-2 412 392	-3 014 394
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>					
Avskrivningar		26 430 450	23 910 075	72 820	54 915
Realisationsresultat anläggningstillgångar		–	180 174	–	-1 880 251
Övriga poster		–	2 021 894	–	–
		88 969 434	85 613 060	-2 339 572	-4 839 730
Erhållen ränta		490 167	127 043	5 464 770	5 070 750
Erhållen utdelning		–	–	–	–
Erlagd ränta		-38 733 472	-21 572 775	-9 474 740	-8 600 953
Betald inkomstskatt		-6 512 612	-3 920 550	-1 431 535	-937 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		44 213 517	60 246 778	-7 781 077	-9 307 078
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>					
Förändring av kundfordringar		792 435	435 287	–	–
Förändring av övriga fordringar		4 853 487	7 206 798	-235 038	948 108
Förändring av leverantörsskulder		-2 607 679	-20 661 551	-21 420	14 546
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-4 747 415	13 224 721	49 570	112 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 504 345	60 452 033	-7 987 965	-8 232 273
Investeringsverksamheten					
Förvärv av andelar i koncernföretag		-7 675 549	–	-10 595 060	-25 000
Försäljning av andelar i koncernföretag		–	–	–	–
Nettoförändring av materiella anläggningstillgångar		-62 924 213	-118 174 192	-25 468	-6 058
Nettoförändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		–	–	-35 565 926	-56 729 008
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-70 599 762	-118 174 192	-46 186 454	-56 760 066
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning		–	–	–	–
Erhållna koncernbidrag		–	–	26 180 000	22 730 000
Lämnade koncernbidrag		–	–	-10 610 000	-8 230 000
Nettoförändring av skulder		-468 109	89 007 511	39 311 870	46 229 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-468 109	89 007 511	54 881 870	60 729 032
Årets kassaflöde		-28 563 526	31 285 352	707 451	-4 263 307
Likvida medel vid årets början		62 192 662	30 907 310	134 217	4 397 524
Likvida medel vid årets slut		33 629 136	62 192 662	841 668	134 217

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 2023. 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 innehåses 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 värdet 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

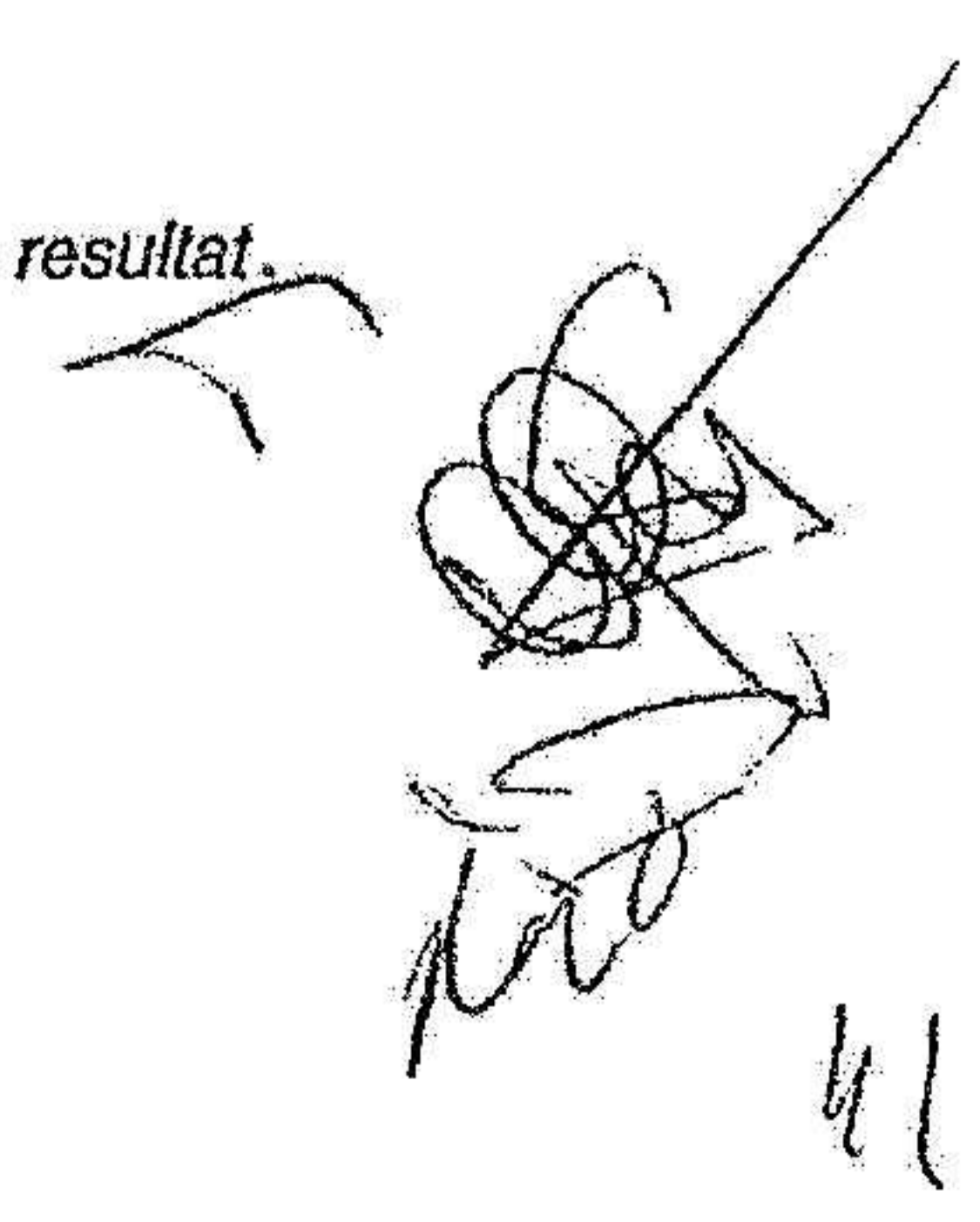
Värdet av minoritetens andel läggs till anskaffningsvärdet.

