

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

2024062734571

FINANSIELLA RAPPORTER 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Centrumfastigheter får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 5	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 6	BALANSRÄKNINGAR
Sid 8	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 2024-06-18. Årsstämman beslöt godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Stockholm 2024-06-18


Hugo Samuelsson

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

2024062734572

FINANSIELLA RAPPORTER

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Centrumfastigheter får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 5	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 6	BALANSRÄKNINGAR
Sid 8	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 och Blue Heaven HB, org.nr 916507-7711.

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 2023 har bolaget och koncernen fortsatt sitt arbete med att underhålla och utveckla fastighetsbeståndet för att stärka dess attraktionskraft. Utöver löpande underhåll har bolaget färdigställt renovering av ett antal medelstora kontorslokaler samt påbörjat ett större projekt avseende uppgradering av kontorslokaler.

Hyresmarknaden under året har varit relativt stark med uthyrning på fortsatt bra nivåer även om en något avvaktande marknad fortfarande kan skönjas. 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 fortsatt högre marknadsräntor till följd av Riksbankens styrräntehöjningar har till viss del påverkat bolaget och koncernen under året men då delar av låneportföljen varit swappad till bundna räntor samt att kassaflöde och resultat samt finansiell ställning är stark har dessa kunnat hanteras.

Avkastningskravet på fastigheter i Stockholm CBD bedöms vid slutet av 2023 vara 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 2023 i korthet för moderbolaget

- * Nettoomsättningen steg med 10,6% till 57,4 mkr.
- * Rörelseresultatet minskade med 2,5 mkr till 2,8 mkr.
- * Resultatet efter finansiella poster minskade med 8,2 mkr till -14,1 mkr.
- * Räntetäckningsgraden uppgick till 0,5 ggr.

Resultatet 2023 i korthet för koncernen

- * Nettoomsättningen steg med 7,2% till 104,9 mkr.
- * Rörelseresultatet minskade med 3,6 mkr till 32,5 mkr.
- * Resultatet efter finansiella poster minskade med 10,5 mkr till 10,5 mkr.
- * Räntetäckningsgraden uppgick till 1,3 ggr.

Förväntad framtida utveckling

Utvecklingen för marknadshyror och vakansgrad i Stockholm CBD avseende såväl kontor som butiker bedöms utifrån gällande marknadsförutsättningar med räntor fortsatt över neutral nivå och fallande inflation samt därtill i alla fall inte försämrade konjunktur komma att vara stabila under det närmaste året. Geopolitisk oro är det stora osäkerhetsmomentet.

Bolagets och koncernens nettoomsättning för kommande år förväntas i nuläget att bli något högre jämfört med 2023 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 påverkar 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

		2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	tkr	104 919	97 830	90 359	82 648	69 556
Resultat efter finansiella poster	tkr	10 522	21 025	44 120	26 455	20 490
Soliditet	%	14,3%	15,6%	15,0%	12,4%	14,5%

Moderbolaget

		2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	tkr	57 441	51 936	45 003	42 759	37 987
Resultat efter finansiella poster	tkr	-14 126	-5 895	13 619	2 984	1 558
Soliditet	%	12,4%	13,8%	13,0%	13,7%	16,0%

* För definitioner av nyckeltal, se not.

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2024062734575

Resultatdisposition	KR
Från föregående år balanserad vinst	90 850 036
Årets vinst	1 231 136
Vinstmedel till förfogande	92 081 172
 <i>Styrelsens förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	92 081 172
Summa	92 081 172

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

RESULTATRÄKNINGAR

2024062734576

KR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
		--2023-12-31	--2022-12-31	--2023-12-31	--2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	3	104 919 297	97 829 887	57 440 768	51 935 732
		104 919 297	97 829 887	57 440 768	51 935 732
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	4	-46 554 957	-36 028 914	-34 262 881	-27 659 506
Personalkostnader	5	-6 991 327	-10 894 867	-4 284 075	-6 847 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-18 844 824	-14 814 734	-16 140 229	-12 114 592
		-72 391 108	-61 738 515	-54 687 185	-46 621 228
Rörelseresultat		32 528 189	36 091 372	2 753 583	5 314 504
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	0	1 504 923	1 368 913
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	538 187	106 143	0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	8	5 400 559	1 040 514	5 400 559	1 040 514
Ränteintäkter och liknande		5 407 689	226 313	4 576 882	113 685
Räntekostnader och liknande	9	-33 352 594	-16 439 735	-28 362 330	-13 732 981
		-22 006 159	-15 066 765	-16 879 966	-11 209 869
Resultat efter finansiella poster		10 522 030	21 024 607	-14 126 383	-5 895 365
Bokslutsdispositioner	10	-249 200	-900 000	18 177 701	22 334 522
Skatt på årets resultat	11	-4 365 592	-6 083 728	-2 820 182	-5 005 918
Årets resultat		5 907 238	14 040 879	1 231 136	11 433 239
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		5 907 238	14 040 879		
Årets resultat		5 907 238	14 040 879		

