

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

ank=20250703;2025070701787

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2024

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Centrumfastigheter får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 5	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 6	BALANSRÄKNINGAR
Sid 8	RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
Sid 9	KASSAFLÖDESANALYSER
Sid 10	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Undertecknad styrelseledamot i Aktiebolaget Centrumfastigheter intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-06-26. Årsstämman beslöt godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Stockholm 2025-06-26


Hugo Samuelsson

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2024

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Centrumfastigheter får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 5	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 6	BALANSRÄKNINGAR
Sid 8	RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
Sid 9	KASSAFLÖDESANALYSER
Sid 10	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Om inte annat anges redovisas alla belopp i svenska kronor (kr).

Verksamhetens art och inriktning

Bolagets rörelse består i huvudsak av att äga, förvalta och utveckla egna kommersiella fastigheter i Stockholm City.

Bolaget är moderbolag och äger aktier och andelar i Fastighets AB Norra Kungstornet, org.nr 559082-7282, Fastighets AB Stockholms Skärgård, org.nr 556202-3191, Kungstornen AB, org.nr 556025-6090, Blue Heaven HB, org.nr 916507-7711 och Stora Husarn AB, org.nr 556950-8053.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till AB Ekonor, org.nr 556228-1815. Slutligt moderbolag i koncernen är AB Ekonor Förvaltning, org.nr 559439-9361.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2024 har bolaget och koncernen fortsatt sitt arbete med att underhålla och utveckla fastighetsbeståndet för att stärka dess attraktionskraft och möta efterfrågan på produkter av hög kvalitet från både befintliga och kommande hyresgäster. Utöver löpande underhåll har bolaget under året fortsatt arbetet med ett större projekt avseende uppgradering av kontorslokaler där några delar färdigställts och överlämnats till kund och några delar var fortfarande under produktion vid årets slut.

Hyresmarknaden under året har varit relativt avvaktande men gjorda uthyrningar har skett på fortsatt bra nivåer. Bolagets och koncernens lokaler håller en hög kvalitet efter de investeringar som skett de senaste åren vilket varit positivt i samband med nytecknande och omförhandling av kontrakt.

Effekter i form av sänkta styr- och marknadsräntor till följd av Riksbankens styrräntesänkningar har påverkat bolaget och koncernen positivt under året men då delar av låneportföljen varit swappad till bundna räntor får sänkningarna inte full effekt på räntekostnaderna. Kassaflöde före projektkostnader och resultat samt finansiell ställning är starka.

Avkastningskravet på fastigheter i Stockholm CBD bedöms vid slutet av 2024 vara relativt oförändrat jämfört med vid årets inledning - litet utbud kombinerat med god efterfrågan på objekt, stabila hyresnivåer samt inflationsjustering av hyreskontrakt håller upp priserna trots det högre ränteläget. Så indikerar också kända transaktioner under året. Fortsatta investeringar i bolagets och koncernens fastigheter kombinerat med ett successivt förbättrat underliggande driftsnetto de senaste åren innebär fortsatt ett bedömt marknadsvärde på bolagets och koncernens tillgångar som utvisar betydande övervärden i bolagets och koncernens balansräkningar. Kontinuerliga investeringar i fastigheterna i mån av behov sänker även den operationella risken då marknaden i sämre tider i ännu högre grad föredrar moderna, representativa och effektiva lokaler.

Bolagets och koncernens intäkter steg jämfört med föregående år till följd av lägre vakanser och högre hyresintäkter.

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Resultatet 2024 i korthet för moderbolaget

- * Nettoomsättningen steg med 1,4% till 58,3 mkr.
- * Rörelseresultatet minskade med 11,8 mkr till -9,0 mkr.
- * Resultatet efter finansiella poster minskade med 11,6 mkr till -25,6 mkr.
- * Räntetäckningsgraden uppgick till 0,3 ggr.

Resultatet 2024 i korthet för koncernen

- * Nettoomsättningen steg med 8,3% till 113,7 mkr.
- * Rörelseresultatet minskade med 1,6 mkr till 30,9 mkr.
- * Resultatet efter finansiella poster ökade med 8,1 mkr till 18,6 mkr.
- * Räntetäckningsgraden uppgick till 1,4 ggr.