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.

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 görs för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas 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 löp-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

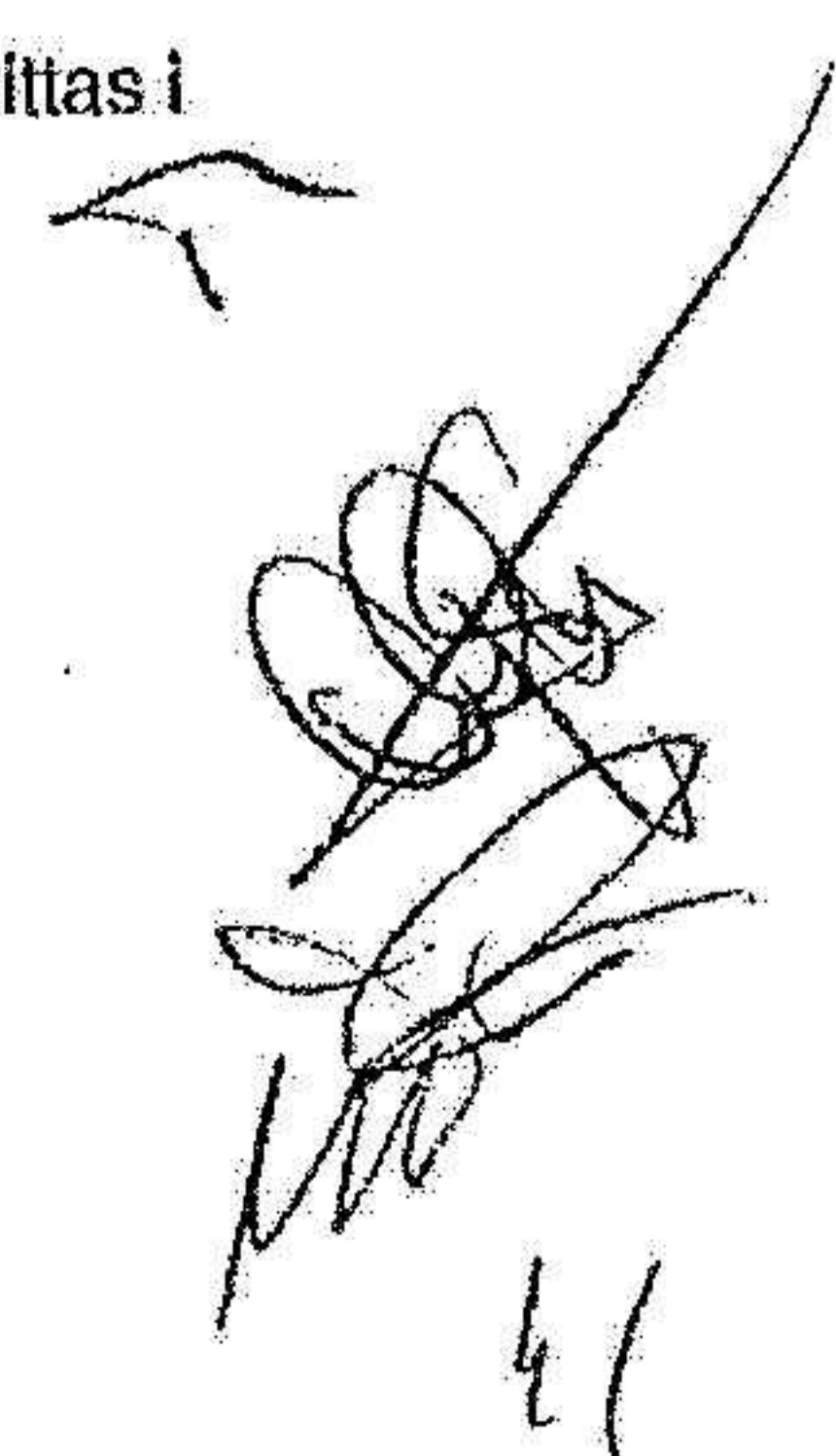
Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part.

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 utnyttjade 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