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

BALANSRÄKNINGAR

KR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	12	233 836 670	235 950 325	0	0
Hysesgästanpassning	13	84 127 147	80 706 987	84 127 147	80 706 987
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	0	3 430	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	15	2 775 314	3 249 958	2 657 534	3 086 178
		320 739 131	319 910 700	86 784 681	83 793 165
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	16			172 931 689	172 946 890
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	1 892 694	1 354 507	25 000	25 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	2 841 638	5 029 827	2 841 638	5 029 827
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	103 384 438	98 752 510	103 384 438	98 752 510
Andelar i bostadsrättsföreningar	20	393 510 665	393 510 665	393 510 665	393 510 665
Uppskjuten skattefordran	21	1 515 322	0	1 515 322	0
		503 144 757	498 647 509	674 208 752	670 264 892
Summa anläggningstillgångar		823 883 888	818 558 209	760 993 433	754 058 057
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 760 438	384 560	1 760 438	327 395
Fordringar hos koncernföretag		141 490 104	32 655 912	168 558 610	58 303 351
Aktuell skattefordran		3 095 177	0	0	0
Övriga fordringar		1 120 987	2 025 489	945 369	1 859 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	6 949 813	9 806 532	6 645 433	5 118 079
		154 416 519	44 872 493	177 909 850	65 608 260
Kassa och bank	23	103 004 905	89 139 679	44 949 878	56 150 386
Summa omsättningstillgångar		257 421 424	134 012 172	222 859 728	121 758 646
Summa tillgångar		1 081 305 312	952 570 381	983 853 161	875 816 703

2024062734577

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

BALANSRÄKNINGAR

KR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital, koncernen					
Aktiekapital	24	25 000 000	25 000 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		129 920 235	124 012 995		
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>		<u>154 920 235</u>	<u>149 012 995</u>		
Summa eget kapital, koncernen		154 920 235	149 012 995		
Eget kapital, moderbolaget					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	24			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				90 850 036	79 416 796
Årets resultat				1 231 136	11 433 239
Summa fritt eget kapital	25			<u>92 081 172</u>	<u>90 850 035</u>
Summa eget kapital, moderbolaget				122 081 172	120 850 035
Långfristiga skulder					
	26, 27				
Skulder till kreditinstitut		784 557 000	754 557 000	420 000 000	420 000 000
Skulder till koncernföretag		0	0	161 735 000	154 344 557
Övriga skulder		370 000	370 000	0	0
Summa långfristiga skulder		<u>784 927 000</u>	<u>754 927 000</u>	<u>581 735 000</u>	<u>574 344 557</u>
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		6 806 469	12 792 232	3 350 228	7 753 163
Skulder till koncernföretag		15 709 200	15 460 000	166 983 885	163 113 972
Akuella skatteskulder		0	5 254 256	102 528	1 643 791
Övriga skulder		101 514 279	4 050 663	100 495 025	2 542 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	17 428 129	11 073 235	9 105 323	5 568 883
Summa kortfristiga skulder		<u>141 458 077</u>	<u>48 630 386</u>	<u>280 036 989</u>	<u>180 622 111</u>
Summa eget kapital och skulder		1 081 305 312	952 570 381	983 853 161	875 816 703

2024062734578

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernen

KR	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	EK hänförligt till	Summa eget kapital
			moderföretagets aktieägare	
Belopp vid årets ingång	25 000 000	124 012 995	149 012 995	149 012 995
Årets resultat		5 907 238	5 907 238	5 907 238
Belopp vid årets utgång	25 000 000	129 920 235	154 920 235	154 920 235

Moderbolaget

KR	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Årets resultat			1 231 136	1 231 136
Belopp vid årets utgång	25 000 000	5 000 000	92 081 172	122 081 172

