

# AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

ank=20230704;2023070502341

---

# FINANSIELLA RAPPORTER

## 2022

---

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Centrumfastigheter får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

*Årsredovisningen omfattar*

Sid 2	<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b>
Sid 4	<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>
Sid 5	<b>BALANSRÄKNINGAR</b>
Sid 7	<b>FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL</b>
Sid 8	<b>KASSAFLÖDESANALYSER</b>
Sid 9	<b>REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER</b>

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 2023-06-29. Årsstämman beslöt godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Stockholm 2023-06-29

  
Hugo Samuelsson

# AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

ank=20230704:2023070502342

---

# FINANSIELLA RAPPORTER

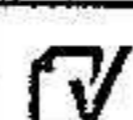
## 2022

---

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Centrumfastigheter får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

*Årsredovisningen omfattar*

Sid 2	<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b>
Sid 4	<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>
Sid 5	<b>BALANSRÄKNINGAR</b>
Sid 7	<b>FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL</b>
Sid 8	<b>KASSAFLÖDESANALYSER</b>
Sid 9	<b>REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER</b>



H1bUCh50h-H1xb8C29d3

# 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 Holding, org.nr 556952-4662.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Under 2022 har bolaget och koncernen fortsatt sitt arbete med att underhålla och utveckla fastighetsbeståndet för att stärka dess attraktionskraft. Moderbolaget förvärvade under 2022 ytterligare andelar i BRF Södra Kungstornet. Utöver löpande underhåll har ett antal lokaler (butiker och kontor) renoverats och förbättrats väsentligt under året.

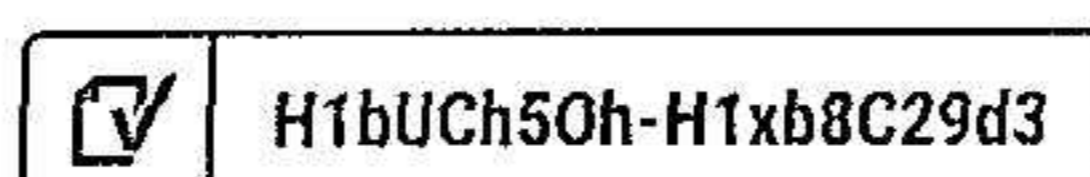
Hyresmarknaden under året har varit relativt stark med uthyrning på fortsatt bra nivåer även om en något mer avvaktande marknad kan skönjas. Bolagets och koncernens lokaler håller en hög kvalitet efter de investeringar som skett de senaste åren vilket varit positivt i samband med nytecknande och omförhandling av kontrakt. Effekter i form av successivt ökade marknadsräntor till följd av Riksbankens inflationsbekämpning har till viss del påverkat bolaget och koncernen under året men då kassaflöde och resultat samt finansiell ställning är stark har dessa kunnat hanteras.

Avkastningskravet på fastigheter i Stockholm CBD bedöms vid slutet av 2022 ha ökat jämfört med vid årets inledning som en konsekvens av det höjda ränteläget och baserat på 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 större grad föredrar moderna, representativa och effektiva lokaler.

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

#### *Resultatet 2022 i korthet för moderbolaget*

- \* Nettoomsättningen steg med 15% till 51,9 mkr.
- \* Rörelseresultatet minskade med 6,9 mkr till 5,3 mkr.
- \* Resultatet efter finansiella poster minskade med 19,5 mkr till -5,9 mkr.
- \* Räntetäckningsgraden uppgick till 1 ggr.



# AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Resultatet 2022 i korthet för koncernen

- \* Nettoomsättningen steg med 8,3% till 97,8 mkr.
- \* Rörelseresultatet minskade med 10,3 mkr till 36,1 mkr.
- \* Resultatet efter finansiella poster minskade med 23,1 mkr till 21 mkr.
- \* Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 ggr.

### Förväntad framtida utveckling

Utvecklingen för marknadshyror och vakansgrad i Stockholm CBD avseende såväl kontor som butiker bedöms utifrån gällande marknadsförutsättningar med högre räntor och ökad inflation samt därtill ökad konjunkturoro komma att försämrans under det närmaste året.