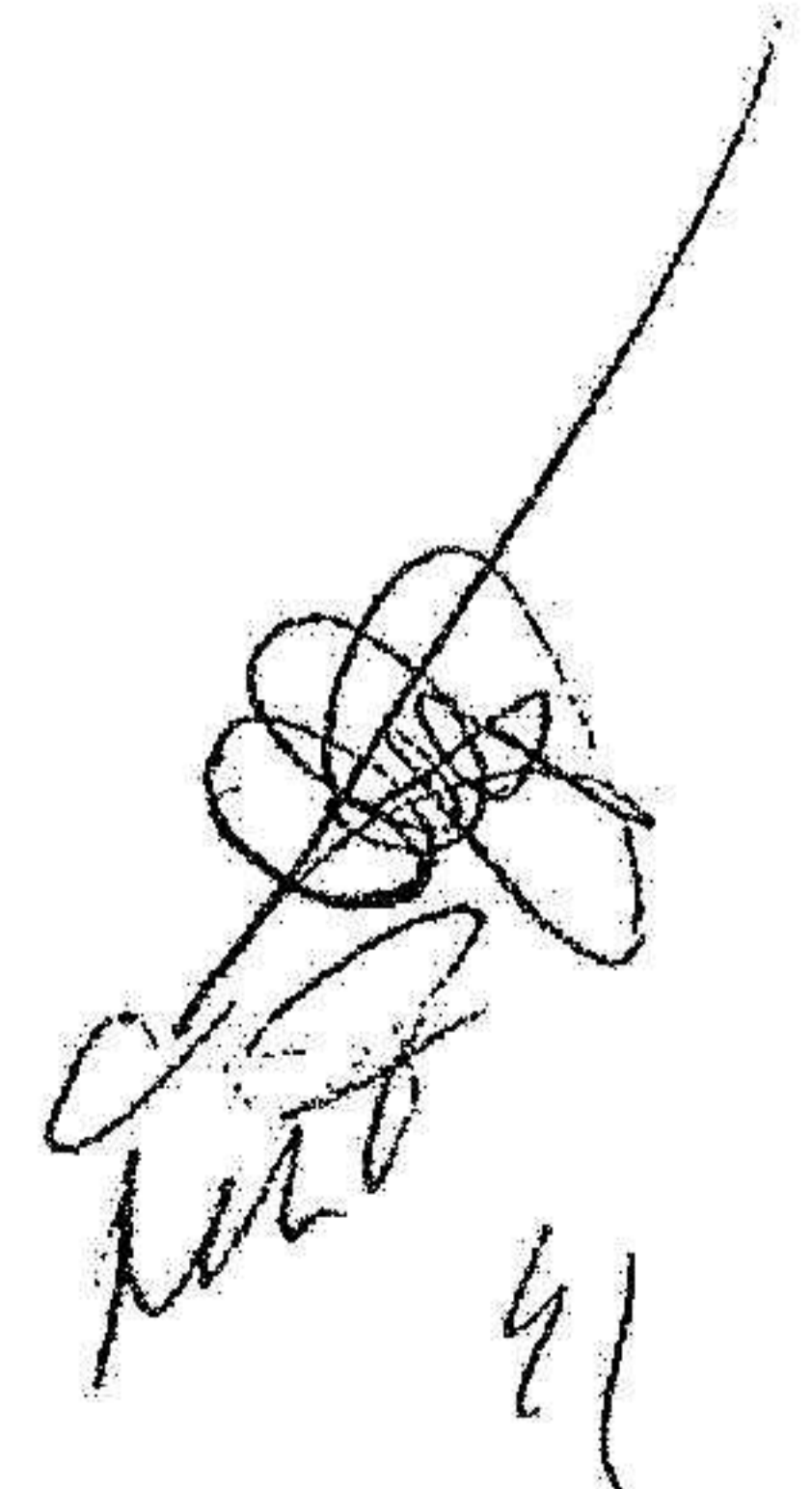
Kassafördessäkringar används huvudsakligen för ränteswappar som används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta.

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 tillämplade 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

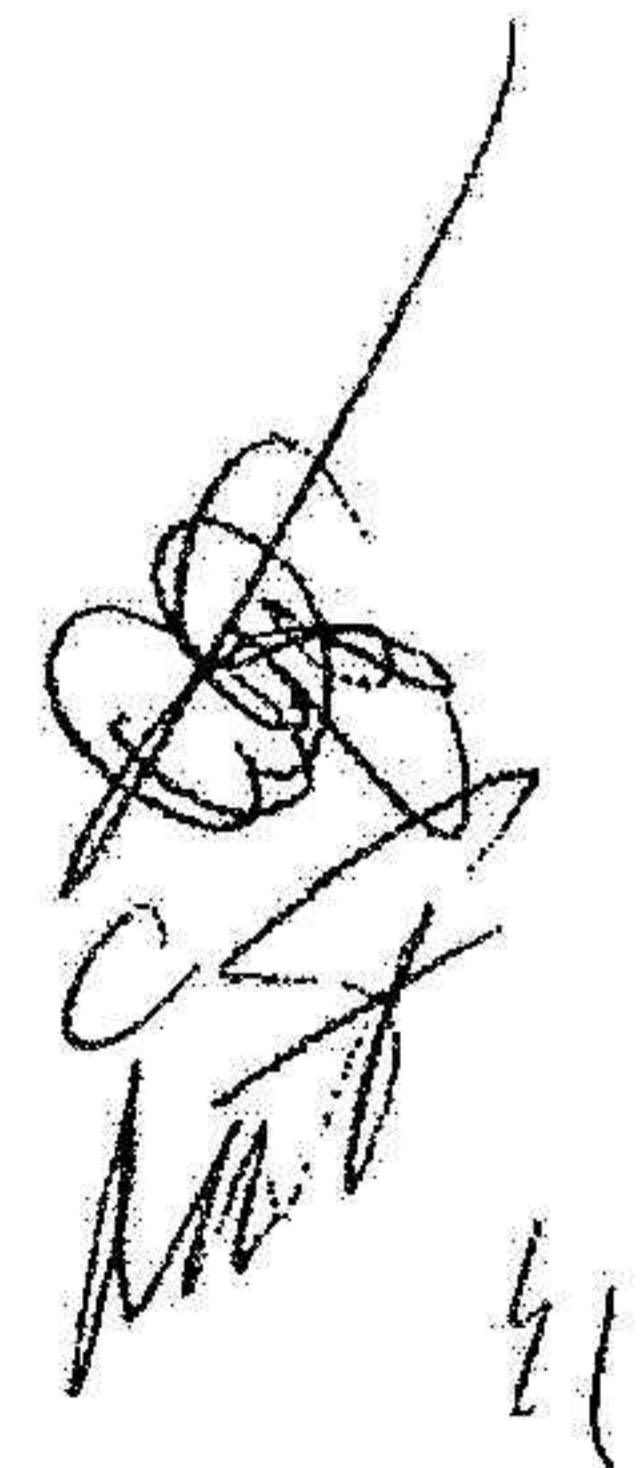
Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

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.