2024062734579

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

KASSAFLÖDESANALYSER

2024062734580

KR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
		--2023-12-31	--2022-12-31	--2023-12-31	--2022-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		32 528 189	36 091 372	2 753 583	5 314 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	18 844 824	14 814 734	17 660 353	13 497 332
Erhållen ränta		5 294 452	184 557	4 463 645	71 929
Erhållen utdelning		2 918 643	2 935 415	2 918 643	2 935 415
Betald ränta		-33 352 594	-16 439 735	-20 971 887	-10 659 431
Betald inkomstskatt		-14 230 347	-11 931 382	-5 876 768	-7 869 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		12 003 167	25 654 961	947 569	3 289 917
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kundfordringar		-1 375 878	0	-1 433 043	0
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-105 072 971	-14 704 922	-110 868 547	-12 992 170
Förändring av leverantörsskulder		-5 985 763	505 033	-4 402 935	-1 880 170
Förändring av övriga kortfristiga skulder		103 818 512	-341 401	123 536 779	2 734 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 387 067	11 113 671	7 779 823	-8 848 186
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-19 673 255	-25 437 643	-19 131 745	-24 964 965
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-69 138 766	-85 616 939	-69 138 766	-85 616 939
Avyttring/minskning av finansiella anläggningstillgångar		66 988 754	92 704 537	66 988 754	92 704 537
Övriga förändringar av finansiella anläggningstillgångar		2 301 426	-1 506 250	2 301 426	-1 506 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 521 841	-19 856 295	-18 980 331	-19 383 617
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		130 000 000	150 000 000	0	150 000 000
Amortering av lån		-100 000 000	-109 000 000	0	-109 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30 000 000	41 000 000	0	41 000 000
Årets kassaflöde/förändring av likvida medel		13 865 226	32 257 376	-11 200 508	12 768 197
Likvida medel vid årets början		89 139 679	56 882 303	56 150 386	43 382 189
Likvida medel vid årets slut		103 004 905	89 139 679	44 949 878	56 150 386

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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. Även företag för särskilt ändamål konsolideras om moderföretaget har ett bestämmande inflytande, oavsett om det finns en ägarandel eller inte. 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.

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.

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

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*.

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.

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 outnyttjade rättigheten.

Ersättningar efter avslutad anställning

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

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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.

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	
	2023	2022	2023	2022
Byggnader	2-4%	2-4%	-	-
Hysesgästanpassning	10-14%	10-14%	10-14%	10-14%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%	20%	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	14-20%	14-20%	14-20%	14-20%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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*.

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 - kassaflödessakringar

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

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Avsättningar och eventalförpliktelser

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.

Eventalförpliktelser

Som eventalförpliktelse 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.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpliga 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.

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av företagens 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>Yta</u>	<u>% av yta</u>	<u>Årshyra</u>	<u>% av hyra</u>
<u>2023-12-31</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%
<u>2022-12-31</u>	<u>Yta</u>	<u>% av yta</u>	<u>Årshyra</u>	<u>% av hyra</u>
Minst 12 mån	12 494	79%	99 955	81%
Minst 18 mån	11 006	69%	88 242	72%
Minst 24 mån	8 886	56%	70 292	57%
Minst 36 mån	5 830	37%	47 776	39%
Minst 48 mån	2 644	17%	22 724	19%
Minst 60 mån	1 174	7%	9 941	8%

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

2024062734587

Hysesintäkter för moderbolaget

Återstående kontraktstid på befintliga hyresavtal, yta och tkr.

<u>2023-12-31</u>	<u>Yta</u>	<u>% av yta</u>	<u>Årshyra</u>	<u>% av hyra</u>
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%

<u>2022-12-31</u>	<u>Yta</u>	<u>% av yta</u>	<u>Årshyra</u>	<u>% av hyra</u>
Minst 12 mån	6 507	69%	49 060	71%
Minst 18 mån	6 274	67%	47 298	69%
Minst 24 mån	5 781	61%	44 197	64%
Minst 36 mån	4 199	45%	33 236	48%
Minst 48 mån	1 300	14%	11 147	16%
Minst 60 mån	-	0%	-	0%

Not 4 Ersättningar till revisor

Grant Thornton

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Revisionsuppdrag	403 850	386 300	305 450	289 300
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	82 100	63 000	57 500	46 000
Skatterådgivning	112 395	110 000	74 380	80 000
Övriga tjänster	126 305	29 700	105 995	8 700
	724 650	589 000	543 325	424 000

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	
	2023	2022	2023	2022
	4	4	3	3