Bolagets och koncernens nettoomsättning för kommande år förväntas i nuläget att bli något högre jämfört med 2022 till följd av omförhandlade hyresavtal till bättre hyresnivåer samt indexuppräknningar.

Resultat efter finansiella poster och kassaflöde bedöms vara fortsatt starkt även om en viss osäkerhet finns vilken påverkan högre inflation och räntor kan få på verksamheten, även om detta motverkas av indexering av hyror. Bolaget och koncernen har en stark finansiell ställning 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

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

#### Moderbolaget

		2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	tkr	51 936	45 003	42 759	37 987	37 133
Resultat efter finansiella poster	tkr	-5 895	13 619	2 984	1 558	-535
Soliditet	%	13,8%	13,0%	13,7%	16,0%	11,7%

\* För definitioner av nyckeltal, se not.

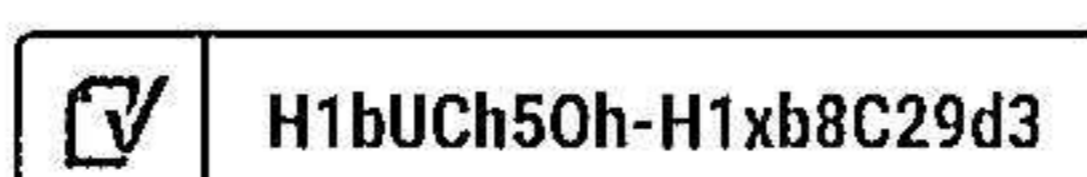
### Resultatdisposition

KR

Från föregående år balanserad vinst	79 416 796
Årets vinst	11 433 239
<b>Vinstmedel till förfogande</b>	<b>90 850 035</b>

### Styrelsens förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	90 850 035
<b>Summa</b>	<b>90 850 035</b>



AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

RESULTATRÄKNINGAR

KR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-01-01 --2022-12-31	2021-01-01 --2021-12-31	2022-01-01 --2022-12-31	2021-01-01 --2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>					
Nettoomsättning	3	97 829 887	90 359 390	51 935 732	45 002 822
Övriga rörelseintäkter		0	443 814	0	443 814
		<u>97 829 887</u>	<u>90 803 204</u>	<u>51 935 732</u>	<u>45 446 636</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	4	-36 028 914	-25 852 048	-27 659 506	-18 524 899
Personalkostnader	5	-10 894 867	-6 870 156	-6 847 130	-5 187 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-14 814 734	-11 698 419	-12 114 592	-9 487 026
		<u>-61 738 515</u>	<u>-44 420 623</u>	<u>-46 621 228</u>	<u>-33 199 905</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>36 091 372</b>	<b>46 382 581</b>	<b>5 314 504</b>	<b>12 246 731</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	0	1 368 913	1 334 682
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	106 143	432 624	0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	8	1 040 514	10 020 264	1 040 514	10 020 264
Ränteintäkter och liknande		226 313	54 672	113 685	54 672
Räntekostnader och liknande	9	-16 439 735	-12 769 663	-13 732 981	-10 037 444
		<u>-15 066 765</u>	<u>-2 262 103</u>	<u>-11 209 869</u>	<u>1 372 174</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 024 607</b>	<b>44 120 478</b>	<b>-5 895 365</b>	<b>13 618 905</b>
Bokslutsdispositioner	10	-900 000	-1 500 000	22 334 522	5 000 000
Skatt på årets resultat	11	-6 083 728	-9 638 626	-5 005 918	-4 529 975
<b>Årets resultat</b>		<b>14 040 879</b>	<b>32 981 852</b>	<b>11 433 239</b>	<b>14 088 930</b>
<b>Hänförligt till:</b>					
Moderföretagets aktieägare		14 040 879	32 981 852		
<b>Årets resultat</b>		<b>14 040 879</b>	<b>32 981 852</b>		