Noter till resultaträkning

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättningen fördelas på följande verksamhetsgrenar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	130 562 661	115 254 392	–	–
Övrigt	–	–	6 968 265	5 671 925
Totalt	130 562 661	115 254 392	6 968 265	5 671 925

Operationella leasingavtal

Koncernen hyr ut lokaler enligt avtal om operationell leasing.

I koncernens nettoomsättning ingår variabla avgifter med 130 563 tkr (115 254 tkr), varav moderbolaget står för 0 tkr (0 tkr).

Koncernen har 102 st hyreskontrakt för bostäder (fördelat på ca 7 800 kvm) och 185 st hyreskontrakt för lokaler (fördelat på ca 68 700 kvm). Den genomsnittliga löptiden för lokalkontrakten är ca 3 år.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Vinst vid avyttring av dotterföretag	–	10 935 749	–	–
Övriga rörelseintäkter	2 266 852	543 175	22 015	57 089
Totalt	2 266 852	11 478 924	22 015	57 089

Not 5 Ersättningar till revisor

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Kostnadsförd ersättning uppgår till:				
<i>Hammarberg & Lindqvist Revision AB</i>				
-revisionsuppdrag	296 006	306 107	73 600	71 500
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–	–	–
-skatterådgivning	–	–	–	–
-övriga tjänster	–	–	–	–
<i>R3 Revisionsbyrå</i>				
-revisionsuppdrag	61 260	–	31 260	–
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–	–	–
-skatterådgivning	–	–	–	–
-övriga tjänster	–	–	–	–
Summa	357 266	306 107	104 860	71 500

Not 6 Operationella leasingavtal

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick för koncernen till 0 tkr (231 tkr) och för moderföretaget till 0 tkr (231 tkr).

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB

Org. nr 556699-6921

Not 7 Löner och ersättningar till anställda

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Löner - styrelse och VD	1 446 000	1 446 000	1 446 000	1 446 000
Löner - övriga anställda	1 575 370	1 472 822	1 575 370	1 472 822
Totala löner och ersättningar	3 021 370	2 918 822	3 021 370	2 918 822

Pensioner - styrelse och VD	488 994	498 362	488 994	498 362
Pensioner - övriga anställda	63 283	64 149	63 283	64 149
Övriga sociala avgifter	904 036	1 004 258	904 036	1 004 258
Totala sociala avgifter	1 456 313	1 566 769	1 456 313	1 566 769

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Utdelning	-	-	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-	-	-1 880 251
Summa	0	0	0	-1 880 251

Not 9 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	5 447 000	5 066 000
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-	-	-
Summa	0	0	5 447 000	5 066 000

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande	490 167	127 043	17 770	4 750
Summa	490 167	127 043	17 770	4 750

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	37 351 208	21 567 959	1 069 205	310 249
Övriga räntekostnader och liknande	1 382 264	4 816	1 110 535	1 418 704
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	7 295 000	6 872 000
Summa	38 733 472	21 572 775	9 474 740	8 600 953

Handwritten signature and initials, possibly 'CW' and '41', with a checkmark above.