Löner och ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	4 601 600	7 478 400	2 541 600	4 398 400
Övriga anställda	628 000	725 200	628 000	725 200
	5 229 600	8 203 600	3 169 600	5 123 600

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	126 000	126 000	126 000	126 000
Pensionskostnader övriga anställda	0	0	0	0
Övriga sociala kostnader	1 635 727	2 565 265	988 475	1 597 529
	1 761 727	2 691 265	1 114 475	1 723 529

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

2024062754588

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultatandelar Blue Heaven HB	0	0	1 504 923	1 368 913
	0	0	1 504 923	1 368 913

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultatandelar	538 187	106 143	0	0
	538 187	106 143	0	0

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Utdelning	2 918 643	2 935 415	2 918 643	2 935 415
Realisationsresultat vid avyttring	2 695 416	-2 074 755	2 695 416	-2 074 755
Värdereglering	-213 500	179 854	-213 500	179 854
	5 400 559	1 040 514	5 400 559	1 040 514

Not 9 Räntekostnader och liknande

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader från koncernföretag	0	0	-7 390 443	-3 073 550
Räntekostnader från övriga företag	-32 710 064	-16 318 158	-20 934 574	-10 540 554
Övriga finansiella kostnader	-642 530	-121 577	-37 313	-118 877
	-33 352 594	-16 439 735	-28 362 330	-13 732 981

Not 10 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	0	0	18 177 701	22 334 522
Lämnade koncernbidrag	-249 200	-900 000	0	0
	-249 200	-900 000	18 177 701	22 334 522

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

2024062734589

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
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:				
Resultat före skatt	10 272 830	20 124 607	4 051 318	16 439 157
Skatt enligt gällande svensk skattesats 20,6% (20,6%)	-2 116 203	-4 145 669	-834 572	-3 386 466
<i>Skatteeffekt av:</i>				
Justering av tidigare års skatt	62 799	-65 546	79 461	-65 546
Ej avdragsgilla kostnader	-2 616 607	-819 289	-2 457 814	-674 025
Ej skattepliktiga intäkter	503 610	25 848	392 743	0
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-199 191	-1 079 072	0	-879 881
Redovisad skatt	-4 365 592	-6 083 728	-2 820 182	-5 005 918
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
<i>Aktuell skatt</i>				
På årets resultat	-5 943 713	-6 018 182	-4 414 965	-4 940 372
Justering av tidigare års skatt	62 799	-65 546	79 461	-65 546
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Förändring av temporära skillnader	1 515 322	0	1 515 322	0
Redovisad skatt	-4 365 592	-6 083 728	-2 820 182	-5 005 918

Not 12 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	253 062 889	252 590 211	0	0
Inköp/aktiverade utgifter	541 510	472 678	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 604 399	253 062 889	0	0
Ingående avskrivningar	-17 112 564	-14 461 852	0	0
Årets avskrivningar	-2 655 165	-2 650 712	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 767 729	-17 112 564	0	0
Redovisat värde	233 836 670	235 950 325	0	0

Not 13 Hyresgästanpassning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	147 981 259	123 016 294	147 981 259	123 016 294
Inköp/aktiverade utgifter	19 131 745	24 964 965	19 131 745	24 964 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 113 004	147 981 259	167 113 004	147 981 259
Ingående avskrivningar	-67 274 272	-55 603 941	-67 274 272	-55 603 941
Årets avskrivningar	-15 711 585	-11 670 331	-15 711 585	-11 670 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 985 857	-67 274 272	-82 985 857	-67 274 272
Redovisat värde	84 127 147	80 706 987	84 127 147	80 706 987

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

2024062734590

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	262 403	262 403	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 403	262 403	0	0
Ingående avskrivningar	-258 973	-255 543	0	0
Årets avskrivningar	-3 430	-3 430	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 403	-258 973	0	0
Redovisat värde	0	3 430	0	0

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 229 679	13 229 679	12 487 878	12 487 878
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 229 679	13 229 679	12 487 878	12 487 878
Ingående avskrivningar	-9 979 721	-9 489 460	-9 401 700	-8 957 439
Årets avskrivningar	-474 644	-490 261	-428 644	-444 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 454 365	-9 979 721	-9 830 344	-9 401 700
Redovisat värde	2 775 314	3 249 958	2 657 534	3 086 178

Not 16 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	172 946 890	172 960 717
Årets resultatandelar ./ hyresintäkter Blue Heaven HB	-15 201	-13 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 931 689	172 946 890
Redovisat värde	172 931 689	172 946 890