ank=20230704;2023070502345

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

BALANSRÄKNINGAR

KR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	12	235 950 325	238 128 359	0	0
Hyresgästpassning	13	80 706 987	67 412 353	80 706 987	67 412 353
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	3 430	6 860	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	15	3 249 958	3 740 219	3 086 178	3 530 439
		<b>319 910 700</b>	<b>309 287 791</b>	<b>83 793 165</b>	<b>70 942 792</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	16			172 946 890	172 960 717
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	1 354 507	1 248 364	25 000	25 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	5 029 827	3 481 821	5 029 827	3 481 821
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	98 752 510	121 712 262	98 752 510	121 712 262
Andelar i bostadsrättsföreningar	20	393 510 665	379 533 412	393 510 665	379 533 412
		<b>498 647 509</b>	<b>505 975 859</b>	<b>670 264 892</b>	<b>677 713 212</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>818 558 209</b>	<b>815 263 650</b>	<b>754 058 057</b>	<b>748 656 004</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		384 560	384 560	327 395	327 395
Fordringar hos koncernföretag		32 655 912	19 695 512	58 303 351	44 385 638
Övriga fordringar		2 025 489	503 440	1 859 435	319 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	9 806 532	9 584 060	5 118 079	7 583 427
		<b>44 872 493</b>	<b>30 167 572</b>	<b>65 608 260</b>	<b>52 616 090</b>
<i>Kassa och bank</i>	22	<b>89 139 679</b>	<b>56 882 303</b>	<b>56 150 386</b>	<b>43 382 189</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>134 012 172</b>	<b>87 049 875</b>	<b>121 758 646</b>	<b>95 998 279</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>952 570 381</b>	<b>902 313 525</b>	<b>875 816 703</b>	<b>844 654 283</b>

ank=20230704;20230705023#6

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

BALANSRÄKNINGAR

KR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>					
<b>Eget kapital, koncernen</b>					
Aktiekapital	23	25 000 000	25 000 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		124 012 995	109 972 117		
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>		<u>149 012 995</u>	<u>134 972 117</u>		
<b>Summa eget kapital, koncernen</b>		<b>149 012 995</b>	<b>134 972 117</b>		
<b>Eget kapital, moderbolaget</b>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital	23			25 000 000	25 000 000
Reservfond				5 000 000	5 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>				<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat				79 416 796	65 327 866
Årets resultat				11 433 239	14 088 930
<b>Summa fritt eget kapital</b>	24			<u>90 850 035</u>	<u>79 416 796</u>
<b>Summa eget kapital, moderbolaget</b>				<b>120 850 035</b>	<b>109 416 796</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
	25, 26				
Skulder till kreditinstitut		754 927 000	713 927 000	420 000 000	379 000 000
Skulder till koncernföretag		0	0	154 344 557	151 271 007
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>754 927 000</u>	<u>713 927 000</u>	<u>574 344 557</u>	<u>530 271 007</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder		12 792 232	12 287 199	7 753 163	9 633 333
Skulder till koncernföretag		15 460 000	14 539 052	163 113 972	182 210 498
Akuella skatteskulder		5 254 256	11 101 910	1 643 791	4 507 705
Övriga skulder		4 050 663	7 191 515	2 542 302	5 999 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	11 073 235	8 294 732	5 568 883	2 615 610
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>48 630 386</u>	<u>53 414 408</u>	<u>180 622 111</u>	<u>204 966 480</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>952 570 381</b>	<b>902 313 525</b>	<b>875 816 703</b>	<b>844 654 283</b>

ank=20230704:2023070502347

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	109 972 117	134 972 117	134 972 117
Årets resultat		14 040 879	14 040 879	14 040 879
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000 000</b>	<b>124 012 995</b>	<b>149 012 995</b>	<b>149 012 995</b>