Förväntad framtida utveckling

Utvecklingen för marknadshyror och vakansgrad i Stockholm CBD avseende såväl kontor som detaljhandel bedöms utifrån gällande marknadsförutsättningar som stabila. En tudelning av marknaden med bättre utveckling för kvalitet och bra läge kontra det omvända kan antas då marknaden är fortsatt avvaktande men efterfrågan finns i högre grad för de förstnämnda objekten. Osäkerhet på nedsidan finns avseende detaljhandeln. Räntor på neutral nivå och en inflation som dämpats ger förutsättningar för en förbättrad konjunktur men den geopolitiska oron är det stora osäkerhetsmomentet och där är bilden mycket oklar. Osäkerheter håller tillbaka beslutsfattande och när det gäller detaljhandel får den hushåll att prioritera sparande och vara försiktiga med sina omkostnader vilket dämpar efterfrågan hos detaljister.

Bolagets och koncernens nettoomsättning för kommande år förväntas i nuläget att bli något högre jämfört med 2024 till följd av ökad uthyrningsgrad via uthyrningar av projekt på goda villkor, omförhandlade hyresavtal till högre hyresnivåer samt indexuppräknningar.

Resultat efter finansiella poster och kassaflöde bedöms vara fortsatt starkt även om kostnader för att uppgradera kontorslokaler och tekniska installationer fortsätter att påverka negativt kortsiktigt. Bolaget och koncernen har en stark finansiell ställning, fastigheter i bästa läge samt lokaler som håller mycket hög kvalitet, varför eventuella effekter bedöms kunna hanteras. Styrelsen följer aktivt utvecklingen för att vidta åtgärder för att minimera eventuella effekter.

Flerårsjämförelse *

Koncernen

		2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	tkr	113 652	104 919	97 830	90 359	82 648
Resultat efter finansiella poster	tkr	18 629	10 522	21 025	44 120	26 455
Soliditet	%	15,1%	14,3%	15,6%	15,0%	12,4%

Moderbolaget

		2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	tkr	58 265	57 441	51 936	45 003	42 759
Resultat efter finansiella poster	tkr	-25 581	-14 126	-5 895	13 619	2 984
Soliditet	%	12,9%	12,4%	13,8%	13,0%	13,7%

* För definitioner av nyckeltal, se not.



AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Resultatdisposition	KR
Från föregående år balanserad vinst	92 081 172
Årets vinst	9 282 238
Vinstmedel till förfogande	101 363 410
<i>Styrelsens förslag till disposition</i>	
Utdelas till aktieägare	30 000 000
Balanseras i ny räkning	71 363 410
Summa	101 363 410

ank=20250703;2025070701791

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

RESULTATRÄKNINGAR

KR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-01-01 --2024-12-31	2023-01-01 --2023-12-31	2024-01-01 --2024-12-31	2023-01-01 --2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	3	113 651 894	104 919 297	58 264 954	57 440 768
Övriga rörelseintäkter		67 450	0	0	0
		113 719 344	104 919 297	58 264 954	57 440 768
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	4	-47 072 523	-46 554 957	-35 670 825	-34 262 881
Personalkostnader	5	-13 895 867	-6 991 327	-12 634 235	-4 284 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-21 813 952	-18 844 824	-19 003 863	-16 140 229
		-82 782 342	-72 391 108	-67 308 923	-54 687 185
Rörelseresultat		30 937 002	32 528 189	-9 043 969	2 753 583
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	0	0	1 504 923
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	-3 775 344	538 187	0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	8	18 245 573	5 400 559	8 880 033	5 400 559
Ränteintäkter och liknande	9	12 841 261	5 407 689	12 789 630	4 576 882
Räntekostnader och liknande	10	-39 619 011	-33 352 594	-38 206 375	-28 362 330
		-12 307 521	-22 006 159	-16 536 712	-16 879 966
Resultat efter finansiella poster		18 629 481	10 522 030	-25 580 681	-14 126 383
Bokslutsdispositioner	11	0	-249 200	40 286 114	18 177 701
Skatt på årets resultat	12	-7 340 645	-4 365 592	-5 423 195	-2 820 182
Årets resultat		11 288 836	5 907 238	9 282 238	1 231 136
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		11 288 836	5 907 238		
Årets resultat		11 288 836	5 907 238		