	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%	197 004
Kungstornen AB	556025-6090	Stockholm	50	100%	270 284
Blue Heaven HB	916507-7711	Stockholm	1	99%	11 696 944
					172 931 689

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

20240627S4591

Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 354 507	1 248 364	25 000	25 000
Årets resultatandelar	538 187	106 143	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 892 694	1 354 507	25 000	25 000
Redovisat värde	1 892 694	1 354 507	25 000	25 000

Organisationsnummer	Företagets säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde
Direkt ägda:				
Stora Husarn AB	556950-8053	Stockholm	250	50%
				25 000
				25 000

Not 18 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående fordran	5 029 827	3 481 821	5 029 827	3 481 821
Utlåning under året	0	1 506 250	0	1 506 250
Amortering under året	-2 301 426	0	-2 301 426	0
Räntor	113 237	41 756	113 237	41 756
Utgående fordran	2 841 638	5 029 827	2 841 638	5 029 827
Redovisat värde	2 841 638	5 029 827	2 841 638	5 029 827

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	98 752 510	121 712 262	98 752 510	121 712 262
Förvärv	69 138 766	71 639 686	69 138 766	71 639 686
Avyttringar	-64 293 338	-94 779 292	-64 293 338	-94 779 292
Värdereglering	-213 500	179 854	-213 500	179 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 384 438	98 752 510	103 384 438	98 752 510
Redovisat värde	103 384 438	98 752 510	103 384 438	98 752 510

På balansdagen uppgår redovisat marknadsvärde på ovanstående värdepapper till 173 338 943 kr (144 877 963 kr).

Not 20 Andelar i bostadsrättsföreningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	378 889 665	364 912 412	378 889 665	364 912 412
Förvärv	0	13 977 253	0	13 977 253
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

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

2024062734592

Not 21 Uppskjuten skattefordran

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Materiella anläggningstillgångar	1 515 322	0	1 515 322	0
	1 515 322	0	1 515 322	0

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda föreningsavgifter	2 653 276	2 653 276	2 653 276	2 653 276
Övriga poster	4 296 537	7 153 256	3 992 157	2 464 803
	6 949 813	9 806 532	6 645 433	5 118 079

Not 23 Kassa och Bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000

Not 24 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	
	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier vid årets ingång	250 000	250 000
Antal aktier vid årets utgång	250 000	250 000

Not 25 Resultatdisposition

Från föregående år balanserad vinst	90 850 036
Årets vinst	1 231 136
Vinstmedel till förfogande	92 081 172
<i>Styrelsens förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	92 081 172
Summa	92 081 172

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

2024062734593

Not 26 Långfristiga skulder

Förfallodagar skulder till kreditinstitut

Inom 2 till 5 år

Efter 5 år

Koncernen		Moderbolaget	
2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
784 557 000	754 557 000	420 000 000	420 000 000
0	0	0	0
784 557 000	754 557 000	420 000 000	420 000 000

Förfallodagar skulder till koncernföretag

Inom 2 till 5 år

Efter 5 år

0	0	161 735 000	154 344 557
0	0	0	0
0	0	161 735 000	154 344 557

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 27 Derivatinstrument

Verkligt värde ränteswappar

Koncernen		Moderbolaget	
2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
-15 007 816	-26 221 438	-15 007 816	-26 221 438

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

Förutbetalda hyresintäkter

Hyresdepositioner

Övriga poster

Koncernen		Moderbolaget	
2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
1 964 321	928 329	1 687 502	736 059
12 793 340	7 881 018	6 518 814	3 918 240
322 038	572 038	322 038	572 038
2 348 430	1 691 850	576 969	342 546
17 428 129	11 073 235	9 105 323	5 568 883

Not 29 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

Resultatandelar intresse-, handels- & kommanditbolag

Koncernen		Moderbolaget	
2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
18 844 824	14 814 734	16 140 229	12 114 592
0	0	1 520 124	1 382 740
18 844 824	14 814 734	17 660 353	13 497 332

Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

Fastighetsinteckningar

Företagsinteckningar

Andelar i bostadsrättsföreningar

Koncernen		Moderbolaget	
2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
364 557 000	334 557 000	0	0
150 000	150 000	150 000	150 000
393 510 665	393 510 665	393 510 665	393 510 665
758 217 665	728 217 665	393 660 665	393 660 665

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Inga

Inga

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

2024062734594

Not 31 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till AB Ekonor, org.nr 556228-1815, med säte i Stockholm. Slutligt moderbolag i koncernen är AB Ekonor Holding, org.nr 556952-4662.