Moderbolaget

KR	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Årets resultat			11 433 239	11 433 239
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>90 850 035</b>	<b>120 850 035</b>

ank=20230704;2023070502348

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

KASSAFLÖDESANALYSER

KR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
		--2022-12-31	--2021-12-31	--2022-12-31	--2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat		36 091 372	46 382 581	5 314 504	12 246 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	14 814 734	11 254 605	13 497 332	10 391 376
Erhållen ränta		184 557	54 672	71 929	54 672
Erhållen utdelning		2 935 415	2 039 501	2 935 415	2 039 501
Betald ränta		-16 439 735	-12 769 663	-10 659 431	-8 055 416
Betald inkomstskatt		-11 931 382	-4 763 440	-7 869 832	-3 379 649
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>25 654 961</b>	<b>42 198 256</b>	<b>3 289 917</b>	<b>13 297 215</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av kundfordringar		0	13 352	0	13 352
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-14 704 922	-2 067 351	-12 992 170	-2 689 936
Förändring av leverantörsskulder		505 033	7 783 465	-1 880 170	6 747 973
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-341 401	-19 244 437	2 734 237	129 766 658
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 113 671</b>	<b>28 683 285</b>	<b>-8 848 186</b>	<b>147 135 262</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-25 437 643	-19 225 675	-24 964 965	-14 873 487
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	520 000	0	520 000
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-85 616 939	-128 940 843	-85 616 939	-128 940 843
Avyttring/minskning av finansiella anläggningstillgångar		92 704 537	22 371 807	92 704 537	22 371 807
Övriga förändringar av finansiella anläggningstillgångar		-1 506 250	3 382 857	-1 506 250	3 382 857
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-19 856 295</b>	<b>-121 891 854</b>	<b>-19 383 617</b>	<b>-117 539 666</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån		150 000 000	50 000 000	150 000 000	0
Amortering av lån		-109 000 000	0	-109 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>41 000 000</b>	<b>50 000 000</b>	<b>41 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde/förändring av likvida medel</b>		<b>32 257 376</b>	<b>-43 208 569</b>	<b>12 768 197</b>	<b>29 595 596</b>
Likvida medel vid årets början		56 882 303	100 090 872	43 382 189	13 786 593
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>89 139 679</b>	<b>56 882 303</b>	<b>56 150 386</b>	<b>43 382 189</b>

ank=20230704;2023070502349

## 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.

## 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 klassificerat 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	
	2022	2021	2022	2021
Byggnader	2-4%	2-4%	-	-
Hyresgästanpassning	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.

## 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 - 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.

#### *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 tillämplade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för företaget, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### *Betydande bedömningar*

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av företags 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>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%
<u>2021-12-31</u>	<u>Yta</u>	<u>% av yta</u>	<u>Årshyra</u>	<u>% av hyra</u>
Minst 12 mån	13 825	87%	99 408	89%
Minst 18 mån	13 363	84%	96 589	87%
Minst 24 mån	12 366	78%	89 886	81%
Minst 36 mån	10 436	66%	76 728	69%
Minst 48 mån	4 815	30%	38 166	34%
Minst 60 mån	865	5%	8 176	7%

# AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Hyresintäkter för moderbolaget

Återstående kontraktstid på befintliga hyresavtal, yta och tkr.

2022-12-31	Yta	% av yta	Årshyra	% av hyra
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%

2021-12-31	Yta	% av yta	Årshyra	% av hyra
Minst 12 mån	7 838	83%	53 074	85%
Minst 18 mån	7 539	80%	51 404	82%
Minst 24 mån	6 763	72%	46 289	74%
Minst 36 mån	5 868	62%	40 550	65%
Minst 48 mån	3 205	34%	24 614	40%
Minst 60 mån	533	6%	5 054	8%

### Not 4 Ersättningar till revisor

#### Grant Thornton

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdrag	386 300	360 000	289 300	277 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	63 000	58 000	46 000	42 000
Skatterådgivning	110 000	88 000	80 000	73 000
Övriga tjänster	29 700	65 000	8 700	52 000
	<b>589 000</b>	<b>571 000</b>	<b>424 000</b>	<b>444 000</b>

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	
	2022	2021	2022	2021
	4	4	3	3

#### Löner och ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	7 478 400	4 604 000	4 398 400	3 324 000
Övriga anställda	725 200	540 800	725 200	540 800
	<b>8 203 600</b>	<b>5 144 800</b>	<b>5 123 600</b>	<b>3 864 800</b>