ank=20250703:20250701792

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

BALANSRÄKNINGAR

ank=20250703;2025070701793

KR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	13	245 363 675	233 836 670	0	0
Hysesgästanpassning	14	84 631 496	84 127 147	84 631 496	84 127 147
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	0	0	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	16	3 469 095	2 775 314	2 806 940	2 657 534
		333 464 266	320 739 131	87 438 436	86 784 681
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	17			179 124 727	172 931 689
Fordringar hos koncernföretag	18	0	0	2 298 045	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	0	1 892 694	0	25 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	20	0	2 841 638	0	2 841 638
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	144 726 053	103 384 438	143 422 955	103 384 438
Andelar i bostadsrättsföreningar	22	393 510 665	393 510 665	393 510 665	393 510 665
Uppskjuten skattefordran	23	3 401 606	1 515 322	3 401 606	1 515 322
		541 638 324	503 144 757	721 757 998	674 208 752
Summa anläggningstillgångar		875 102 590	823 883 888	809 196 434	760 993 433
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		0	1 760 438	0	1 760 438
Fordringar hos koncernföretag		146 532 545	141 490 104	176 048 534	168 558 610
Aktuell skattefordran		239 837	3 095 177	0	0
Övriga fordringar		2 619 076	1 120 987	2 355 085	945 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	4 482 841	6 949 813	4 136 046	6 645 433
		153 874 299	154 416 519	182 539 665	177 909 850
<i>Kassa och bank</i>	25	69 454 573	103 004 905	29 601 176	44 949 878
Summa omsättningstillgångar		223 328 872	257 421 424	212 140 841	222 859 728
Summa tillgångar		1 098 431 462	1 081 305 312	1 021 337 275	983 853 161

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

BALANSRÄKNINGAR

ank=20250703;2025070701794

KR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital, koncernen					
Aktiekapital	26	25 000 000	25 000 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		141 209 069	129 920 235		
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>		<u>166 209 069</u>	<u>154 920 235</u>		
Summa eget kapital, koncernen		166 209 069	154 920 235		
Eget kapital, moderbolaget					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	26			25 000 000	25 000 000
Reservfond				5 000 000	5 000 000
Summa bundet eget kapital				<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				92 081 172	90 850 036
Årets resultat				9 282 238	1 231 136
Summa fritt eget kapital	27			<u>101 363 410</u>	<u>92 081 172</u>
Summa eget kapital, moderbolaget				131 363 410	122 081 172
Långfristiga skulder					
	28, 29				
Skulder till kreditinstitut		844 557 000	784 557 000	420 000 000	420 000 000
Skulder till koncernföretag		0	0	161 735 000	161 735 000
Övriga skulder		370 000	370 000	0	0
Summa långfristiga skulder		<u>844 927 000</u>	<u>784 927 000</u>	<u>581 735 000</u>	<u>581 735 000</u>
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		8 614 403	6 806 469	7 796 158	3 350 228
Skulder till koncernföretag		16 252 738	15 709 200	248 320 128	166 983 885
Akuella skatteskulder		0	0	2 284 430	102 528
Övriga skulder		44 349 739	101 514 279	41 743 441	100 495 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	18 078 513	17 428 129	8 094 708	9 105 323
Summa kortfristiga skulder		<u>87 295 393</u>	<u>141 458 077</u>	<u>308 238 865</u>	<u>280 036 989</u>
Summa eget kapital och skulder		1 098 431 462	1 081 305 312	1 021 337 275	983 853 161

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernen

ank=20250703;2025070701795

KR	EK hänförligt till			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	moderföretagets aktieägare	
Belopp vid årets ingång	25 000 000	129 920 235	154 920 235	154 920 235
Årets resultat		11 288 836	11 288 836	11 288 836
Belopp vid årets utgång	25 000 000	141 209 069	166 209 069	166 209 069

Moderbolaget

KR	Summa eget kapital			
	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	
Belopp vid årets ingång	25 000 000	5 000 000	92 081 172	122 081 172
Årets resultat			9 282 238	9 282 238
Belopp vid årets utgång	25 000 000	5 000 000	101 363 410	131 363 410