Not 32 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

Moderbolaget	
2023	2022
0,0%	2,5%
0,0%	0,0%

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.

Not 34 Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Stockholm 2024-, den dag som framgår av digitala underskrifter

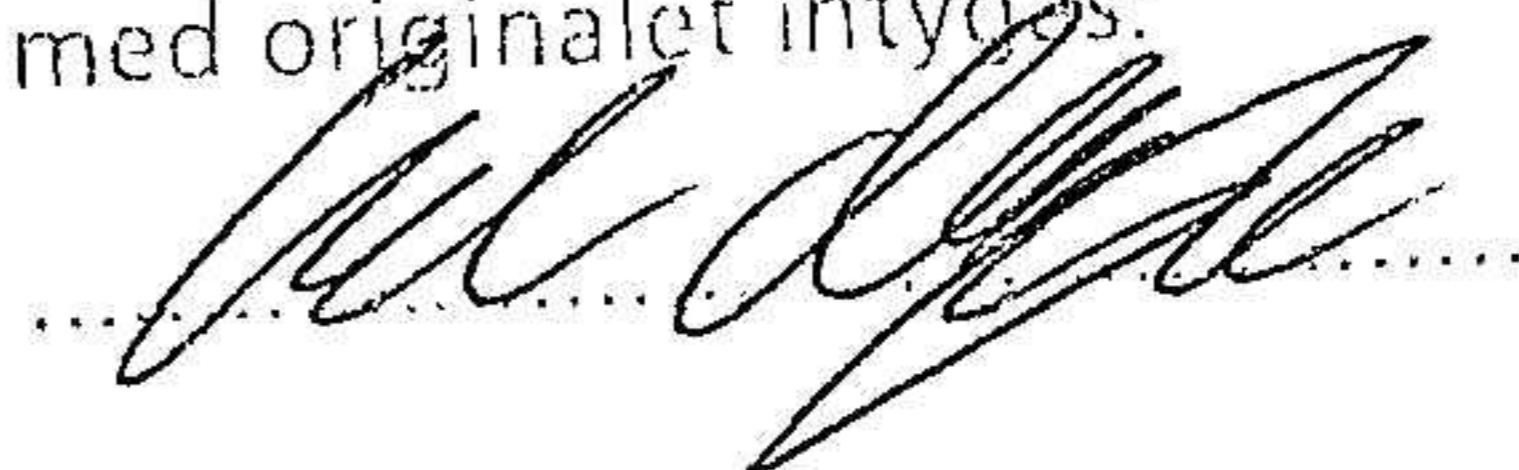
Robert Samuelsson
Ordförande

Hugo Samuelsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-, den dag som framgår av digitala underskrifter

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



2024062734595



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.06.2024 11:34

SENT BY OWNER:
Carl Magnell • 18.06.2024 10:03

DOCUMENT ID:
HkMyd1pAHA

ENVELOPE ID:
rkZJd1TArR-HkMyd1pAHA

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning koncern K3 Centrumfastigheter 2023.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL JOHAN ROBERT SAMUELSSON	Signed	18.06.2024 10:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1947/10/15)
robert.samuelsson@centrumfastigheter.se	Authenticated	18.06.2024 10:04	Low	IP: 94.191.137.92
2. CARL HUGO ERIC SAMUELSSON	Signed	18.06.2024 10:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/02/20)
hugo.samuelsson@centrumfastigheter.se	Authenticated	18.06.2024 10:35	Low	IP: 195.235.119.212
3. Björn Mikael Östblom	Signed	18.06.2024 11:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/05/22)
mikael.ostblom@se.gt.com	Authenticated	18.06.2024 11:32	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.

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 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 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 revisionssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida



händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen.

Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Centrumfastigheter 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 försumelse 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 revisions sed 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 revisions sed 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

.....

2024062734598



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.06.2024 11:35

SENT BY OWNER:
Carl Magnell • 18.06.2024 10:12

DOCUMENT ID:
rJRdWp0rA

ENVELOPE ID:
BJpOWTCr0-rJRdWp0rA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Aktiebolaget Centrumfastigheter 2023-01-01–
2023-12-31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME STAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Mikael Östblom mikael.ostblom@se.gt.com	Signed Authenticated	18.06.2024 11:35 18.06.2024 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/22) 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.

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