#### 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	2 565 265	1 599 355	1 597 529	1 197 179
	<b>2 691 265</b>	<b>1 725 355</b>	<b>1 723 529</b>	<b>1 323 179</b>

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ank=20230704;2023070502357

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultatandelar Blue Heaven HB	0	0	1 368 913	1 334 682
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 368 913</b>	<b>1 334 682</b>

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultatandelar	106 143	432 624	0	0
	<b>106 143</b>	<b>432 624</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning	2 935 415	2 039 501	2 935 415	2 039 501
Realisationsresultat vid avyttring	-2 074 755	7 748 821	-2 074 755	7 748 821
Värdereglering	179 854	231 942	179 854	231 942
	<b>1 040 514</b>	<b>10 020 264</b>	<b>1 040 514</b>	<b>10 020 264</b>

Not 9 Räntekostnader och liknande	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader från koncernföretag	0	0	-3 073 550	-1 982 028
Räntekostnader från övriga företag	-16 318 158	-11 627 917	-10 540 554	-7 994 520
Pantbrevskostnader	0	-1 080 850	0	0
Övriga finansiella kostnader	-121 577	-60 896	-118 877	-60 896
	<b>-16 439 735</b>	<b>-12 769 663</b>	<b>-13 732 981</b>	<b>-10 037 444</b>

Not 10 Bokslutsdispositioner	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	0	0	22 334 522	5 000 000
Lämnade koncernbidrag	-900 000	-1 500 000	0	0
	<b>-900 000</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>22 334 522</b>	<b>5 000 000</b>

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

amk=20230704;2023070502358

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
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	20 124 607	42 620 478	16 439 157	18 618 905
Skatt enligt gällande svensk skattesats 20,6% (20,6%)	-4 145 669	-8 779 818	-3 386 466	-3 835 494
<i>Skatteeffekt av:</i>				
Justering av tidigare års skatt	-65 546	0	-65 546	0
Ej avdragsgilla kostnader	-819 289	-174 535	-674 025	-29 264
Ej skattepliktiga intäkter	25 848	89 120	0	0
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-1 079 072	-773 393	-879 881	-665 217
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-6 083 728</b>	<b>-9 638 626</b>	<b>-5 005 918</b>	<b>-4 529 975</b>
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
<i>Aktuell skatt</i>				
På årets resultat	-6 018 182	-9 638 626	-4 940 372	-4 529 975
Justering av tidigare års skatt	-65 546	0	-65 546	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-6 083 728</b>	<b>-9 638 626</b>	<b>-5 005 918</b>	<b>-4 529 975</b>

Not 12 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	252 590 211	248 238 023	0	0
Inköp/aktiverade utgifter	472 678	4 352 188	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>253 062 889</b>	<b>252 590 211</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-14 461 852	-12 276 889	0	0
Årets avskrivningar	-2 650 712	-2 184 963	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 112 564</b>	<b>-14 461 852</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>235 950 325</b>	<b>238 128 359</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 13 Hyresgästanpassning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	123 016 294	109 479 097	123 016 294	109 479 097
Inköp/aktiverade utgifter	24 964 965	13 537 197	24 964 965	13 537 197
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>147 981 259</b>	<b>123 016 294</b>	<b>147 981 259</b>	<b>123 016 294</b>
Ingående avskrivningar	-55 603 941	-46 223 916	-55 603 941	-46 223 916
Årets avskrivningar	-11 670 331	-9 380 025	-11 670 331	-9 380 025
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-67 274 272</b>	<b>-55 603 941</b>	<b>-67 274 272</b>	<b>-55 603 941</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>80 706 987</b>	<b>67 412 353</b>	<b>80 706 987</b>	<b>67 412 353</b>

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	78 435	78 435	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 435	78 435	0	0
Ingående avskrivningar	-71 575	-68 145	0	0
Årets avskrivningar	-3 430	-3 430	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 005	-71 575	0	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 430</b>	<b>6 860</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 229 679	12 986 323	12 487 878	12 244 522
Inköp	0	1 336 290	0	1 336 290
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 092 934	0	-1 092 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 229 679	13 229 679	12 487 878	12 487 878
Ingående avskrivningar	-9 489 460	-10 376 207	-8 957 439	-9 867 186
Försäljningar/utrangeringar	0	1 016 748	0	1 016 748
Årets avskrivningar	-490 261	-130 001	-444 261	-107 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 979 721	-9 489 460	-9 401 700	-8 957 439
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 249 958</b>	<b>3 740 219</b>	<b>3 086 178</b>	<b>3 530 439</b>