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

KASSAFLÖDESANALYSER

KR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-01-01 --2024-12-31	2023-01-01 --2023-12-31	2024-01-01 --2024-12-31	2023-01-01 --2023-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		30 937 002	32 528 189	-9 043 969	2 753 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	21 746 502	18 844 824	19 003 863	17 660 353
Erhållen ränta		7 940 791	5 294 452	6 808 486	4 463 645
Erhållen utdelning		3 800 311	2 918 643	3 664 279	2 918 643
Betald ränta		-39 075 473	-33 352 594	-22 621 260	-20 971 887
Betald inkomstskatt		-6 703 651	-14 230 347	-5 127 577	-5 876 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		18 645 482	12 003 167	-7 316 178	947 569
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kundfordringar		1 760 438	-1 375 878	1 760 438	-1 433 043
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		827 027	-105 072 971	-985 962	-110 868 547
Förändring av leverantörsskulder		1 807 934	-5 985 763	4 445 930	-4 402 935
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-56 514 158	103 818 512	46 275 043	123 536 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-33 473 277	3 387 067	44 179 271	7 779 823
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-34 539 087	-19 673 255	-19 657 618	-19 131 745
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		67 450	0	0	0
Förvärv av koncernföretag		-4 480 733	0	-5 668 038	0
Lämnade lån till koncernföretag		0	0	-20 668 038	0
Amorteringar från koncernföretag		0	0	21 288 484	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-88 273 099	-69 138 766	-88 217 616	-69 138 766
Avyttring/minskning av finansiella anläggningstillgångar		67 148 414	66 988 754	53 394 853	66 988 754
Övriga förändringar av finansiella anläggningstillgångar		0	2 301 426	0	2 301 426
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-60 077 055	-19 521 841	-59 527 973	-18 980 331
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		60 000 000	130 000 000	0	0
Amortering av lån		0	-100 000 000	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		60 000 000	30 000 000	0	0
Årets kassaflöde/förändring av likvida medel		-33 550 332	13 865 226	-15 348 702	-11 200 508
Likvida medel vid årets början		103 004 905	89 139 679	44 949 878	56 150 386
Likvida medel vid årets slut		69 454 573	103 004 905	29 601 176	44 949 878

ank=20250703-2025070701796

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ank=20250703;2025070701797

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. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under *Moderföretaget* nedan.

Principer koncernredovisningen***Koncernredovisning***

I koncernredovisningen konsolideras moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med moderföretagets bokslutsdatum. 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. Alla dotterföretag har samma balansdag 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.

Minoritetsintressen, 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 minoriteten baserat på deras respektive ägarandelar.

Vid negativt eget kapital i dotterföretag där minoritetsintressen finns, redovisas inget negativt minoritetsintresse, utan tas upp till noll till dess att positivt eget kapital uppnås. I dessa fall räknas dotterföretagets eventuella vinster efterföljande år in i sin helhet i koncernens resultat till dess att dotterföretagets kapitalunderskott är täckt.

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

Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras i sin helhet vid konsolidering.

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.

Innehav i intresseföretag redovisas och värderas enligt kapitalandelsmetoden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3) kap. 7 enligt indirekt metod. Kassaflödesanalysen visar koncernens och moderbolagets förändringar av likvida medel under räkenskapsåret och omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Principer resultaträkningen

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Hyresaviseringen intäktsförs i den period den avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter redovisas till det belopp som beräknas inflyta.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från aktiviteter utanför koncernens huvudsakliga verksamhet.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande*.

Leasing - leasetagare

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing. Företaget har redovisat alla nuvarande leasingavtal som operationella.

Operationell leasing

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

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 företaget förväntas betala till följd av den utnyttjade rättigheten.

Ersättningar efter avslutad anställning

Företaget tillhandahåller ersättningar efter avslutad anställning i form av pensioner genom olika avgiftsbestämda planer.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Företaget betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Företaget 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.

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Principer balansräkningen

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Låneutgifter inkluderas inte i anskaffningsvärdet.

Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar

Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs årligen med procentsatser enligt nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Byggnader	2-4%	2-4%	-	-
Hysesgästanpassning	10-14%	10-14%	10-14%	10-14%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-	20%	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	14-20%	14-20%	14-20%	14-20%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Borttagande från balansräkningen

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

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*.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer koncernen om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av en eller flera finansiella anläggningstillgångar.

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden. Diskontering sker med en ränta som motsvarar tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan.

För finansiella anläggningstillgångar som inte värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena tillgången förväntas ge.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Säkringsredovisning - kassaflödessäkringar

Ränteswappar används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta. Så länge som säkringsrelationen är effektiv sker ingen redovisning av värdeförändring på säkringsinstrument eller den säkrade posten.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Avsättningar och eventualförpliktelser

Avsättningar

Avsättningar för produktgarantier, legala processer, förlustkontrakt eller andra krav redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara oviss.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om planens huvuddrag åtminstone har offentliggjorts till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

Avsättningar värderas initialt till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen, baserat på de mest tillförlitliga uppgifter som finns tillgängliga på balansdagen. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Eventuell gottgörelse som koncernen är så gott som säker på att kunna erhålla av en extern part avseende förpliktelsen redovisas som en separat tillgång. Denna tillgång kan dock inte överstiga beloppet för den hänförliga avsättningen.

Avsättningen tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för.

Avsättningen omprövas varje balansdag. Justeringar redovisas i resultaträkningen.