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB

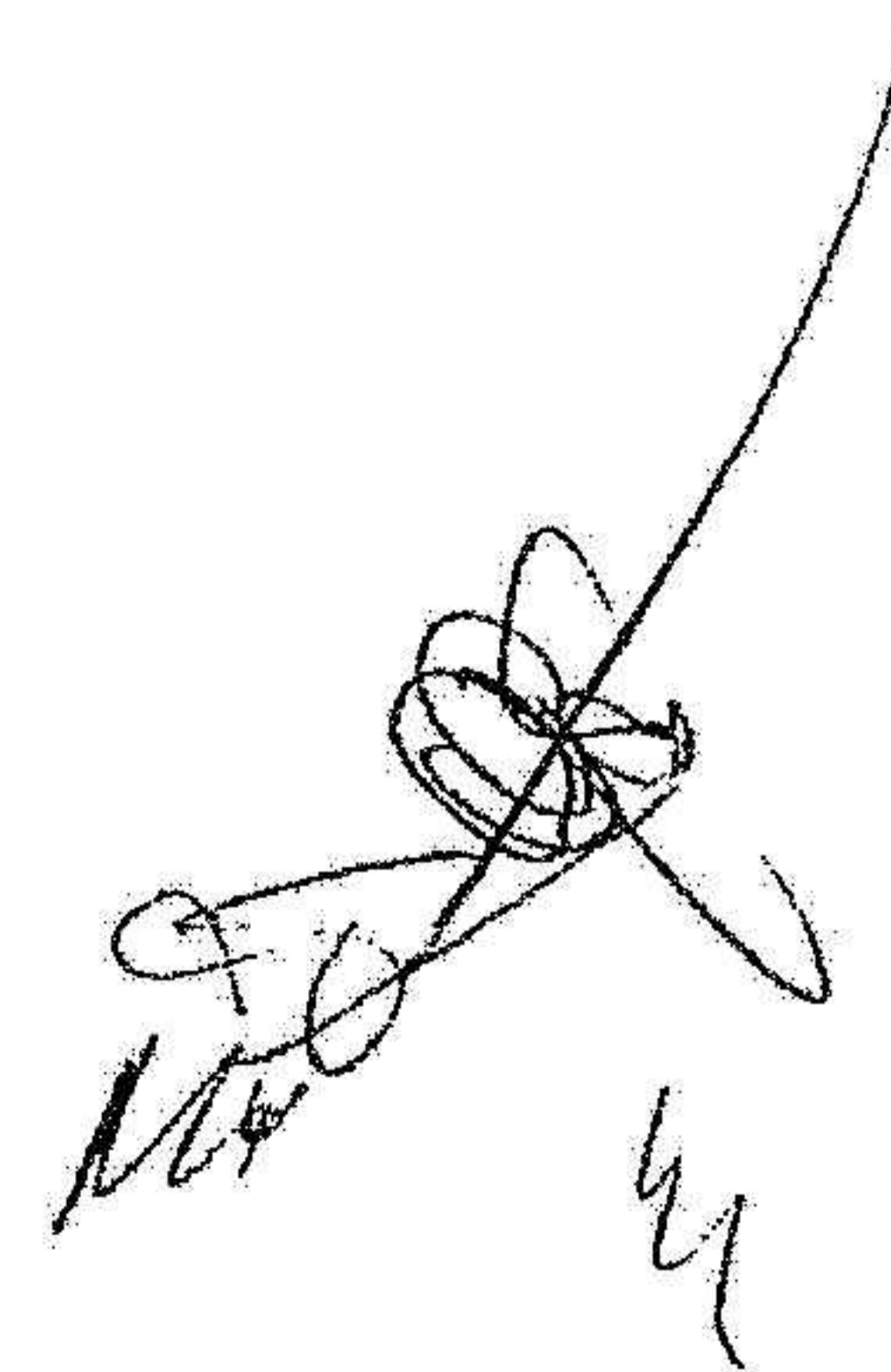
Org. nr 556699-6921

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	26 180 000	22 730 000
Lämnade koncernbidrag	-10 610 000	-8 230 000
Summa	15 570 000	14 500 000

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-6 490 773	-5 297 323	-1 908 628	-1 703 538
Uppskjuten skatt	-1 667 316	-1 662 037	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-8 158 089	-6 959 360	-1 908 628	-1 703 538



Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

Noter till balansräkningen

Not 14 Byggnader och mark

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 659 251 405	1 476 119 888
Inköp	54 563 494	36 309 195
Försäljningar/utrangeringar	–	-252 164
Omklassificeringar	39 760 904	147 074 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 753 575 803	1 659 251 405
Ingående ackumulerade avskrivningar	-178 744 027	-155 087 188
Försäljningar/utrangeringar	–	71 990
Årets avskrivningar	-26 194 230	-23 728 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-204 938 257	-178 744 027
Redovisat värde	1 548 637 546	1 480 507 378
Verkligt värde	1 835 000 000	1 596 000 000

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 kassalöden 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.

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 934 336	6 428 998	784 479	72 411
Inköp	1 044 345	1 212 877	25 468	585 221
Försäljningar/utrangeringar	-	-3 707 539	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	126 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 978 681	3 934 336	809 947	784 479
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 464 404	-5 990 898	-123 987	-89 072
Försäljningar/utrangeringar	-	3 707 539	-	-
Årets avskrivningar	-236 220	-181 245	-72 820	-54 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 700 624	-2 464 404	-196 807	-123 987
Redovisat värde	2 278 057	1 469 932	613 140	660 492

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 345 860	107 790 321	-	651 095
Inköp	19 504 165	80 778 965	-	1 358 003
Försäljningar/utrangeringar	-	-2 021 893	-	-1 880 251
Omklassificeringar	-39 760 904	-147 201 533	-	-126 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 089 121	39 345 860	0	0
Redovisat värde	19 089 121	39 345 860	0	0

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	556608-7590	1 000	100	27 485 916
Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje AB	559384-8362	500	100	1 525 000
Centrum Fastigheter Stallonsplan 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	2 658	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	525 000
Tre Rospluggar Förvaltning AB	556680-0743	1 020	100	50 780 072
Sus-Lec Fastigheter AB	556971-0253	50 000	100	28 050 000
Norriandstolvan Fastighetsbolag	559092-4535	50 000	100	8 390 060
Centrum Fastigheter Industritomter i Norrtälje AB	559434-7485	500	100	205 000
				443 379 738
Indirekt ägda				
Norrtälje Centrumfastigheter KB	969646-3703	-	100	-
Centrum Fastigheter Mitthamnen 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	-
Muselplanet DC 3:an AB	556366-6857	1 000	100	-

Handwritten signature and initials, possibly 'CF' and '41', with a large scribble over it.