Not 16 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	172 960 717	172 974 199
Årets resultatandelar ./ hyresintäkter Blue Heaven HB	-13 827	-13 482
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 946 890	172 960 717
<b>Redovisat värde</b>	<b>172 946 890</b>	<b>172 960 717</b>

	Organisa- tions- nummer	Företagets säte	Antal andelar	Kapital- andel	Bokfört värde
<b>Direkt ägda:</b>					
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%	11 712 145
					<b>172 946 890</b>

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ank=20230704:2023070502360

Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 248 364	815 740	25 000	25 000
Årets resultatandelar	106 143	432 624	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 354 507</b>	<b>1 248 364</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 354 507</b>	<b>1 248 364</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

Organisations-nummer	Företagets säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde
<i>Direkt ägda:</i>				
Stora Husarn AB	556950-8053 Stockholm	250	50%	25 000
				<b>25 000</b>

Not 18 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående fordran	3 481 821	6 864 678	3 481 821	6 864 678
Utlåning under året	1 506 250	117 143	1 506 250	62 471
Amortering under året	0	-3 500 000	0	-3 500 000
Räntor	41 756	0	41 756	54 672
<b>Utgående fordran</b>	<b>5 029 827</b>	<b>3 481 821</b>	<b>5 029 827</b>	<b>3 481 821</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 029 827</b>	<b>3 481 821</b>	<b>5 029 827</b>	<b>3 481 821</b>

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	121 712 262	93 162 463	121 712 262	93 162 463
Förvärv	71 639 686	42 940 843	71 639 686	42 940 843
Avyttringar	-94 779 292	-14 622 986	-94 779 292	-14 622 986
Värdereglering	179 854	231 942	179 854	231 942
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 752 510</b>	<b>121 712 262</b>	<b>98 752 510</b>	<b>121 712 262</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>98 752 510</b>	<b>121 712 262</b>	<b>98 752 510</b>	<b>121 712 262</b>

På balansdagen uppgår redovisat marknadsvärde på ovanstående värdepapper till 144 877 963 kr (166 641 800 kr).

Not 20 Andelar i bostadsrättsföreningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	364 912 412	278 912 412	364 912 412	278 912 412
Förvärv	13 977 253	86 000 000	13 977 253	86 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>378 889 665</b>	<b>364 912 412</b>	<b>378 889 665</b>	<b>364 912 412</b>
Ingående uppskrivningar	14 621 000	14 621 000	14 621 000	14 621 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>14 621 000</b>	<b>14 621 000</b>	<b>14 621 000</b>	<b>14 621 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>393 510 665</b>	<b>379 533 412</b>	<b>393 510 665</b>	<b>379 533 412</b>

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ank=20230704-2023070502361

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda föreningsavgifter	2 653 276	2 737 620	2 653 276	2 737 620
Övriga poster	7 153 256	6 846 440	2 464 803	4 845 807
	<b>9 806 532</b>	<b>9 584 060</b>	<b>5 118 079</b>	<b>7 583 427</b>

Not 22 Kassa och Bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000

Not 23 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier vid årets ingång	250 000	250 000
Antal aktier vid årets utgång	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

Not 24 Resultatdisposition

Från föregående år balanserad vinst	79 416 796
Årets vinst	11 433 239
<b>Vinstmedel till förfogande</b>	<b>90 850 035</b>
<i>Styrelsens förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	90 850 035
<b>Summa</b>	<b>90 850 035</b>

Not 25 Långfristiga skulder

*Förfallodagar skulder till kreditinstitut*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Inom 2 till 5 år	754 927 000	713 927 000	420 000 000	379 000 000
Efter 5 år	0	0	0	0
	<b>754 927 000</b>	<b>713 927 000</b>	<b>420 000 000</b>	<b>379 000 000</b>