Eventualförpliktelser

Som eventualförpliktelse redovisas:

- * en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra händelser, som inte helt ligger inom koncernens kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- * en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Moderföretagets principer - alternativa regler i juridisk person

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde eventuellt minskat med nedskrivningar. Utdelningar från dotterföretag redovisas som intäkt.

Andelar i intresseföretag, gemensamt styrda företag och övriga företag

Andelar i intresseföretag, gemensamt styrda företag och övriga företag redovisas till anskaffningsvärde eventuellt minskat med nedskrivningar. Utdelningar från intresseföretag, gemensamt styrda företag och övriga företag redovisas som intäkt.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ank=20250703;2025070701802

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 företaget, 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 företagets 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. Osäkerheten i dessa bedömningar beror på teknisk inkurans som kan förändra användningsperioden.

Not 3 Nettoomsättning

Hysesintäkter för koncernen

Återstående kontraktstid på befintliga hyresavtal, yta och tkr.

<u>2024-12-31</u>	<u>Yta</u>	<u>% av yta</u>	<u>Årshyra</u>	<u>% av hyra</u>
Minst 12 mån	13 033	82%	117 342	85%
Minst 18 mån	10 576	67%	96 858	70%
Minst 24 mån	10 341	65%	95 131	69%
Minst 36 mån	6 638	42%	62 592	45%
Minst 48 mån	3 721	23%	37 791	27%
Minst 60 mån	769	5%	8 587	6%
<u>2023-12-31</u>	<u>Yta</u>	<u>% av yta</u>	<u>Årshyra</u>	<u>% av hyra</u>
Minst 12 mån	12 067	76%	103 166	78%
Minst 18 mån	9 573	60%	84 543	64%
Minst 24 mån	9 157	58%	80 483	61%
Minst 36 mån	5 794	36%	52 793	40%
Minst 48 mån	2 418	15%	22 919	17%
Minst 60 mån	2 256	14%	21 201	16%

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ank=20250703;2025070701803

Hyresintäkter för moderbolaget

Återstående kontraktstid på befintliga hyresavtal, yta och tkr.

	Yta	% av yta	Årshyra	% av hyra
2024-12-31				
Minst 12 mån	7 509	80%	65 601	84%
Minst 18 mån	5 339	57%	48 305	62%
Minst 24 mån	5 104	54%	46 577	60%
Minst 36 mån	3 208	34%	30 495	39%
Minst 48 mån	1 465	16%	16 477	21%
Minst 60 mån	769	8%	8 587	11%
2023-12-31				
Minst 12 mån	6 299	67%	50 352	68%
Minst 18 mån	4 980	53%	40 731	55%
Minst 24 mån	4 864	52%	40 005	54%
Minst 36 mån	1 787	19%	15 457	21%
Minst 48 mån	-	0%	-	0%
Minst 60 mån	-	0%	-	0%

Not 4 Ersättningar till revisor

Grant Thornton

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdrag	442 725	403 850	327 645	305 450
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	75 450	82 100	48 450	57 500
Skatterådgivning	118 550	112 395	95 550	74 380
Övriga tjänster	98 500	126 305	73 350	105 995
	735 225	724 650	544 995	543 325

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 5 Personal

Medelantal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
	4	4	3	3

Löner och ersättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Styrelse och verkställande direktör	9 820 900	4 601 600	8 860 900	2 541 600
Övriga anställda	647 200	628 000	647 200	628 000
	10 468 100	5 229 600	9 508 100	3 169 600

Sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	126 000	126 000	126 000	126 000
Pensionskostnader övriga anställda	0	0	0	0
Övriga sociala kostnader	3 301 768	1 635 727	3 000 136	988 475
	3 427 768	1 761 727	3 126 136	1 114 475

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ank=20250703;2025070701804

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultatandelar Blue Heaven HB	0	0	0	1 504 923
	0	0	0	1 504 923

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Omvärderingsvinst	-3 775 344	0	0	0
Resultatandelar	0	538 187	0	0
	-3 775 344	538 187	0	0

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Utdelning	3 800 311	2 918 643	3 664 279	2 918 643
Realisationsresultat vid avyttring	19 660 749	2 695 416	10 431 241	2 695 416
Värdereglering	337 275	-213 500	337 275	-213 500
Nedskrivningar	-5 552 762	0	-5 552 762	0
	18 245 573	5 400 559	8 880 033	5 400 559

Not 9 Ränteintäkter och liknande	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	4 900 470	0	5 981 144	0
Ränteintäkter från övriga företag	7 940 791	5 407 689	6 808 486	4 576 882
	12 841 261	5 407 689	12 789 630	4 576 882