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	435 473 678	435 448 678
Förvärv	8 415 060	25 000
Aktieägarfillskott	2 180 000	—
Försäljningar/utrangeringar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	446 068 738	435 473 678
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 689 000	-2 689 000
Försäljningar/utrangeringar	—	—
Årets nedskrivningar	—	—
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 689 000	-2 689 000
Redovisat värde	443 379 738	432 784 678

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	262 440 505	205 711 497
Årets förändringar	35 565 926	56 729 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	298 006 431	262 440 505
Redovisat värde	298 006 431	262 440 505

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter och avgifter	2 135 733	3 628 320	—	—
Övriga förutbetalda kostnader	662 922	583 608	391 123	256 424
Redovisat värde	2 798 655	4 211 928	391 123	256 424

Not 20 Aktiekapital

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

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	4 100	4 100
Tecknade och betalda aktier vid årets slut	4 100	4 100

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

Not 21 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Materiella anläggningstillgångar	34 355 657	32 216 529	8 314 979	8 314 979
Obeskattade reserver	–	–	–	–
Skattemässiga underskottsavdrag	-596 828	-123 387	–	–
	33 758 829	32 093 142	8 314 979	8 314 979
Redovisat som:				
Uppskjutna skattefordran	596 828	123 387	–	–
Uppskjutna skatteskuld	34 355 657	32 216 529	8 314 979	8 314 979
	33 758 829	32 093 142	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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	839 170 439	884 893 187	–	–
Skulder till koncernföretag	–	–	422 113 198	344 211 866
Övriga skulder	4 763 078	40 763 078	4 000 000	40 000 000
	843 933 517	925 656 265	426 113 198	384 211 866

Not 23 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad limit uppgår till	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	401 413	564 057	–	–
Förutbetalda hyresintäkter	15 344 998	16 976 471	–	–
Övriga upplupna kostnader	5 514 319	4 028 985	233 788	200 000
Redovisat värde	21 260 730	21 569 513	233 788	200 000

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 119 830 000	1 135 220 000	–	–
Företagsinteckning	2 000 000	2 000 000	–	–
Totalt	1 121 830 000	1 137 220 000	0	0

Eventuallförpliktelser

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

Handwritten signature and initials, possibly 'L. L. L.' and '41'.

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

Övriga noter

Not 26 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderföretagets nettoomsättning utgjorde 94 % (99 %) omsättning mot andra koncernföretag.
Av rörelsekostnaderna utgjorde 16 % (10 %) kostnader mot andra koncernföretag.

Not 27 Medelantalet anställda

	Koncernen			
	2023-12-31		2022-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Koncernen	4	2	4	2
Totalt för koncernen	4	2	4	2

	Moderföretaget			
	2023-12-31		2022-12-31	
	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 (2022: 0) kvinnor.

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I fastigheten Roboten 2 har avtal tecknats med Din Motor i Roslagen. Lokalen är på 910 kvm och avtalet sträcker sig till 2029-12-31.

Under mars-april har fastigheterna Gripen, Mercurius, Målgård, Riddaren och Vulkanus anslutits till Norrtäljes stadsnät. Bostadshyresgästerna har nu möjlighet att beställa bredband via fiber.

I april påbörjades inhägnad och markutjämning på fastigheten Syrgasen.

Not 30 Definition av nyckeltal

Driftnetto

Nettoomsättning minus fastighetskostnader

Driftmarginal

Driftnetto i procent av nettoomsättning

Snittränta

Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder

Sollditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org. nr 556699-6921

Indirekt soliditet

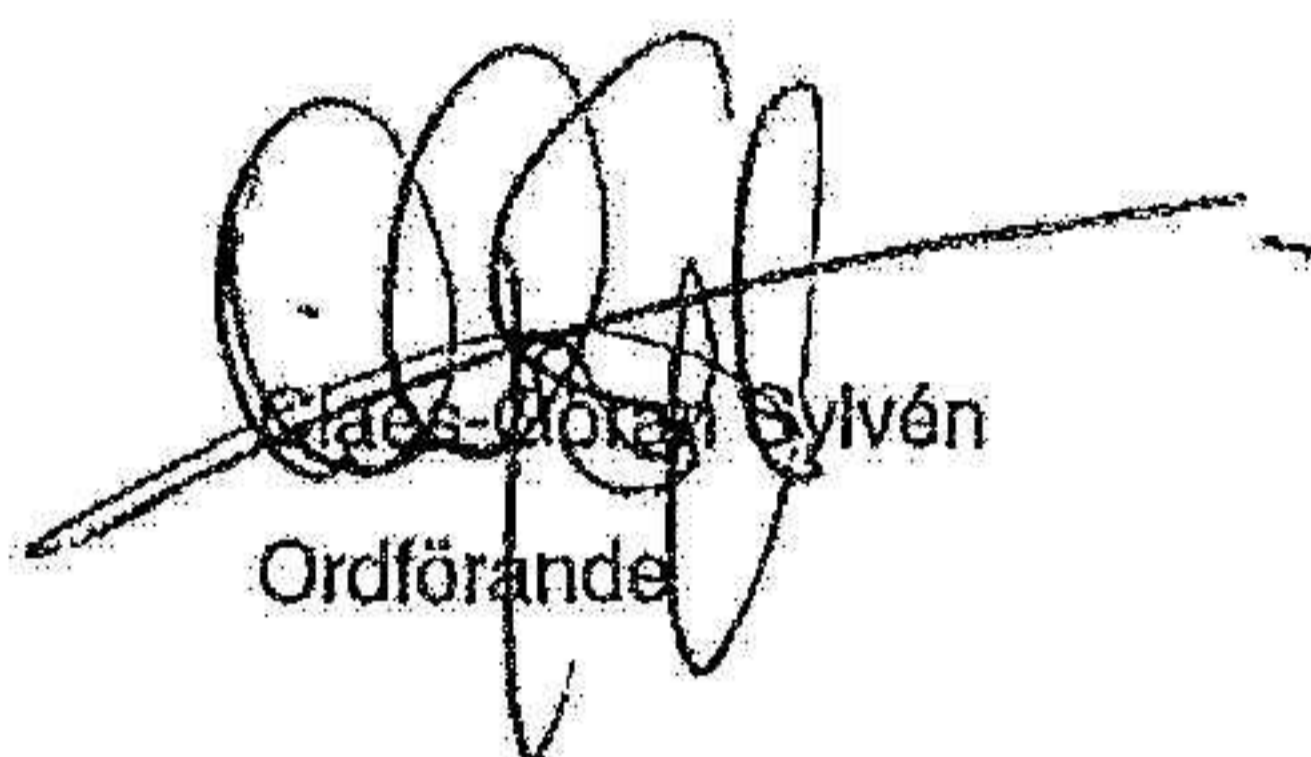
Justerat eget kapital inklusive bedömt övervärde på fastigheter, uppskjuten skatt samt ägarlån i procent av balansomslutning