*Förfallodagar skulder till koncernföretag*

Inom 2 till 5 år	0	0	154 344 557	151 271 007
Efter 5 år	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154 344 557</b>	<b>151 271 007</b>

Not 26 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde ränteswappar	-26 221 438	6 948 432	-26 221 438	6 948 432

AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ank=20230704;2023070502362

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	928 329	787 439	736 059	595 169
Förutbetalda hyresintäkter	7 881 018	5 314 280	3 918 240	959 309
Hyresdepositioner	572 038	722 038	572 038	722 038
Övriga poster	1 691 850	1 470 975	342 546	339 094
	<b>11 073 235</b>	<b>8 294 732</b>	<b>5 568 883</b>	<b>2 615 610</b>

Not 28 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	14 814 734	11 698 419	12 114 592	9 487 026
Realisationsresultat anläggningstillgångar	0	-443 814	0	-443 814
Resultatandelar intresse-, handels- & kommanditbolag	0	0	1 382 740	1 348 164
	<b>14 814 734</b>	<b>11 254 605</b>	<b>13 497 332</b>	<b>10 391 376</b>

Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>				
<i>För egna avsättningar och skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	334 557 000	334 557 000	0	0
Företagsinteckningar	150 000	150 000	150 000	150 000
Andelar i bostadsrättsföreningar	393 510 665	379 533 412	393 510 665	379 533 412
	<b>728 217 665</b>	<b>714 240 412</b>	<b>393 660 665</b>	<b>379 683 412</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>				
	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 30 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 31 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022	2021
Andel av nettoomsättningen som avser koncernföretag	2,5%	2,2%
Andel av rörelsekostnaderna som avser koncernföretag	0,0%	0,0%

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns en viss osäkerhet kring vilken påverkan högre inflation och räntor kan få på verksamheten. Effekterna har hittills under 2023 varit begränsade. Bolaget och koncernen har en stark finansiell ställning varför eventuella effekter bedöms kunna hanteras. Styrelsen följer aktivt utvecklingen för att vidta åtgärder för att minimera eventuella effekter.

# AKTIEBOLAGET CENTRUMFASTIGHETER

Org.nr 556028-5156

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 33 Definitioner av nyckeltal

#### *Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Stockholm 2023-

Robert Samuelsson

*Ordförande*

Hugo Samuelsson

*Verkställande direktör*

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Mikael Östblom

*Auktoriserad revisor*

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Manna Sundström*

ank=20230704;2023070502364



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.06.2023 15:20

SENT BY OWNER:  
Hanna Sundström • 29.06.2023 10:18

DOCUMENT ID:  
H1xb8C29d3

ENVELOPE ID:  
H1bUCh50h-H1xb8C29d3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning koncern K3 Centrumfastigheter 2022.pdf  
22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT SAMUELSSON robert.samuelsson@centrumfastigheter.se	Signed Authenticated	29.06.2023 11:22 29.06.2023 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/10/15) IP: 94.191.152.248
2. HUGO SAMUELSSON hugo.samuelsson@centrumfastigheter.se	Signed Authenticated	29.06.2023 12:31 29.06.2023 12:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/02/20) IP: 217.208.102.27
3. Björn Mikael Östblom mikael.ostblom@se.gt.com	Signed Authenticated	29.06.2023 15:20 29.06.2023 15:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/22) IP: 88.131.44.131

\* 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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 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.
- 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 revisions 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 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 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:

Manna Sundström

ank=20230704;2023070502367



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.06.2023 15:21

SENT BY OWNER:  
Hanna Sundström • 29.06.2023 09:46

DOCUMENT ID:  
HkljIPn903

ENVELOPE ID:  
SJBp1D35\_2-HkljIPn903

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Aktiebolaget Centrumfastigheter 2022-01-01--  
2022-12-31.pdf  
2 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Mikael Östblom mikael.ostblom@se.gt.com	Signed Authenticated	29.06.2023 15:21 29.06.2023 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/22) IP: 88.131.44.131

\* 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.