Not 10 Räntekostnader och liknande	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader från koncernföretag	-543 538	0	-15 585 115	-7 390 443
Räntekostnader från övriga företag	-37 816 449	-32 710 064	-22 569 051	-20 934 574
Pantbrevskostnader	-1 201 375	0	0	0
Övriga finansiella kostnader	-57 649	-642 530	-52 209	-37 313
	-39 619 011	-33 352 594	-38 206 375	-28 362 330

Not 11 Bokslutsdispositioner	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	0	0	40 286 114	18 177 701
Lämnade koncernbidrag	0	-249 200	0	0
	0	-249 200	40 286 114	18 177 701

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ank=20250703;2025070701805

Not 12 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats och redovisad skattekostnad i resultaträkningen är enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	18 629 481	10 272 830	14 705 433	4 051 318
Skatt enligt gällande svensk skattesats 20,6% (20,6%)	-3 837 673	-2 116 203	-3 029 319	-834 572
<i>Skatteeffekt av:</i>				
Justering av tidigare års skatt	0	62 799	0	79 461
Ej avdragsgilla kostnader	-3 454 409	-2 616 607	-2 398 163	-2 457 814
Ej skattepliktiga intäkter	150 628	503 610	4 287	392 743
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-199 191	-199 191	0	0
Redovisad skatt	-7 340 645	-4 365 592	-5 423 195	-2 820 182

Skattekostnaden består av följande komponenter:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Aktuell skatt</i>				
På årets resultat	-9 226 929	-5 943 713	-7 309 479	-4 414 965
Justering av tidigare års skatt	0	62 799	0	79 461
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Förändring av temporära skillnader	1 886 284	1 515 322	1 886 284	1 515 322
Redovisad skatt	-7 340 645	-4 365 592	-5 423 195	-2 820 182

Not 13 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	253 604 399	253 062 889	0	0
Inköp/aktiverade utgifter	14 178 000	541 510	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 782 399	253 604 399	0	0
Ingående avskrivningar	-19 767 729	-17 112 564	0	0
Årets avskrivningar	-2 650 995	-2 655 165	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 418 724	-19 767 729	0	0
Redovisat värde	245 363 675	233 836 670	0	0
Marknadsvärde	1 335 mkr	1 320 mkr	0	0

Not 14 Hyresgästanpassning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	167 113 004	147 981 259	167 113 004	147 981 259
Inköp/aktiverade utgifter	18 964 968	19 131 745	18 964 968	19 131 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 077 972	167 113 004	186 077 972	167 113 004
Ingående avskrivningar	-82 985 857	-67 274 272	-82 985 857	-67 274 272
Årets avskrivningar	-18 460 619	-15 711 585	-18 460 619	-15 711 585
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 446 476	-82 985 857	-101 446 476	-82 985 857
Redovisat värde	84 631 496	84 127 147	84 631 496	84 127 147

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ank=20250703;2025070701806

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	262 403	262 403	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 403	262 403	0	0
Ingående avskrivningar	-262 403	-258 973	0	0
Årets avskrivningar	0	-3 430	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 403	-262 403	0	0
Redovisat värde	0	0	0	0

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 229 679	13 229 679	12 487 878	12 487 878
Inköp	1 396 119	0	692 650	0
Försäljningar/utrangeringar	-138 000	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 487 798	13 229 679	13 180 528	12 487 878
Ingående avskrivningar	-10 454 365	-9 979 721	-9 830 344	-9 401 700
Försäljningar/utrangeringar	138 000	0	0	0
Årets avskrivningar	-702 338	-474 644	-543 244	-428 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 018 703	-10 454 365	-10 373 588	-9 830 344
Redovisat värde	3 469 095	2 775 314	2 806 940	2 657 534

Not 17 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	172 931 689	172 946 890
Förvärv	5 668 038	0
Årets resultatandelar ./ hyresintäkter Blue Heaven HB	0	-15 201
Aktieägartillskott	500 000	0
Omklassificeringar	25 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 124 727	172 931 689
Redovisat värde	179 124 727	172 931 689

	Organisa- tions- nummer	Företagets säte	Antal andelar	Kapital- andel	Bokfört värde
Direkt ägda:					
Fastighets AB Norra Kungstornet	559082-7282	Stockholm	1 000 000	100%	160 767 457
Fastighets AB Stockholms Skärgård	556202-3191	Stockholm	1 000	100%	697 004
Kungstornen AB	556025-6090	Stockholm	50	100%	270 284
Blue Heaven HB	916507-7711	Stockholm	1	99%	11 696 944
Stora Husarn AB	556950-8053	Stockholm	500	100%	5 693 038
					179 124 727