Befälningsgrad

Skulder till kreditinstitut i förhållande till bedömt verkligt värde på fastigheter

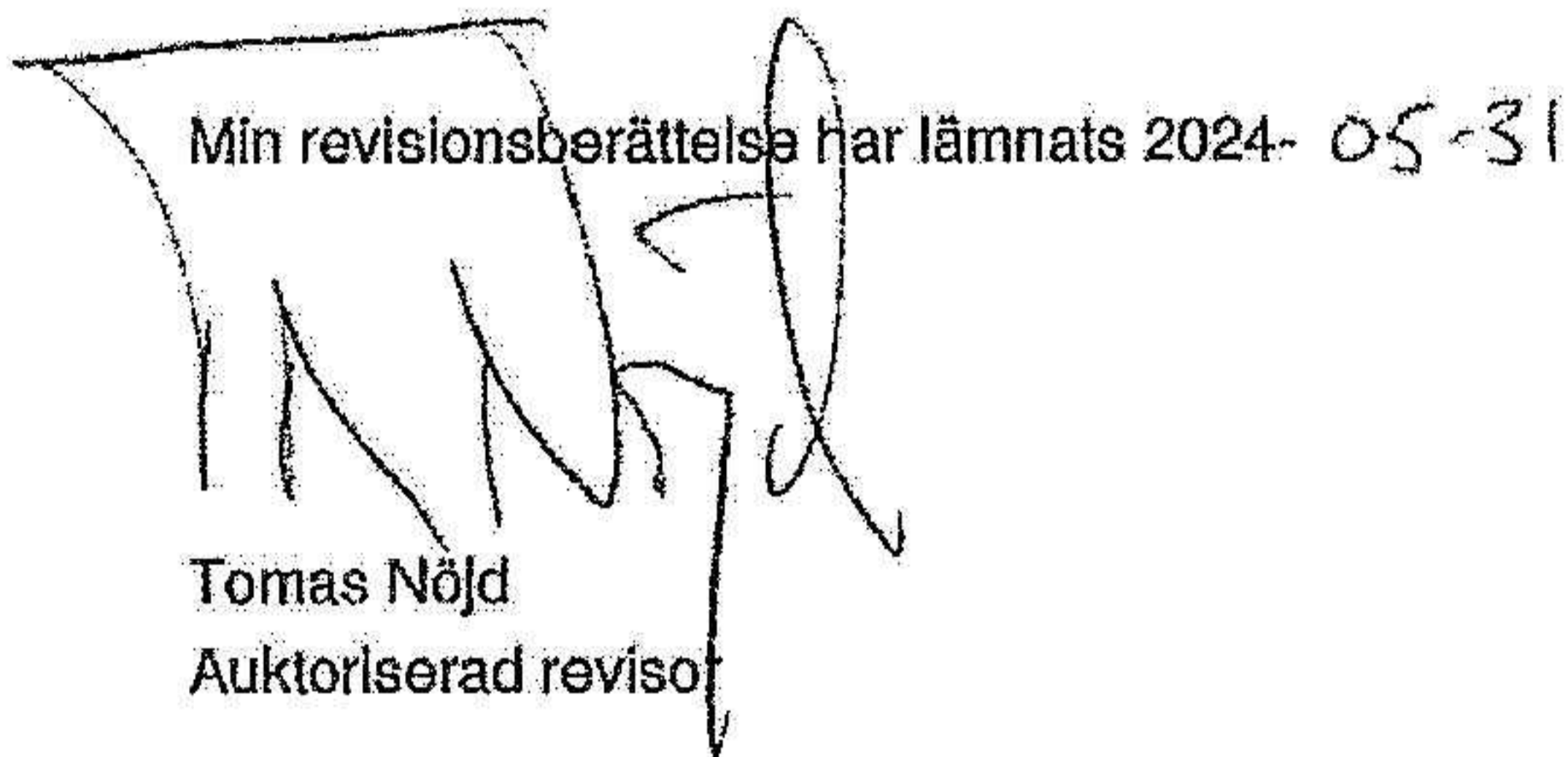
Underskrifter

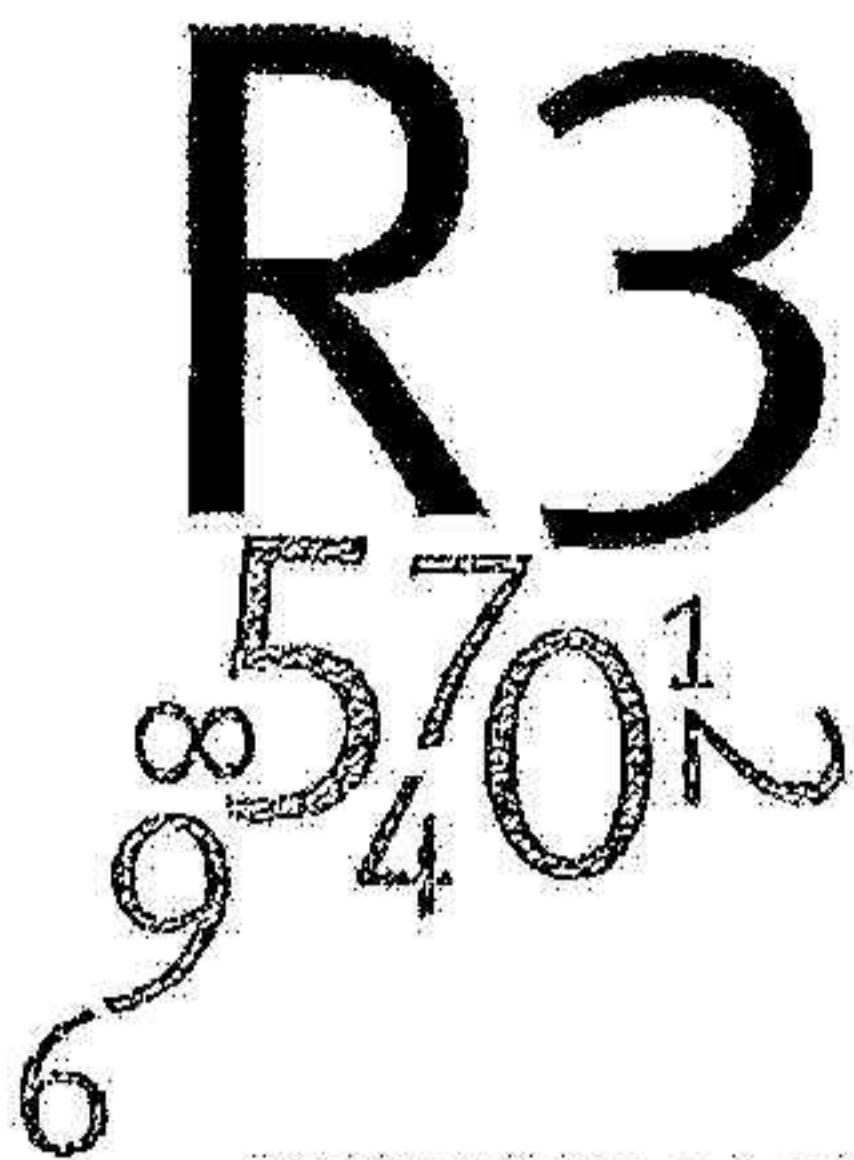
Stockholm 2024-05-31


Claes Göran Sylvén
Ordförande


Åke Fagerström


Magnus Fagerström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-31

Tomas Nöjd
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 år 2023.

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 31 december 2023 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 för 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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, förfälskning, 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 i 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 år 2023 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 revisionsssed 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 bolagets 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

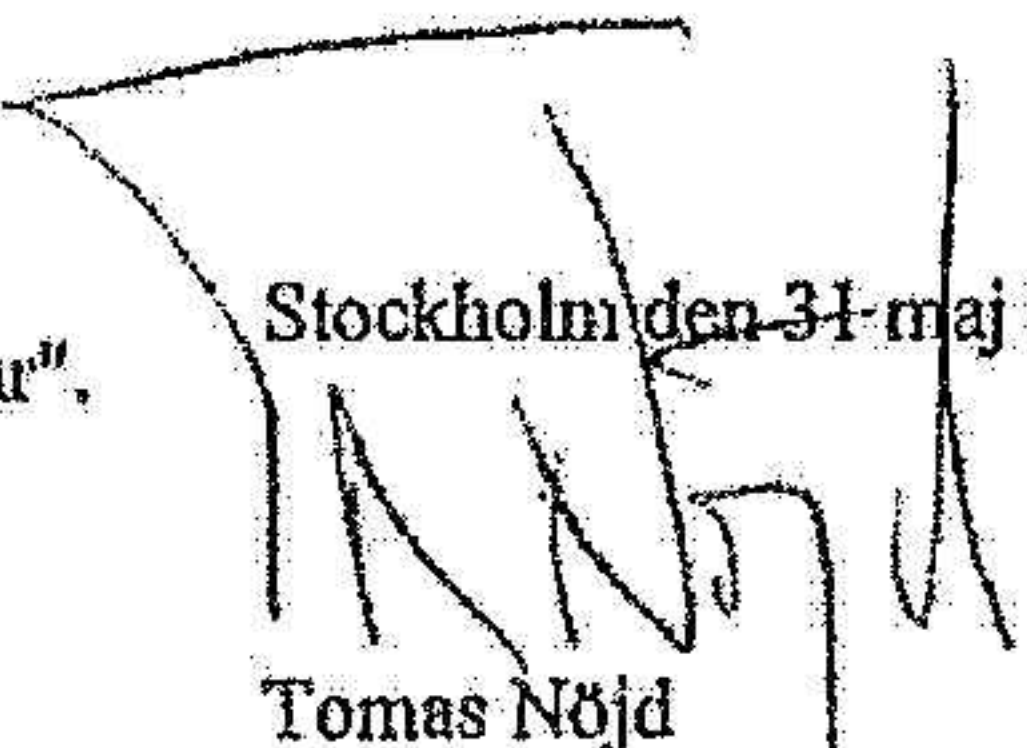
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Stockholm den 31 maj 2024


Tomas Nöjd
Auktoriserad revisor