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ank=20250703;2025070701807

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående fordran	0	0	0	0
Utlåning under året	0	0	20 668 038	0
Amortering under året	0	0	-21 288 484	0
Räntor	0	0	76 853	0
Omklassificeringar	0	0	2 841 638	0
Utgående fordran	0	0	2 298 045	0
Redovisat värde	0	0	2 298 045	0

Not 19 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 892 694	1 354 507	25 000	25 000
Årets resultatandelar	0	538 187	0	0
Omklassificeringar	-1 892 694	0	-25 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 892 694	0	25 000
Redovisat värde	0	1 892 694	0	25 000

Not 20 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående fordran	2 841 638	5 029 827	2 841 638	5 029 827
Återbetalning/amortering under året	0	-2 301 426	0	-2 301 426
Räntor	0	113 237	0	113 237
Omklassificeringar	-2 841 638	0	-2 841 638	0
Utgående fordran	0	2 841 638	0	2 841 638
Redovisat värde	0	2 841 638	0	2 841 638

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	103 384 438	98 752 510	103 384 438	98 752 510
Förvärv	88 273 099	69 138 766	88 217 616	69 138 766
Avyttringar	-47 487 665	-64 293 338	-42 963 612	-64 293 338
Tillkommande genom förvärv av DB	5 771 668	0	0	0
Värdereglering	337 275	-213 500	337 275	-213 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 278 815	103 384 438	148 975 717	103 384 438
Ingående nedskrivningar	0	0	0	0
Årets nedskrivningar	-5 552 762	0	-5 552 762	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 552 762	0	-5 552 762	0
Redovisat värde	144 726 053	103 384 438	143 422 955	103 384 438
Redovisat marknadsvärde på balansdagen	230 543 314	173 338 943	227 227 667	173 338 943

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ank=20250703;2025070701808

Not 22 Andelar i bostadsrättsföreningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	378 889 665	378 889 665	378 889 665	378 889 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	378 889 665	378 889 665	378 889 665	378 889 665
Ingående uppskrivningar	14 621 000	14 621 000	14 621 000	14 621 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	14 621 000	14 621 000	14 621 000	14 621 000
Redovisat värde	393 510 665	393 510 665	393 510 665	393 510 665

Not 23 Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31

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

Materiella anläggningstillgångar	3 401 606	1 515 322	3 401 606	1 515 322
	3 401 606	1 515 322	3 401 606	1 515 322

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda föreningsavgifter	2 627 020	2 653 276	2 627 020	2 653 276
Övriga poster	1 855 821	4 296 537	1 509 026	3 992 157
	4 482 841	6 949 813	4 136 046	6 645 433

Not 25 Kassa och Bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000

Not 26 Aktiekapital

Aktiekapitalet i moderföretaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett nominellt värde om 100 kr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på moderföretagets bolagsstämma.

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier vid årets ingång	250 000	250 000
Antal aktier vid årets utgång	250 000	250 000

Not 27 Resultatdisposition

Från föregående år balanserad vinst	92 081 172
Årets vinst	9 282 238
Vinstmedel till förfogande	101 363 410

Styrelsens förslag till disposition

Utdelas till aktieägare	30 000 000
Balanseras i ny räkning	71 363 410
Summa	101 363 410

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ank=20250703;2025070701809

Not 28 Långfristiga skulder

Förfallodagar skulder till kreditinstitut

Inom 2 till 5 år
Efter 5 år

Koncernen		Moderbolaget	
2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
844 557 000	784 557 000	420 000 000	420 000 000
0	0	0	0
844 557 000	784 557 000	420 000 000	420 000 000

Förfallodagar skulder till koncernföretag

Inom 2 till 5 år
Efter 5 år

0	0	161 735 000	161 735 000
0	0	0	0
0	0	161 735 000	161 735 000

Förfallodagar övriga skulder

Inom 2 till 5 år
Efter 5 år

370 000	370 000	0	0
0	0	0	0
370 000	370 000	0	0

Not 29 Derivatinstrument

Verkligt värde ränteswappar

Koncernen		Moderbolaget	
2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
-17 509 326	-15 007 816	-17 509 326	-15 007 816

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader
Förutbetalda hyresintäkter
Hyresdepositioner
Övriga poster

Koncernen		Moderbolaget	
2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
1 461 873	1 964 321	1 196 202	1 687 502
12 697 669	12 793 340	5 460 446	6 518 814
257 038	322 038	257 038	322 038
3 661 933	2 348 430	1 181 022	576 969
18 078 513	17 428 129	8 094 708	9 105 323

Not 31 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar
Realisationsresultat anläggningstillgångar
Resultatandelar intresse-, handels- & kommanditbolag

Koncernen		Moderbolaget	
2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
21 813 952	18 844 824	19 003 863	16 140 229
-67 450	0	0	0
0	0	0	1 520 124
21 746 502	18 844 824	19 003 863	17 660 353

Not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

Fastighetsinteckningar
Företagsinteckningar
Andelar i bostadsrättsföreningar

Koncernen		Moderbolaget	
2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
424 557 000	364 557 000	0	0
0	150 000	0	150 000
393 510 665	393 510 665	393 510 665	393 510 665
818 067 665	758 217 665	393 510 665	393 660 665

Eventalförpliktelser

Inga Inga Inga Inga

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ank=20250703;20250701810

Not 33 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till AB Ekonor, org.nr 556228-1815, med säte i Stockholm.
Slutligt moderbolag i koncernen är AB Ekonor Förvaltning, org.nr 559439-9361.

Not 34 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Andel av nettoomsättningen som avser koncernföretag
Andel av rörelsekostnaderna som avser koncernföretag

Moderbolaget	
2024	2023
0,1%	0,0%
0,0%	0,0%

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 36 Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Stockholm, den dag som framgår av digitala underskrifter

Robert Samuelsson
Ordförande

Hugo Samuelsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digitala underskrifter

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor



ank=20250703;2025070701811

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.06.2025 15:15

SENT BY OWNER:

Hanna Sundström • 26.06.2025 13:06

DOCUMENT ID:

S1WGhtjqVel

ENVELOPE ID:

B1xMntoqNge-S1WGhtjqVel

Document history

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning koncern K3 Centrumfastigheter 2024.pdf

23 pages

SHA-512:

fe2b8997fe36c53d8c1c292c1f436c375f0e41493d576ac
cb822972f0e9f6e51c0ac575a992e3f5fd96bdf6703dd7d
1ac8d9389fae3fb93e1e024f9f18f7d416

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL HUGO ERIC SAMUELSSON	Signed	26.06.2025 13:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/02/20)
hugo.samuelsson@centrumfastigheter.se	Authenticated	26.06.2025 13:32	Low	IP: 81.237.228.28
2. CARL JOHAN ROBERT SAMUELSSON	Signed	26.06.2025 14:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1947/10/15)
robert.samuelsson@centrumfastigheter.se	Authenticated	26.06.2025 14:40	Low	IP: 90.238.9.234
3. Björn Mikael Östblom	Signed	26.06.2025 15:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/05/22)
mikael.ostblom@se.gt.com	Authenticated	26.06.2025 15:14	Low	IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Centrumfastigheter

Org.nr. 556028 - 5156

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Centrumfastigheter för år 2024.

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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 är 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 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

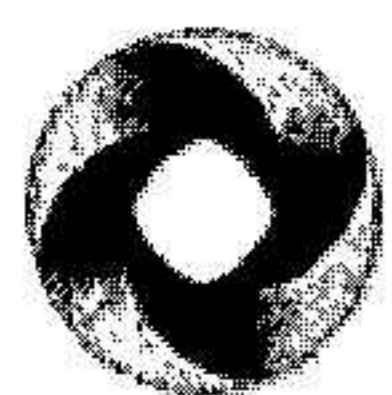
Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att 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.
- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 Aktiebolaget Centrumfastigheter för år 2024 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor



Document history



Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.06.2025 15:18

SENT BY OWNER:

Hanna Sundström • 26.06.2025 13:17

DOCUMENT ID:

HJzi4ni5Elg

ENVELOPE ID:

ry9Nhi54ex-HJzi4ni5Elg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Aktiebolaget Centrumfastigheter 2024-01-01--2024-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

921dfaee38142395a1dbfe569ad441d30db5d5514b9ab792ebf2bfaa52a2522ed8d8be34bdfa6b99752543055366ec530be321a0bccb0fc0633d137fd129cea4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Mikael Östblom	Signed	26.06.2025 15:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/05/22)
mikael.ostblom@se.gt.com	Authenticated	26.06.2025 15:06	Low	IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

ank=20250703;2025070701816

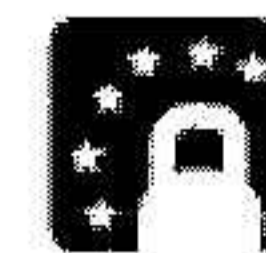
Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed