

Årsredovisning
för
CA Agroinvest AB
556776-1944

Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i CA Agroinvest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 19 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kalmar den 19 april 2023


Johan Claesson

Styrelsen för CA Agroinvest AB, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är moderbolag, dotterbolagen framgår av not, och ingår i koncernen vars moder är Claesson & Anderzén AB, org nr 556395-3701, med säte i Kalmar. Bolaget bedriver genom dotterbolag jordbruksverksamhet i Ukraina. Bolagets förvaltning har skötts av personal anställda i koncernbolaget Byggnadsfirman Claesson & Anderzén HB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ryska invasionen av Ukraina har inneburit stort mänskligt lidande och materiell förstörelse. CA Agroinvest har genom sitt dotterbolag BZK Grain Alliance kunnat bedriva, i nära nog normal omfattning, produktion inom jordbruksverksamhet. Dock har logistik och elförsörjning inneburit stora utmaningar. Stora insatser har gjorts för att hitta nya transportvägar och nya kunder. Av den anledningen förvärvade dotterbolaget BZK Grain Alliance AB under våren 2022 en siloanläggning i Slovakien som möjliggör järnvägstransport till den slovakiska gränsen för omlastning och vidare transport till kunder i främst Europa.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
CA Investment AB	1 000	1 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Driftsöverskott	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 066	-3 136	-3 393	-3 335	-4 653
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	0	3 204	-3 135	169
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-3 135	3 135	0
Erhållna aktieägartillskott			3 015		3 015
Årets resultat				-3 062	-3 062
Belopp vid årets utgång	100	0	3 084	-3 062	122

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 084 458
årets förlust	-3 062 032
	22 426
disponeras så att	
i ny räkning överföres	22 426

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		-1	-1
Driftsöverskott		-1	-1
Bruttoresultat		-1	-1
Förvaltnings- och administrationskostnader		-2	-2
Rörelseresultat		-3	-3
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	1	1 139	1 139
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 801	2 760
Övriga finansiella poster	3	-7 003	-7 033
Summa finansiella poster		-3 063	-3 134
Resultat efter finansiella poster		-3 066	-3 137
Bokslutsdispositioner	4	4	2
Resultat före skatt		-3 062	-3 135
Skatt på årets resultat	5	0	0
Årets resultat		-3 062	-3 135

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag

6, 7

126 467

126 467

Reversfordran koncernföretag

8

22 524

22 524

148 991

148 991

Summa anläggningstillgångar

148 991

148 991

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

120 882

- 194 046

120 882

194 046

Kassa och bank

9

5

Summa omsättningstillgångar

120 891

194 051

SUMMA TILLGÅNGAR

269 882

343 042

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 100
100 100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

3 084 3 204

Årets resultat

-3 062 -3 135

22 69

Summa eget kapital

122 169

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

9 193 966 193 966

Summa långfristiga skulder

193 966 193 966

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

75 792 148 906

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 1

Summa kortfristiga skulder

75 794 148 907

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

269 882 343 042

Noter

Tkr

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning K3.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till CA Investment AB, org nr 556794-8459 med säte i Kalmar vilken inte upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen och där Claesson & Anderzén AB, org nr 556395-3701 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftsöverskott

Med bruttovinst avses nettoomsättning minus kostnad såld vara.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Ukrainian Investment AB	100	100	126 467
			126 467

	Org.nr	Säte
Ukrainian Investment AB	556657-6699	Kalmar

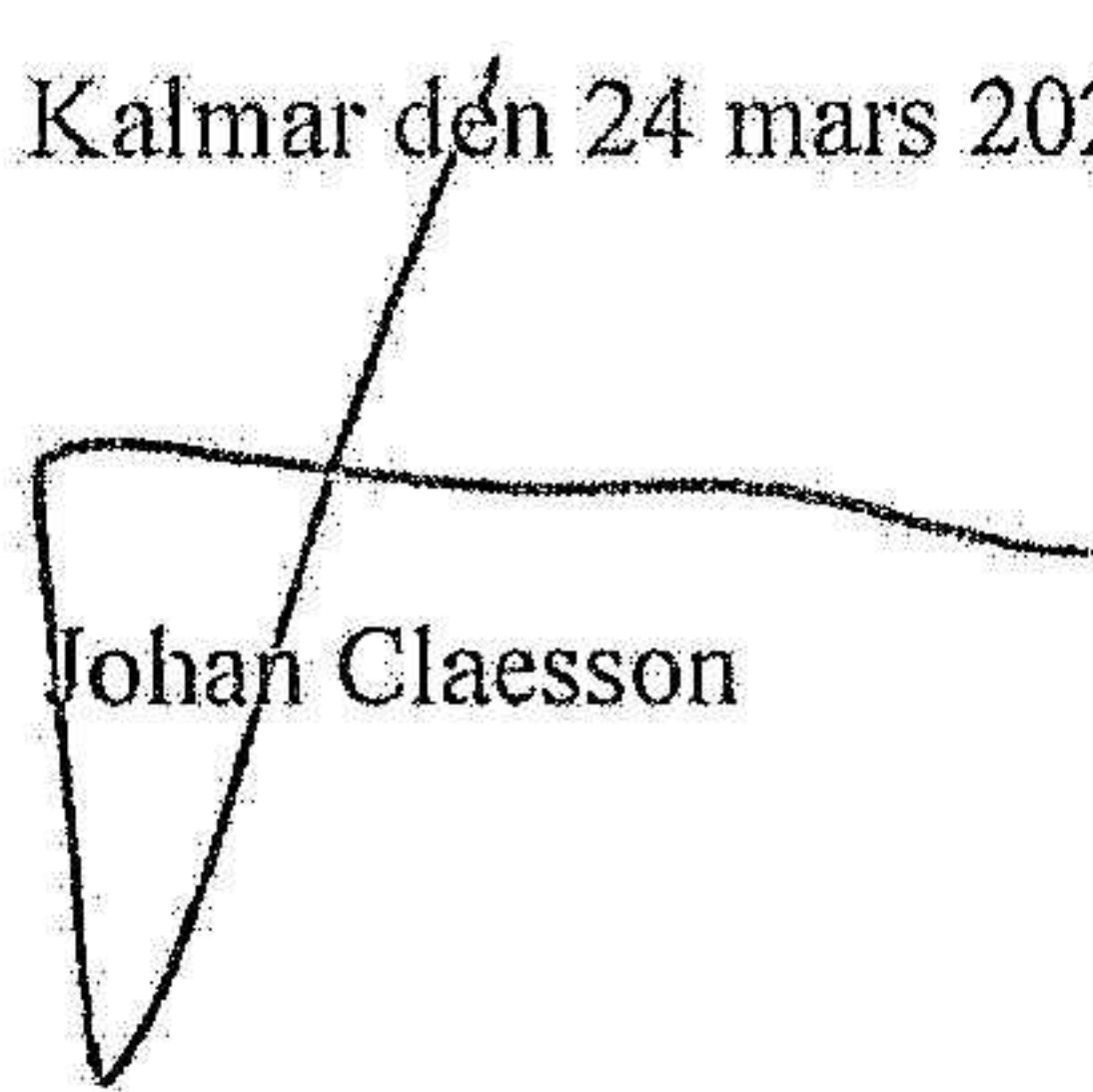
Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 524	22 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 524	22 524
Utgående redovisat värde	22 524	22 524

Not 9 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Reversskuld till moderföretag	193 966	193 966
	193 966	193 966

Kalmar den 24 mars 2023


Johan Claesson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2023


Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CA Agroinvest AB, org.nr 556776-1944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för CA Agroinvest AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CA Agroinvest ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av CA Agroinvest AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Building a better
working world

2023050313619

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 CA Agroinvest AB 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 ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 styrelseledamoten 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 räkenskaper. 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.

Kalmar den 24 mars 2023


Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Tillhör CA Agroinvest AB
556776-1944

2023050513620

CLAESSON & ANDERZÉN AB

556395-3701

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Claesson & Anderzén AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernen	
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Moderföretaget	
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	38

Styrelsens säte: Kalmar

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr)

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: _____

Karin John

AK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Koncernen bedriver investmentbolagsverksamhet inom olika branscher och på olika geografiska marknader. Under året har dessa verksamheter omfattat fastighetsanknuten verksamhet såsom fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling samt handel med fastigheter men även jordbruksverksamhet, finansverksamhet samt verksamheter inom energisektorn. Verksamheten bedrivs genom såväl helägda som delägda bolag vilka omfattar både onoterade och noterade bolag i flera länder. De bolag som konsolideras i koncernen är fastighetsbolaget CA Fastigheter AB med dotterbolag samt det i Ukraina verksamma jordbruksbolaget BZK Grain Alliance AB med dotterbolag. Av de innehav som inte konsolideras är koncernens ägande i det noterade bolaget Catella AB (publ) det största. Innehavet uppgår till 48,7% av kapitalet och redovisas som ett intressebolag. CA Fastigheter AB bedriver huvudsakligen verksamhet i Sverige och Tyskland. Totalt omfattar koncernens fastighetsportfölj cirka 685 000 m² uthyrningsbar yta samt därutöver ett stort antal fastighetsutvecklingsprojekt som är under uppförande.

Utländska filialer

Verksamheten i Berlin bedrivs via ett svenskt dotterföretag. De tjänster som behöver upphandlas för verksamheten köps lokalt.

Resultat och ställning för koncernen

Driftsöverskottet i fastighetsrörelsen har fortsatt att öka under 2022. Resultatförbättringarna beror dels på fastighetsförvärv men även substantiella investeringar i befintligt bestånd avseende energibesparande åtgärder. Därutöver har ett framgångsrikt uthyrningsarbete inneburit en ökad uthyrningsgrad i kombination med högre hyresnivåer. Kostnadsökningar under 2022 har generellt varit höga och naturligtvis påverkat koncernens bolag negativt. Koncernens resultat från projektverksamheten har minskat jämfört med föregående år men är, sett över tid, på en relativt hög nivå. Resultatet i projektverksamheten avser enbart projekt för försäljning och inkluderar således inte värdeskapande projekt i befintlig fastighetsportfölj. Projektverksamhetens resultat avser projekt i Stockholm, Malmö och Kalmar

Den 24 februari 2022 drabbades Ukraina av ytterligare en rysk militär invasion. I stort sett hela Ukraina utsattes för militära angrepp men markstrider var inledningsvis koncentrerade till områden kring städerna Kyiv och Charkiv samt landets östra delar. De ryska trupperna kunde efter en tid drivas bort från områdena kring Kyiv och Charkiv och striderna koncentrerades alltmer mot regionerna Luhansk och Donetsk. Kriget har inneburit ett stort mänskligt lidande och en enorm förödelse. Även den verksamhet CA-koncernen bedriver har givetvis påverkats på många sätt. Ledningens prioritet har varit att skydda och hjälpa våra medarbetare och även civilbefolkningen i de områden där vi verkar. Medarbetarna har trots mycket svåra förhållanden genomfört fantastiska insatser för att såväl skydda och hjälpa medarbetare och civilbefolkning som att säkerställa att verksamheten har kunnat drivas vidare. De materiella skadorna för CA-koncernens dotterbolag har i sammanhanget varit begränsade.

M

Säkerheten för våra medarbetare har varit viktigast av allt. Trots det mycket besvärliga läget kunde dock cirka 95 % av sådden genomföras under 2022. Skörden fick ett något sämre utfall än 2021 men detta mestadels beroende på att det kom mycket nederbörd under den normala skördeperioden. Kriget ändrade förutsättningarna för logistiken radikalt då de normala skeppningsvägarna via Svarta havet i princip stängdes ner. Under våren 2022 förvärvades därför en siloanläggning i staden Cierna nad Tisou i Slovakien. Staden ligger precis vid gränsen mellan Ukraina och Slovakien. Tack vare förvärvet av denna anläggning kunde leveranser återupptas och det stora lager som fanns vid krigsutbrottet kunde så småningom levereras till kund via anläggningen i Slovakien. Resultatet för verksamheten är, inte minst mot bakgrund av effekterna av den ryska invasionen, mycket bra. Priserna på spannmål har varit fortsatt goda men insatsvaror har stigit kraftigt i pris liksom transportkostnaderna. Resultatet i verksamheten uppgår till 295 Mkr och är det näst bästa i verksamhetens historia. Det pågående kriget gör dock att framtidsutsikterna är osäkra.

Koncernens innehav i Catella AB (publ) redovisas som ett intressebolag. Catella AB:s resultat har under 2022 fortsatt att öka jämfört med tidigare år och renodlingen av verksamheten har fortsatt under året som gått. Marknadsräntorna har stigit kraftigt under 2022 vilket också fått genomslag i CA-koncernens genomsnittliga låneränta och koncernens räntekostnader.

Flerårsöversikt Koncernen

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	776 557	710 037	669 025	625 952	586 627
Driftsöverskott fastighetsrörelse	492 999	456 008	434 699	392 314	360 328
Resultat fastighetsrörelse	337 947	314 202	315 487	273 362	259 326
Resultat försäljningar och projekt	77 168	186 348	37 418	296 525	314 952
Resultat jordbruksverksamhet	295 866	361 463	68 412	560	114 969
Resultat från andelar i intressebolag	257 874	92 971	190 622	30 223	-48 004
Resultat efter finansiella poster	749 566	794 082	342 690	402 816	296 719
Soliditet, % (= eget / totalt kapital) *	44,8%	42,2%	40,2%	40,6%	42,3%
Kassaflöde	-64 554	420 021	54 571	5 158	1 442
Uthyrningsgrad - yta % per 31/12	93,8%	93,2%	92,6%	93,7%	92,6%
Genomsnittlig låneränta per 31/12	2,86%	1,99%	2,15%	2,30%	2,75%
Antal årsanställda	1 198	1 148	1 185	1 277	1 301

* Synlig soliditet exklusive övervärden i fastighetsbeståndet

Flerårsöversikt Moderföretaget

	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	-19 116	-17 456	-10 452	89 588	-10 475
Soliditet, % (eget / totalt kapital) *	9,0%	19,7%	37,8%	37,5%	35,8%
Kassaflöde	359	28	-4	27	149
Antal anställda	3	3	3	3	3

* Synlig soliditet exklusive övervärden i fastighetsbeståndet

M

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflationen har ökat kraftfullt under 2022 vilket påverkar såväl driftskostnader som kostnader för reparation och underhåll. Ökade marknadsräntor och byggkostnader har också inneburit en lägre takt avseende nyproduktion. Transaktionsmarknaden har varit avvaktande. Sammantaget har detta för CA - koncernen inneburit ett ökat fokus på kostnadsbesparande åtgärder inom såväl drift som upphandlingar av byggnationer samt en betydligt lägre aktivitet gällande köp och försäljning av förvaltnings- och projektfastigheter.

Den ryska invasionen av Ukraina har inneburit stort mänskligt lidande och materiell förstörelse. Produktionen inom jordbruksverksamheten har kunnat bedrivas i nära nog normal omfattning men logistik och elförsörjning har inneburit stora utmaningar. Stora insatser har gjorts för att hitta nya transportvägar och nya kunder. Av den anledningen förvärvade dotterbolaget BZK Grain Alliance AB under våren 2022 en siloanläggning i Slovakien som möjliggör järnvägstransport till den slovakiska gränsen för omlastning och vidare transport till kunder i främst Europa.

Framtida utveckling

Koncernens huvudsakliga verksamhet kommer fortsatt att vara att förvalta och förädla befintlig fastighetsportfölj, fastighetsutveckling för försäljning såväl som för egen portfölj, samt att utveckla fastighetsbeståndet genom både förvärv som avyttringar. Härutöver kommer finansiell investeringsverksamhet att fortgå såväl genom noterade som onoterade företag. Jordbruksverksamhetens förutsättning är på grund av krigsinvasionen fortsatt osäker. Långsiktigt torde det dock inte råda någon tvekan om att Ukraina även i framtiden kommer spela en viktig roll i den globala produktionen av spannmål.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Johan Claesson	294 750	294 750
Wellsford S.A	294 750	294 750
Fastighets AB Bremia	69 471	69 471
	658 971	658 971

Personal

Koncernens personalstyrka har uppgått till 1 198 årsanställda (1 148), varav merparten är anställda i jordbruksverksamheten.

Miljö

Koncernens målsättning är att miljökonsekvenser alltid ska beaktas i det dagliga arbetet. För fastighetsrörelsen innebär det bland annat att vi kontinuerligt arbetar med att minska energianvändningen genom såväl driftsoptimering som investeringar i energieffektiv teknik. Under 2021 antog dotterbolaget CA Fastigheter AB ett grönt ramverk och med det som grund emitterades en grön obligation. Under 2022 erhöles en certifiering enligt ISO 14001. För jordbruksverksamheten är en hållbar produktion en förutsättning för att upprätthålla en långsiktigt lönsam verksamhet. En väl avvägd blandning av grödor uppnås genom växelbruk och en kontinuerlig kontroll och uppföljning av jordens status. Genom att driva laboratorium i egen regi och med egna anställda agronomer har vi stora möjligheter att uppnå goda resultat. Vårt interna produktionssystem ger oss möjlighet att i detalj följa upp alla led i produktionen för att säkerställa att vi följer såväl interna som externa miljökrav.

Risk

Koncernens totala fastighetsbestånd har en god uthyrningsgrad och vakansnivåerna är sett över längre tid på en mycket låg nivå. I bostadsbeståndet var vakansgraden vid utgången av 2022 2,6%. I det kommersiella beståndet är diversifieringen bland hyresgästerna god och riskerna därmed väl spridda.

Användandet av finansiella instrument

Ett fastighetsbolags största enskilda kostnad är räntekostnaden och nivån på marknadsräntorna kan förändras snabbt. Koncernen har en fastlagd finanspolicy som reglerar förhållandet mellan helt rörliga räntor och bundna räntor. Policyn reglerar också fördelningen mellan olika långgivare och förfallostruktur i skuldportföljen. All derivathandel sker mot den underliggande skuldportföljen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	53 449 068
Årets resultat	-1 726 679
	<hr/>
	51 722 389
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	40 000 000
i ny räkning överföres	11 722 389
	<hr/>
	51 722 389

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utbetalning skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Resultat av verksamheten samt bolagets ekonomiska ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt upplysningar i notform.

M

2023050313624

	Not	2022	2021
Hysesintäkter, förvaltningsintäkter	1	776 557	710 037
Driftskostnader	2	-180 038	-159 110
Underhållskostnader		-73 558	-69 807
Fastighetsskatt		-29 962	-25 112
Driftsöverskott fastighetsrörelse		492 999	456 008
Avskrivningar, nedskrivningar	3	-155 052	-141 806
Bruttoresultat fastighetsrörelse		337 947	314 202
<u>Försäljningar och projektverksamhet</u>			
Fastighetsförsäljningar	4	679	24 844
Projektverksamhet	5	76 489	161 504
Resultat försäljningar och projektverksamhet		77 168	186 348
<u>Jordbruksverksamhet</u>			
Nettoomsättning	6	653 631	568 112
Kostnader för verksamheten	9, 10	-313 814	-178 905
Avskrivningar verksamheten	3	-43 951	-27 744
Resultat jordbruksverksamhet		295 866	361 463
<u>Annan verksamhet</u>			
Konferens- och Evenemangsverksamheten	3 7 9,10	-1 524	218
Övrig verksamhet	3 8	-	-5 412
Resultat annan verksamhet		-1 524	-5 194
Förvaltnings- och administrationskostnader	9 10	-114 760	-97 732
Rörelseresultat		594 697	759 087
<u>Finansiella poster</u>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	257 874	92 971
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	12 800	18 886
Ränteintäkter och liknande poster	13	34 058	61 113
Räntekostnader		-146 575	-133 564
Övriga finansiella poster	14	-3 288	-4 411
Summa finansiella poster		154 869	34 995
Resultat efter finansiella poster		749 566	794 082
Aktuell skatt	16	-20 352	-18 310
Uppskjuten skatt	16	-22 131	24 973
Årets resultat		707 083	800 745
<u>Årets resultat hänförlig till</u>			
Moderföretagets aktieägare		706 121	716 776
Minoritetsintresse		962	83 969

u

2023050313625

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella tillgångar	17	716	846
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark, markanläggning	18 36	7 651 163	7 215 170
Maskiner och inventarier	19	364 507	303 249
		8 015 670	7 518 419
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21 38	1 314 799	1 041 587
Andra aktier och andelar	22	464 113	419 497
Reversfordran intresseföretag	24	147 695	186 944
Reversfordringar	25	226 631	163 067
Uppskjuten skattefordran	31	3 333	3 243
Andra långfristiga fordringar		49 657	64 675
		2 206 228	1 879 013
Summa anläggningstillgångar		10 222 614	9 398 278
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Färdiga varor och handelsvaror	26	812 632	614 469
<i>Omsättningsfastigheter</i>			
Exploateringsfastigheter	27 39	557 965	540 447
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 797	11 346
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		13 345	7 216
Aktuella skattefordringar		3	3
Övriga fordringar		160 187	165 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	51 784	101 993
		237 116	286 416
<i>Kortfristiga placeringar</i>	29	441 321	359 426
<i>Kassa och bank</i>	29	539 889	603 984
Summa omsättningstillgångar		2 588 923	2 404 742
SUMMA TILLGÅNGAR		12 811 537	11 803 020

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
Aktiekapital (658.971 aktier)		65 897	65 897
Övrigt tillskjutet kapital		49 731	53 701
Annat eget kapital inklusive årets resultat		5 540 549	4 850 086
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 656 177	4 969 684
Minoritetsintresse		89 068	13 047
Eget kapital		5 745 245	4 982 731
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	31	93 454	70 788
		93 454	70 788
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32	5 551 760	5 428 637
Obligationslån	32	497 250	495 417
Övriga skulder	33	161 768	202 071
		6 210 778	6 126 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32	80 341	62 294
Leverantörsskulder		124 440	160 918
Aktuella skatteskulder	34	13 511	18 060
Övriga skulder		382 085	226 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	161 683	155 267
		762 060	623 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 811 537	11 803 020

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående eget kapital					
2021-01-01	65 897	57 556	4 000 015	9 534	4 133 002
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		-3 855	3 855		0
Poster redovisade i totalresultatet i intressebolag som tillämpar IFRS			51 854		51 854
Aktieägartillskott minoritet				10 064	10 064
Justering förvärv minoritet			20 316	-110 316	-90 000
Omräkningsdifferens			97 269	20 546	117 815
¹⁾ Utdelning			-40 000	-750	-40 750
Årets resultat			716 776	83 969	800 745
Utgående eget kapital					
2021-12-31	65 897	53 701	4 850 085	13 047	4 982 731
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		-3 969	3 969		0
Poster redovisade i totalresultatet i intressebolag som tillämpar IFRS			52 353		52 353
Aktieägartillskott minoritet				36 000	36 000
Förvärv med minoritet				38 107	38 107
Omräkningsdifferens			-31 979	1 701	-30 278
²⁾ Utdelning			-40 000	-750	-40 750
Årets resultat			706 121	962	707 083
Utgående eget kapital					
2022-12-31	65 897	49 731	5 540 549	89 068	5 745 245

¹⁾ På årsstämman den 10 mars 2021 beslutades om en utdelning om 40 Mkr.

²⁾ På årsstämman den 8 mars 2022 beslutades om en utdelning om 40 Mkr.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	594 697	759 087
Resultat från intressebolagsandelar	257 874	92 971
Resultat övriga värdepapper	12 800	23 706
Ränteintäkter	34 058	61 113
Räntekostnader	-146 575	-133 565
Övriga finansiella kostnader	-3 288	-4 411
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Resultat försäljning anläggningstillgångar	12 464	-26 884
Avskrivningar	199 440	170 005
Betald inkomstskatt	-24 901	-19 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	936 569	922 734
<i>Förändringar av rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning varulager	-267 681	-223 663
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	49 048	-100 052
Ökning/minskning kortfristiga placeringar	-81 895	-121 130
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	149 186	53 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten	785 227	531 372
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-598 088	-701 766
Förändring intressebolagsandelar	-220 859	-75 412
Förvärv minoritetsandel	-	-96 068
Sålda materiella anläggningstillgångar	7 333	41 850
Tillskott från minoritet	74 107	-
Förändring långfristiga fordringar	-9 297	168 762
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	-44 616	-50 670
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-791 420	-713 304
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	-17 611	642 703
Utbetald utdelning	-40 750	-40 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58 361	601 953
Årets kassaflöde	-64 554	420 021
Kursdifferens i likvida medel	459	9 508
Likvida medel vid årets början	603 984	174 455
Likvida medel vid årets slut	539 889	603 984

K

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2022	2021
Nettoomsättning	1	2	74
Förvaltnings- och administrationskostnader	9 10	-18 322	-12 315
Rörelseresultat		-18 320	-12 241
<u>Finansiella poster</u>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	5 819	5 819
Ränteintäkter och liknande poster	13	5 674	1 787
Övriga finansiella poster	14	-12 289	-12 821
Summa finansiella poster		-796	-5 215
Resultat efter finansiella poster		-19 116	-17 456
Bokslutsdispositioner	15	17 392	10 982
Aktuell skatt	16	-3	0
Uppskjuten skatt	16	0	0
Årets resultat		-1 727	-6 474

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier/andelar i dotterföretag	20 37	317 346	317 346
Reversfordran dotterföretag	23	193 966	193 966
Andra långfristiga fordringar		9 665	8 796
		<u>520 977</u>	<u>520 108</u>
Summa anläggningstillgångar		520 977	520 108
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos dotterföretag		1 002 729	383 328
Aktuella skattefordringar		273	249
Övriga fordringar		66	-
		<u>1 003 068</u>	<u>383 577</u>
<i>Kassa och bank</i>	29	563	204
Summa omsättningstillgångar		1 003 631	383 781
SUMMA TILLGÅNGAR		1 524 608	903 889

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (658.971 aktier)		65 897	65 897
Reservfond		19 103	19 103
		85 000	85 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		53 449	99 923
Årets resultat		-1 727	-6 474
		51 722	93 449
Eget kapital		136 722	178 449
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		9 665	8 796
		9 665	8 796
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		196	106
Skulder till dotterföretag		1 366 929	712 178
Aktuella skatteskulder	34	0	0
Övriga skulder		251	260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	10 845	4 100
		1 378 221	716 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 524 608	903 889

2023050313632

K

MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående eget kapital 2021-01-01	65 897	19 103	139 923	224 923
¹⁾ Utdelning			-40 000	-40 000
Årets resultat			-6 474	-6 474
Utgående eget kapital 2021-12-31	65 897	19 103	93 449	178 449
²⁾ Utdelning			-40 000	-40 000
Årets resultat			-1 727	-1 727
Utgående eget kapital 2022-12-31	65 897	19 103	51 722	136 722

¹⁾ På årsstämman den 10 mars 2021 beslutades om en utdelning om 40 Mkr.

²⁾ På årsstämman den 8 mars 2022 beslutades om en utdelning om 40 Mkr.

✓

2023050313633

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-18 320	-12 241
Resultat övriga värdepapper	5 819	5 819
Ränteintäkter	5 674	1 787
Övriga finansiella poster	-12 289	-12 821
Betald inkomstskatt	-3	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-19 119	-17 456
<i>Förändringar av rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-619 491	-307 712
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	661 577	354 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 967	29 063
Investeringsverksamheten		
Förvärv dotterbolagsandelar	-	-17
Ökning/minskning långfristiga fordringar	-869	-1 255
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-869	-1 272
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	869	1 255
Erhållet / lämnat koncernbidrag	17 392	10 982
Utbetald utdelning	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 739	-27 763
Årets kassaflöde	359	28
Likvida medel vid årets början	204	176
Likvida medel vid årets slut	563	204

NOTER**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Resterande skillnad mellan köpeskillingen och de förvärvade bolagens egna kapital redovisas som goodwill. Om bolaget vid elimineringen erhåller ett kvarstående undervärde, har detta bokats upp som badwill. I de fall det inte finns någon anledning till badwill har denna intäktsförts. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernredovisningen ingår moderbolaget och dotterbolag i vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande. Utländska dotterbolags årsredovisningar har räknats om till svenska kronor enligt dagskursmetoden. Det innebär att resultaträkningen omräknats till årets genomsnittskurs medan balansräkningen till balansdagens kurs.

Under året förvärvade/sålda företag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter/före förvärvet/försäljningen.

Värdering och redovisning av anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Fastigheterna redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar, då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Förvärv av fastigheter redovisas vid tillträdesdagen. Nedlagda utgifter vid ny-, till- eller ombyggnader av fastigheter redovisas i balansräkningen som pågående arbeten i fastigheter till dess att de tas i drift. I nedlagda utgifter inkluderas samtliga direkta utgifter hänförliga till respektive objekt samt utgifter för egen personal. Ränteutgifter under byggtiden aktiveras. Arbeten avseende löpande underhåll och underhållsåtgärder i samband med ombyggnation kostnadsförs i sin helhet löpande. Underhållsåtgärder som är värdehöjande aktiveras. En gång om året görs en intern värdering av koncernens fastigheter, se vidare not angående byggnad och mark. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentliga restvärden. Beroende på tillämplighet i det enskilda fallet har följande avskrivningsprocent använts.

Stomme, grund och övervärde	1,0%
Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet	2,0%
Yttertak, el, inre ytskikt bad (vägg och golv)	2,5%
Köksinredning	3,3%
Transportanläggningar, ventilation	4,0%
Inre ytskikt kök (golv), markanläggningar	5,0%
Inre ytskikt kök (vägg och tak), vitvaror, styr, övervakning	6,7%
Byggnadsinventarier	5-10%
Immateriella tillgångar	10-20%
Maskiner, inventarier	20,0%
Hyresgästpassningar	Kontraktstiden

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1. Bolagets aktieinnehav har värderats enligt portföljredovisningsmetoden.

Derivat

Det i koncernen ingående dotterbolaget CA Fastigheter AB innehar räntederivat (SWAP-avtal) för egen och för andra dotterbolags räkning. De intäkter och kostnader som följer av dessa ingångna avtal tillgodoförs alternativt belastar respektive bolag. Tecknade derivat uppgår till 4 825 Mkr per 2022-12-31. I de fall ingångna avtal inlöses innan avtalstidens utgång resultatförs intäkter alternativt kostnader direkt. Om ett över- eller undervärde i ett avtal används till att erhålla villkor som avviker från marknadsvärdet i ett nytt avtal ses detta som två separata transaktioner. Resultatet från det första avtalet resultatförs enligt ovan och skillnaden mellan det som erhålls/betalas för det nya avtalet periodiseras över det nya avtalets löptid.

Värdering och redovisning av omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar redovisas enligt lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde. Fordringar upp till det belopp som efter individuell bedömning väntas inflyta.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter vid fastighetsförsäljningar tas upp vid kontraktstidpunkten.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Redovisning av inkomstskatter

Uppskjuten skatt på skillnader mellan bokförda värden och skattemässiga värden beaktas, till exempel vid indirekta förvärv av fastigheter genom bolag. Utgångspunkten är full skatt, det vill säga 20,6% av skillnaden mellan i koncernen bokfört värde och skattemässigt restvärde. Undantag görs i de fall skattevärderingen varit väsentlig del av affärsuppgörelsen och ett samband mellan köpeskillingen och värdet av den uppskjutna skatten föreligger. I koncernens balansräkning har uppskjutna skatteskulder minskats, med beaktande av koncernens skattemässiga underskottsavdrag. Koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 288,6 Mkr.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsens fordringar och skulder tillförs rörelseresultatet. Vinster och förluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Successiv vinstavräkning

Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning vid entreprenad och projektutveckling av bostäder. Intäkter baseras på upparbetningsgrad och resultat beräknas utifrån upparbetningsgrad multiplicerat med försäljningsgrad. Graden av upparbetning bestäms av de i den enskilda entreprenaden nedlagda kostnaderna i förhållande till de i entreprenaden totala beräknade kostnaderna. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt.

Utländska filialer

Resultat- och balansräkningen för koncernens filial i Berlin har räknats om till svenska kronor. Omräkningen av balansräkningen görs till balansdagskurs och resultaträkningen till genomsnittskurs. Omräkningsdifferensen redovisas mot eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

1 Hyresintäkternas fördelning på lokaltyper

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Lokaler ¹	384 314	340 203	-	-
Bostäder	375 453	355 709	-	-
Garage och P-plats	10 555	8 973	-	-
Övrigt	6 235	5 152	2	74
Summa	776 557	710 037	2	74

1/ Interna hyresintäkter från Kalmarsalen Konferens- och Evenemang AB till Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB elimineras inte då de bedriver olika verksamhetsgrenar.

Not 2 Driftskostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Energi, bränsle, vatten, avfall	107 417	93 586	-	-
Fastighetsdrift ¹	69 137	62 461	-	-
Tomträttsavgäld	3 484	3 063	-	-
Summa	180 038	159 110	0	0

1/ Fastighetsdrift omfattar i huvudsak personalkostnader, material och entreprenadtjänster i form av markskötsel, snöröjning, städning med mera.

Not 3 Avskrivningar

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Byggnader	138 581	137 513	-	-
Byggnadsinventarier	14 109	2 136	-	-
Delsumma	152 690	139 649	0	0
Maskiner och inventarier	2 362	2 157	-	-
Delsumma	2 362	2 157	0	0
Summa	155 052	141 806	0	0
<i>Jordbruksverksamhet</i>				
Immateriella tillgångar	16	17	-	-
Maskiner och inventarier	43 935	27 727	-	-
Summa	43 951	27 744	0	0
<i>Konferens- och Evenemangverksamhet</i>				
Maskiner och inventarier	437	455	-	-
Summa	437	455	0	0

Not 4 Fastighetsförsäljningar

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Försäljningspris	7 333	41 850	-	-
Bokfört värde	-6 654	-17 006	-	-
Summa	679	24 844	0	0

Not 5 Projektverksamhet

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Försäljningspris	265 144	1 069 409	-	-
Projektkostnader	-188 655	-907 905	-	-
Summa	76 489	161 504	0	0

h

Not 6 Jordbruksverksamhet

Dotterbolaget Grain Alliance AB med sina dotterbolag Barishevka Grain Company TOV och Barishevka Grain Trading Company LLC bedriver jordbruksverksamhet i Ukraina. Verksamheten bedrivs i landets centrala delar i regionerna, Kyiv, Poltava, Cherkasy och Chernigov. De ukrainska dotterbolagens resultat redovisas i enlighet med IFRS med undantag av effekterna av IFRS 16 som avser redovisning av hyresavtal gällande mark för odlingsändamål.

Not 7 Resultat av konferens- och evenemangsverksamhet

Dotterföretaget Kalmarsalen Konferens och Evenemang AB bedriver verksamhet i KalmarSalen.

	2022	2021
Nettoomsättning	18 963	10 852
1/ Kostnader för verksamheten	-20 050	-10 179
Avskrivningar verksamheten	-437	-455
Summa	-1 524	218

1/ Den interna hyresintäkten/hyreskostnaden mellan Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB och hyresgästen Kalmarsalen Konferens- och Evenemang AB elimineras inte då de bedriver olika verksamhetsområden

Not 8 Resultat av övrig verksamhet

Verksamheten ägdes via det delägda dotterbolaget Ango Incorporation. Den operativa verksamheten inom energisektorn bedrevs av det delägda dotterbolaget Koda Exploration LLC. Under räkenskapsåret 2021 såldes verksamheten varefter ingen verksamhet inom dessa bolag bedrivs av CA-koncernen.

	2022	2021
Kostnader för verksamheten	-	-5 412
Summa	0	-5 412

Not 9 Förvaltnings- och administrationskostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Personalkostnader	83 031	70 298	17 217	10 903
Ersättning till revisorer ¹	2 759	2 700	-	-
Marknadsföring	3 361	3 292	322	334
Övriga kostnader	25 609	21 442	783	1 078
Summa	114 760	97 732	18 322	12 315

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdrag				
EY	2 310	2 247	-	-
Capella Audit OÜ	26	29	-	-
Grant Thornton Baltic OÜ	36	12	-	-
KB Mihailova	9	10	-	-
Kajser Konsult AB	29	-	-	-
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget				
EY	177	81	-	-
Skatterådgivning				
Baker Tilly	140	161	-	-
Övriga tjänster				
EY	32	160	-	-
Summa	2 759	2 700	0	0

Not 10 Personal, personalkostnader och andra ersättningar
Medelantal anställda

	2022		2021	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
<i>Moderföretaget</i>	3	-	3	-
Summa	3	0	3	0
<i>Koncernen</i>				
Borås	8	1	7	1
Jönköping	7	1	9	2
Kalmar	46	26	43	23
Malmö	14	2	12	2
Stockholm	11	3	11	4
Växjö	15	3	13	3
Estland	8	4	6	4
Ryssland	3	2	3	2
Ukraina	1 086	220	1 044	219
Summa	1 198	262	1 148	260

Löner och andra ersättningar

	Koncernen		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Styrelser och verkställande direktörer	7 435	6 518	4 398	4 540
Övriga anställda	125 850	107 138	7 123	1 977
Summa	133 285	113 656	11 521	6 517

Sociala kostnader

	Koncernen		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Pensionskostnader för styrelser och verkställande direktörer	1 961	2 137	1 352	1 730
Pensionskostnader för övriga anställda	20 588	19 537	816	819
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	25 574	21 462	3 775	2 218
Summa	48 123	43 136	5 943	4 767

Totala löner, ersättningar, socialkostnader och pensionskostnader

	Koncernen		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Summa	181 408	156 792	17 464	11 284

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Andel kvinnor i styrelser *	30%	22%	0%	0%
Andel män i styrelser *	70%	78%	100%	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%	100%	100%

* Andelen för koncernen avser Claesson & Anderzén AB och CA Fastigheter AB.

Not 11 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Resultat	257 874	92 971	-	-
Summa	257 874	92 971	0	0

Not 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning från aktier och andelar	926	12 928	-	-
Ränteintäkter	6 723	5 741	-	-
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	5 819	5 819
Ränteintäkter från intresseföretag	5 451	5 337	-	-
Nedskrivning av aktier och andelar	-	-4 820	-	-
Nedskrivning fordran	-300	-300	-	-
Summa	12 800	18 886	5 819	5 819

Not 13 Ränteintäkter och liknande poster

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	1 204	1 037	-	-
Valutakursdifferens, övrigt	27 804	4 628	-	-
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	5 674	1 787
Nettoresultat försäljning värdepapper	-4 890	52 967	-	-
Värdereglering aktier och övriga värdepapper	-	-2 715	-	-
Utdelning aktier	9 934	4 450	-	-
Övriga intäkter	6	746	-	-
Summa	34 058	61 113	5 674	1 787

Not 14 Övriga finansiella poster

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-12 283	-12 816
Övriga finansiella kostnader	-3 288	-4 411	-6	-5
Summa	-3 288	-4 411	-12 289	-12 821

Not 15 Bokslutsdispositioner

	Moderföretag	
	2022	2021
Erhållet koncernbidrag	17 392	10 982
Summa	17 392	10 982

Not 16 Skatt på årets resultat

Skillnaden mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	749 566	794 082	-1 724	-6 474
Skatt enligt gällande skattesats	-154 411	-163 581	355	1 334
Omvärdering av underskottsavdrag	-	51 523	-	-
Skatteeffekt av poster redovisade direkt mot eget kapital	24 694	5 299	-	-
Resultat från ej skattepliktig verksamhet i utlandet	60 952	73 347	-	-
Resultat från intresseföretag	51 212	19 152	-	-
Bolagsförsäljningar	331	34 811	-	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	-16 763	-12 920	-163	-1 073
Övrigt	-8 498	-968	-196	-260
Summa	-42 483	6 662	-3	0

Den gällande skattesatsen är i bolaget 20,6% (20,6%)

Not 17 Immateriella tillgångar

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Övriga immateriella tillgångar				
Ingående anskaffningsvärde	16 369	16 378	-	-
Omräkningsdifferens	-438	440	-	-
Försäljningar	-	-449	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	15 931	16 369	0	0
Ingående avskrivningar	-15 522	-15 623	-	-
Omräkningsdifferens	323	-332	-	-
Årets avskrivningar	-16	-17	-	-
Försäljningar	-	449	-	-
Utgående ack. Avskrivningar	-15 215	-15 522	0	0
Utgående planenligt restvärde	716	846	0	0

M

2023050313642

Not 18 Byggnader och mark

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	8 444 851	7 778 224	-	-
Inköp	68 032	358 671	-	-
Pågående och färdigställda projekt	333 097	289 425	-	-
Omräkningsdifferens	183 326	39 098	-	-
Omklassificering	-92 538	603	-	-
Försäljningar	-6 539	-21 170	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	8 930 229	8 444 851	0	0
Ingående avskrivningar	-1 288 426	-1 137 511	-	-
Förvärvade ack avskrivningar	-1 515	-15 647	-	-
Försäljningar	-	5 357	-	-
Omräkningsdifferens	-17 933	-3 112	-	-
Årets avskrivningar	-138 581	-137 513	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 446 455	-1 288 426	0	0
Utgående planenligt restvärde	7 483 774	7 156 424	0	0
Byggnadsinventarier				
Ingående anskaffningsvärde	147 075	145 874	-	-
Inköp	28 577	1 137	-	-
Omklassificering	94 108	-	-	-
Omräkningsdifferens	314	64	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	270 074	147 075	0	0
Ingående avskrivningar	-88 330	-86 143	-	-
Förvärvade ack avskrivningar	-	-3	-	-
Omräkningsdifferens	-246	-49	-	-
Årets avskrivningar	-14 109	-2 135	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 685	-88 330	0	0
Utgående planenligt restvärde	167 389	58 746	0	0
Totalt planenligt restvärde	7 651 163	7 215 170	0	0
Totalt skattemässigt restvärde	5 150 239	4 923 320	-	-

I enlighet med K3s redovisningsregler, skall verkligt värde för koncernens samtliga anläggningsfastigheter anges. Företagsledningen har därför genomfört externa värderingar av koncernens fastighetsbestånd. Det som inte värderats är den potential som finns i koncernens bostadsfastigheter vid ombildning till bostadsrätter. Då denna potential till del är avhängig viljan från respektive fastighets hyresgäster har något exakt värde inte framtagits men bedöms som substantiell. Värderingar måste alltid användas med försiktighet och ses som ett närmevärde. Totalt värde för koncernens fastighetsportfölj bedöms per balansdagen uppgå till 14,5 miljarder kronor (14,1 miljarder).

Not 19 Maskiner och inventarier

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	520 918	395 018	-	-
Inköp	169 897	68 183	-	-
Omräkningsdifferens	-71 803	58 597	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-13 416	-880	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	605 597	520 918	0	0
Ingående avskrivningar	-217 668	-161 513	-	-
Inköp	-4 446	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	273	785	-	-
Omräkningsdifferens	27 485	-26 601	-	-
Årets avskrivningar	-1 876	-2 612	-	-
Årets avskrivningar i annan verksamhet	-44 858	-27 727	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-241 090	-217 668	0	0
Utgående planenligt restvärde	364 507	303 249	0	0

Not 20 Aktier och andelar i dotterföretag

	Moderföretag	
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	317 346	317 329
Inköp	-	17
Utgående anskaffningsvärde	317 346	317 346
Utgående planenligt restvärde	317 346	317 346

Not 21 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	1 041 587	917 811	-	-
Inköp	13 244	25 636	-	-
Valutaförändring	716	-	-	-
Värdetförändring andelar	305 834	144 268	-	-
Insättning / Uttag	-45 748	-46 128	-	-
Nedskrivning	-833	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	1 314 799	1 041 587	-	-
Utgående planenligt restvärde	1 314 799	1 041 587	-	-

Not 22 Andra aktier och andelar

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående bokfört värde	419 497	373 646	-	-
Inköp	50 630	50 671	-	-
Omklassificering	-6 015	-	-	-
Nedskrivning	-	-4 820	-	-
Utgående bokfört värde	464 113	419 497	0	0
Utgående planenligt restvärde	464 113	419 497	0	0

Not 23 Reversfordran hos dotterföretag

	Moderföretag	
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	193 966	193 966
Utgående planenligt restvärde	193 966	193 966

Not 24 Reversfordringar hos intresseföretag

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	186 944	6 372	-	-
Utlåning	67 776	186 515	-	-
Valutakursdifferens	10 066	58	-	-
Nedskrivning/ Återföring nedskrivning	-552	-	-	-
Amorterat	-116 538	-6 001	-	-
Utgående anskaffningsvärde	147 695	186 944	0	0
Utgående planenligt restvärde	147 695	186 944	0	0

Not 25 Reversfordringar

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	163 067	526 298	-	-
Utlåning	107 482	92 503	-	-
Omklassificering	5 740	-	-	-
Valutakursdifferens	2	1 364	-	-
Nedskrivning/ Återföring nedskrivning	-300	-300	-	-
Amorteringar	-49 359	-456 798	-	-
Utgående anskaffningsvärde	226 631	163 067	0	0
Utgående planenligt restvärde	226 631	163 067	0	0

Not 26 Varulager

Varulagret består av varor i jordbruks- och i konferens- och evenemangverksamheten. Varulagret, i form av spannmål och insatsvaror i jordbruksverksamheten, har per balansdagen upptagits till ett värde av 812 Mkr.

Not 27 Exploateringsfastigheter

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	540 447	632 658	-	-
Pågående projekt	266 504	464 327	-	-
Omräkningsdifferens	10 910	1 166	-	-
Omklassificering	4 444	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-264 341	-557 703	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	557 965	540 447	0	0
Utgående planenligt restvärde	557 965	540 447	0	0

Företagsledningen har genomfört externa värderingar av koncernens fastighetsbestånd. Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt värderas individuellt och med hänsyn till den tidsutdräkt som förväntas innan projekten kan färdigställas. Värderingar måste alltid användas med försiktighet och ses som ett närmevärde. Totalt värde för koncernens portfölj av exploateringsfastigheter bedöms per balansdagen uppgå till 1,0 miljarder kronor (1,1 miljarder).

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda räntekostnader	2 750	4 583	-	-
Periodiserade leverantörsfakturor	1 141	1 700	-	-
Upplupna hyresintäkter	6 709	-	-	-
Upplupna ränteintäkter	10 616	5 917	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	1 553	1 490	-	-
Övriga interimfordringar	29 015	88 303	-	-
Summa	51 784	101 993	0	0

Not 29 Kortfristiga placeringar / Kassa och bank

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Kortfristiga placeringar i aktier	441 321	338 202	-	-
Räntebärande värdepapper	-	21 224	-	-
Kassa och bank	539 889	603 984	563	204
Summa	981 210	963 410	563	204

Utöver ovanstående likviditet finns en ej utnyttjad checkkredit om 200 Mkr (200 Mkr) i koncernen.

Not 30 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde (kronor)
Antal aktier	658 971	100

Not 30 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	53 449	99 923
årets vinst	-1 727	-6 474
	51 722	93 449
disponeras så att		
till aktieägarna utdelas 60,70 kronor per aktie (60,70)	40 000	40 000
i ny räkning överföres	11 722	53 449
	51 722	93 449

Not 31 Uppskjuten skatt

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt hänförlig till förlustavdrag	59 458	99 711	-	-
Skattefordran	59 458	99 711	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-7 691	-8 792	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till byggnad och mark	-141 888	-158 464	-	-
Skatteskuld	-149 579	-167 256	0	0
Summa	-90 121	-67 545	0	0

Not 32 Skulder till kreditinstitut och Obligationslån

Låneportföljen har följande utseende: Totala lån 6 129 351 kkr (5 986 348).

Amorteringar för 2023, 80 341 kkr (62 294), redovisas som kortfristig skuld.

Koncernen	2022	Genomsnitts- ränta	2021	Genomsnitts- ränta
2022			1 836 507	1,68%
2023	2 410 351	3,69%	591 375	1,44%
2024	615 000	2,08%	583 466	2,06%
2025	400 000	1,82%	500 000	1,72%
2026	325 000	1,75%	525 000	1,84%
2027	629 000	1,81%	500 000	2,23%
2028	600 000	2,85%	600 000	2,79%
2029	500 000	2,32%	500 000	2,32%
2030	350 000	2,69%	350 000	2,79%
2031	100 000	3,73%		
2032	200 000	3,60%		
Summa	6 129 351	2,86%	5 986 348	1,99%

Hänsyn har tagits för ingångna derivat vid beräkning av snittränta och omsättningsår. Tecknade räntederivat finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till 4 825 Mkr (5 325). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr (0) och marknadsvärdet på balansdagen är 302,8,0 Mkr (-60,0).

Checkräkningskrediterna har klassificerats som en långfristig skuld då den ingår i företagets långsiktiga finansiering av verksamheten. Den beviljade checkräkningskrediterna uppgår till 200 Mkr varav 0 Mkr (0) är utnyttjad och ingår i den totala låneskulden.

Not 33 Övriga långfristiga skulder

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Ovriga långfristiga skulder	161 768	202 071	-	-
Summa	161 768	202 071	0	0

Not 34 Skatter

Koncernen har sparade förlustavdrag med 288,6 Mkr (484,1).

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda hyror	68 538	61 612	-	-
Upplupna räntekostnader	8 183	16 776	-	-
Upplupna personalkostnader	22 755	15 501	10 845	4 100
Övriga upplupna kostnader	62 208	61 378	-	-
Summa	161 683	155 267	10 845	4 100

Not 36 Anläggningsfastigheter

Företag / Ytor m²

Fastighet	Adress	Ort	Totalt	Bostäder	Lokaler
CA Fastigheter AB					
Hevea 4	Södra Däcksvägen 2, 8	Borås	15 500	-	15 500
Plåtslagaren 5	Verkstadsgatan 3	Växjö	3 500	-	3 500
Väglängden 9	Vretavägen 13	Huddinge	5 070	-	5 070
Fastighets AB Sergeanten					
Kläckeberga 10:10	Chokladvägen 2-4	Kalmar	-	-	-
Startmotorn 1	Chokladvägen 1	Kalmar	-	-	-
KB CA i Upplands-Väsby					
Glädjen 1:1	Endast mark	Upplands-Väsby	-	-	-
Hammarby-Smedby	Endast mark	Upplands-Väsby	-	-	-
Kapellet 1:21	Endast mark	Upplands-Väsby	-	-	-
Fastighets AB Fanjunkaren					
Antilopen 12	Dahléngatan 3	Kalmar	1 532	-	1 532
Antilopen 26	Polhemsgatna 17	Kalmar	2 253	-	2 253
KB Majo 5					
Linnet 8	Lybecksvägen 2-36	Kalmar	733	733	-
KB Majo 7					
Gravören 17	Verkstadsgatan 14 A	Kalmar	900	-	900
HB Förvaltarna					
Kajan 1	Smålandsgatan 15	Kalmar	1 486	1 486	-
Fastighets AB Juvelen					
Juvelen 3	Brunnsgatan 20	Jönköping	958	-	958
Nötskrikan 8	Fornkullegatan 3 A-B	Jönköping	946	931	15
Överdraget 1	Bangårdsgatan 2	Jönköping	-	-	-
CA i Växjö AB					
Tvinnaren 3	Arabygatan 13	Växjö	8 400	-	8 400
Tvinnaren 4	Arabygatan 9	Växjö	9 573	-	9 573
Tvinnaren 5	Arabygatan 11	Växjö	2 642	-	2 642
Svetsaren 3	Smedjegatan 4	Växjö	3 500	-	3 500
Svetsaren 5	Storgatan 70	Växjö	2 713	-	2 713
Kombinationsbygg Kalmar KB					
Pumpen 5	Grindängsvägen 2	Kalmar	665	-	665
CA Elektronen AB					
Elektronen 4	Datorgatan 4	Jönköping	3 212	333	2 879
Fastighets AB Fojobo					
Linnet 6	Wismarsvägen 8-10	Kalmar	1 737	-	1 737
Varvsholmens Fastighets AB					
Mallvinden 1	Bredbandet 2	Kalmar	1 345	-	1 345
CA Industrifastigheter i Jönköping AB					
Ädelmetallen 3	Kabelvägen 12	Jönköping	2 827	-	2 827
Flundrahällen i Kalmar HB					
Furan 5 (1/2)	Vegagatan 9	Kalmar	899	899	-
Hälleflundran 1 (2/3)	Erik Dahlbergs väg 9	Kalmar	1 923	1 832	91
Simpan 10	Magistratsgatan 1	Kalmar	718	568	150
Simpan 11	Magistratsgatan 3	Kalmar	658	658	-
Spättan 1 (2/3)	Kämnärsgratan 8 A-B	Kalmar	1 579	1 579	-

Not 36	Företag / forts	Fastighet	Adress	Ort	Ytor m ²		
					Totalt	Bostäder	Lokaler
		CA i Jönköping AB					
		Finland 22	Mellangatan 34	Jönköping	1 385	1 236	149
		Hymnen 4	Trädgårdsgatan 14 A-E	Jönköping	862	862	-
		Härolden 4	Oxtorgsgatan 14	Jönköping	2 531	2 531	-
		Klingan 1	Schelegatan 1-5	Jönköping	4 663	2 985	1 678
		Knapen 1	Klostergatan 41-43	Jönköping	2 990	2 517	473
		Myran 12	Sjöbogatan 11-29	Jönköping	6 743	6 728	15
		Möckeln 21	Sjöbogatan 10-12/Braheg	Jönköping	3 239	3 109	130
		Möckeln 23	Brahegatan 59-61	Jönköping	3 164	2 955	209
		Orsa 6	Birkedalsgatan 1-5	Jönköping	1 758	1 440	318
		Jönköpings Industrifastigheter 1 AB					
		Flahult 21:13	Kylvägen 7	Jönköping	6 318	-	6 318
		Ättlingen 2	Verktygsvägen 5	Jönköping	7 620	-	7 620
		Ättlingen 3	Verktygsvägen 13	Jönköping	2 537	-	2 537
		Ättlingen 4	Verktygsvägen	Jönköping	1 773	-	1 773
		Öronlappen 2	Bangårdsgatan 7	Jönköping	1 318	-	1 318
		Jönköpings Industrifastigheter Ädelkorallen 6 AB					
		Ädelkorallen 6	Bultvägen 1	Jönköping	2 355	-	2 355
		Jönköpings Industrifastigheter Ädelkorallen 6 AB					
		Öronskyddet 6	Granitvägen 3	Jönköping	2 936	-	2 936
		Öronskyddet 7	Bangårdsgatan 11	Jönköping	2 772	-	2 772
		Jönköpings Industrifastigheter Fridhem AB					
		Åmbaret 4	Fridhemsvägen 25	Jönköping	1 393	-	1 393
		CA i Huskvarna AB					
		Kärnan 7	Myntgatan 11-13	Jönköping	4 678	4 391	287
		Raststället 1	Dalviksringen 20	Jönköping	2 706	-	2 706
		Örten 7	Herkulesvägen 16	Jönköping	1 668	-	1 668
		CA Tremurare AB					
		Hägern 1	Brunnsgatan 9	Jönköping	2 655	814	1 841
		HB Spillepengslyckan					
		Spillepengslyckan 13	Strömgatan 12-16	Malmö	9 586	-	9 586
		CA Ugnen Fem AB					
		Ugnen 5	Agneslundsvägen 26 Industrigatan 23	Malmö	2 089	-	2 089
		CA Bostäder i Växjö AB					
		Blända 11	Sandgårdsg 16	Växjö	1 865	740	1 125
		Flodhästen 4	Rådjursvägen 9	Växjö	4 307	-	4 307
		Fries 9	Storg 25-27	Växjö	2 361	712	1 649
		Klockbojen 7	Systratorpsvägen 14	Växjö	5 213	-	5 213
		Stenbock 1	Bäckg 22 A-C	Växjö	2 414	2 304	110
		Torven 5	Sandv 2	Växjö	2 328	-	2 328
		Tullen 8	Storg 30	Växjö	4 064	1 124	2 940
		Ödman 10,12,13	V:a Esplanaden 1	Växjö	3 158	2 934	224
		Spetsamossen KB					
		Björnen 10	V:a Esplanaden 19-27	Växjö	8 359	8 359	-
		CA Sankt Petersburg LLC					
		5kp-11. Korabselki	Mark	St Petersburg	-	-	-

Not 36	Företag / forts	Fastighet	Adress	Ort	Ytor m ²		
					Totalt	Bostäder	Lokaler
	CA Real Estate AB						
		Albrecht Strasse 115		Berlin	4 157	3 664	493
		Bozener Strasse 2		Berlin	1 550	1 550	-
		Clauerstrasse 67-77		Berlin	5 009	5 009	-
		Detmolder Str. 56		Berlin	2 404	2 404	-
		Driesener Strasse 27		Berlin	1 099	934	165
		Düsseldorfer Str./Württembergische Str./Zähringer		Berlin	10 752	10 752	-
		Fregestrasse 35		Berlin	1 456	1 390	66
		Friedrichshagener Strasse 58		Berlin	1 290	1 044	246
		Handjerystrasse 14		Berlin	1 485	1 485	-
		Handjerystrasse 15/Sarrazinsstrasse		Berlin	1 204	1 088	116
		Heimstrasse 10		Berlin	2 143	2 079	64
		Helmholtzstr. 26		Berlin	2 446	2 344	102
		Hildegardstr. 16a		Berlin	2 911	2 570	341
		Kaiser -Friedrich-Strasse		Berlin	3 089	2 212	877
		Kaiserin-Augusta-Allee 102/103		Berlin	4 025	4 025	-
		Kluckstrasse 25		Berlin	2 635	2 497	138
		Lauterstrasse 28		Berlin	2 444	2 444	-
		Markstr. 20 - 24		Berlin	4 704	3 652	1 052
		Mehringdamm 64		Berlin	2 447	1 969	478
		Ritterstr 95-99/Prinzenstr 93/Lobeckstr 17-23		Berlin	20 822	20 822	-
		Thrasoltstr. 22		Berlin	1 385	1 385	-
		Wilmsdorfer Str. 22/ Thrasoltstr. 15		Berlin	1 219	1 013	206
	Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB						
		Borgehage 1:73	Borgehage by	Borgholm	75	75	-
		Byxelkrok 1:1	Endast mark	Borgholm	-	-	-
		Dryaden 1	Tullbron 1	Kalmar	552	-	552
		Fallskärmen 2	Flygplatsvägen 21	Kalmar	1 352	-	1 352
		Furan 5, 50%	Vegagatan 9	Kalmar	899	899	-
		Färtickan 1	Tegelviksvägen 9	Kalmar	2 295	2 148	147
		Färtickan 4	Nyslottsgatan 1-3	Kalmar	3 071	2 821	250
		Guldsmeden 11	Storgatan 9	Kalmar	370	-	370
		Gösen 11	Wernskjöldsgatan 12A-C	Kalmar	1 273	1 273	-
		Hattmakaren 3	Storgatan 10	Kalmar	1 002	659	343
		Hattmakaren 13	Larmgatan 14	Kalmar	1 852	1 027	825
		Herden 1	Arvid Västgötesg 1-3	Kalmar	3 805	3 288	517
		Jungfrun 2	Banérgatan 3-5	Kalmar	2 779	1 715	1 064
		Jungfrun 3	Riddaregatan 12,14,16	Kalmar	3 687	3 687	-
		Kajan 6	Linnégatan 16 A-C	Kalmar	1 428	1 428	-
		Klyvaren 6	Sparregatan 11	Kalmar	-	-	-
		Klyvaren 12	Gripgatan 6-12	Kalmar	2 186	2 186	-
		Kvarnen 12	Skeppsbrogatan 49	Kalmar	5 404	-	5 404
		Landshöydingen 15	Ölandsgatan 9-11	Kalmar	1 091	424	667
		Mästaren 26	Fiskaregatan 18	Kalmar	945	635	310
		Rockan 10	Norra vägen 40-42	Kalmar	3 441	-	3 441
		Safiren 1	Dr Kristianas v 2-4	Kalmar	7 250	7 183	67
		Sillen 1	Borgmästareg. 12	Kalmar	282	-	282
		Spantrutan 2	Fartygsgatan 1-3 /	Kalmar	4 985	1 337	3 648
		Stadsträdgården 2	Kungsgårdsv. 7-13	Kalmar	6 040	5 940	100
		Stadsträdgården 5	Kungsgårdsv. 15-19	Kalmar	4 665	4 585	80
		Termiten 13	Timmermansgatan 33	Kalmar	765	396	369
		Termiten 18	Kaptensg. 2 A-B	Kalmar	657	284	373
		Trossen 1	Bredbandet 6-8	Kalmar	2 148	2 148	-
		Örontofsen 10	Gnejsvägen 4	Jönköping	2 957	-	2 957
	Västregårdsbostäder AB						
		Hov Västregård 3	Kungsvägen 87-89	Växjö	4 128	3 773	355
	CA Arabybostäder AB						
		Växjö 6:69, Gamla	Bokelundsv 1-19 / Nvdalav 26-64	Växjö	42 679	39 679	3 000
		Växjö 6:69, Nya	Bokelundsv 2-8	Växjö	7 292	7 292	-
	HB Jordsläta 3:9						
		Jordsläta 3:6 - 3:9	Endast mark	Borgholm	-	-	-

Not 36	Företag / forts Fastighet	Adress	Ort	Ytor m ²		
				Totalt	Bostäder	Lokaler
	CA Klingan 4 AB Klingan 4	Klostergatan 44	Jönköping	2 325	1 726	599
	CA Klippan Jkpng AB Klippan 3	Grönagatan 19	Jönköping	2 037	1 759	278
	Bellvi Spättan AB Spättan 1 (1/3)	Kämmärgatan 8 A-B	Kalmar	790	790	-
	Hällefundran 1 (1/3)	Erik Dahlbergs väg 9	Kalmar	962	916	46
	CA Odonet Kalmar AB Odonet 2	Prästkragevägen 13	Kalmar	9 300	-	9 300
	Svenska Bra AB Flahult 21:40	Kylvägen 6	Jönköping	2 656	-	2 656
	CA Nordskogen 1 AB Hevea 6	Endast mark	Borås	-	-	-
	Gröne man Fastighets AB Grepén 1	Skjutbanegatan 31-35	Borås	6 702	6 702	-
	Löjtnanten Fastighets AB Inredningsarkitekten 1	Stadiongatan 24, 26, 30	Malmö	9 819	-	9 819
	CA i Skåne AB Hermodsdal 8	Erikfältsgatan 101	Malmö	7 837	7 427	410
	Kanslibiträdet 1	Thomsons väg 9	Malmö	-	-	-
	Proferssorn 8	Erikfältsg 195/Professorsg 1-3	Malmö	4 110	4 110	-
	Stacken 5	Nydalavägen 5A-B	Malmö	5 249	5 234	15
	Taxeringrevisorn 1	Thomsons väg 58-98	Malmö	5 838	4 546	1 292
	Taxeringsintendenten 1	Vougts väg 18-46	Malmö	12 676	10 562	2 114
	Letona Properties OÜ Paneeli 2		Tallinn	12 463	-	12 463
	Pärnu Maantee 4		Tallinn	-	-	-
	Suur sõjamäe tn 35		Tallinn	7 027	-	7 027
	Vana-Posti 4		Tallinn	264	-	264
	Visase 12		Tallinn	3 770	-	3 770
	Narva Gate OÜ Joala 18		Narva	500	-	500
	Joala 20	*)	Narva	0	-	0
	Joala 23		Narva	1 452	-	1 452
	Joala 24	*)	Narva	85	-	85
	Joala 28		Narva	148	-	148
	Joala 40		Narva	3 696	-	3 696
	Joala 42		Narva	3 348	-	3 348
	Kose 12	*)	Narva	68	-	68
	Kose 16		Narva	272	-	272
	Kulgu 8		Narva	1 672	-	1 672
	Spordi 2	*)	Narva	0	-	0
	Spordi 6		Narva	1 490	-	1 490
	Tehase 3		Narva	4 503	-	4 503
	Tehase 4	*)	Narva	12 500	-	12 500
	*) Avdraget för ej uthyrmingsbar yta					
	HB Solbacken 13 Solbacken 13	John Ericssonsväg	Malmö	1 918	-	1 918
	CA Solbacken 22 AB Solbacken 22	John Ericssonsväg	Malmö	1 358	-	1 358
	CA Smörbollen 52 AB Smörbollen 52	Pinjegatan 5	Malmö	2 669	-	2 669

Not 36	Företag / forts	Fastighet	Adress	Ort	Ytor m ²		
					Totalt	Bostäder	Lokaler
		KB Rockan 7 Rockan 7	Lindölundsgatan 3-11	Kalmar	4 699	4 699	-
		H8 Reningshuset 1 Stockholm AB Reningshuset 1	Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	3 490	-	3 490
		H10 Gasklockorna 3 Stockholm AB Gasklockorna 3	Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	2 500	-	2 500
		H14 Verkstadshuset 1 Stockholm AB Verkstadshuset 1	Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	987	-	987
		H20 Gasverket AB Maskinhuset 1	Bobergsgatan 50- 54/Tengelinsgatan 11-15	Stockholm	1 637	-	1 637
		H 27 Ångpannehuset 1 AB Ångpannehuset 1	Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	640	-	640
		H7 Mätarhuset 1 AB Mätarhuset 1	Bobergsgatan 40- 42/Gasverksvägen 15	Stockholm	1 410	-	1 410
		Sicklaön Fastigheter AB Sicklaön 40:10	Sickla allé 2-4	Stockholm	50 075	-	50 075
		Specialistkliniken AB Byggnad ofri grund på del av Stockholm Norra Djuregården 1:1	Storängsvägen 10	Stockholm	4 442	-	4 442
		Fastighets AB Storängsbotten Byggnad ofri grund på del av Stockholm Norra Djuregården 1:1	Storängsvägen 8	Stockholm	1 100	-	1 100
		HB Semele 5 Semele 5	Allégatan 66	Borås	2 325	1 673	652
		Borås City Fastighets AB Luna 7	Hallbergsgatan 8	Borås	2 834	1 241	1 593
		Ottar 3	Allégatan 37	Borås	2 931	1 901	1 030
		Valhall 1	Allégatan 43	Borås	3 900	2 497	1 403
		Fristad-skogen 1:1	Endast mark	Borås	0	-	-
		Sleipner 4	Allégatan 39-41	Borås	2 143	-	2 143
		HB Sadelett Körsbärsträdet 1	Katrinebergsg 21	Borås	4 100	-	4 100
		HB Jungfrulinet Körsbärsträdet 3	Furegatan 5	Borås	1 056	-	1 056
		HB Trätrean Körsbärsträdet 5	Katrinebergsg 22	Borås	1 225	-	1 225
		HB Vivan Gullvivan 1	Alvestagatan 20-32	Borås	10 239	9 842	397
		Järnvägen 5:5	Alvestagatan 20-32	Borås	0	-	-
		HB Marelden Medea 1	Stora Brogatan 15	Borås	3 598	2 217	1 381
		HB Jaken Pegasus 3	Åsbogatan 3-5	Borås	3 191	2 015	1 176
		HB Resexan Resedan 23	Elindalsgatan 2	Borås	0	-	-
		Resedan 33	Elindalsgatan 6	Borås	5 961	2 524	3 437
		Fastighets AB Ålen Ålgårdsängen 2	Getängsvägen 40	Borås	4 255	-	4 255

Not 36	Företag / forts Fastighet	Adress	Ort	Ytor m ²		
				Totalt	Bostäder	Lokaler
	HB Getbocken Getängen 26	Getängsvägen 29	Borås	1 585	-	1 585
	Ulvarboett AB Sexdalen 6	Trandaredsgatan 202	Borås	6 482	-	6 482
	HB Torparen Trud 4&8	Kungsgatan 50	Borås	1 535	1 161	374
	KB Nettovägen 2-4 Veddesta 2:18	Nettovägen 2-4	Järfälla	16 328	-	16 328
	Veddesta 2:38	Nettovägen 2-4	Järfälla	13 580	-	13 580
	Söderkvarteret Fastighets AB Tobaksmonopolet 14	Getängsvägen 40	Stockholm	1 600	-	1 600
	Hantverkscentrum AB Laxöringen 15	S:ta Gertruds gata 3	Kalmar	0	-	-
	Laxöringen 28	Trädgårdsgatan 16-20	Kalmar	4 192	-	4 192
	Summa			684 652	299 516	385 136

* Avdrag har gjorts för ej uthyrningsbar yta

Not 37 Aktier och andelar i dotterföretag

	Org.nr	Säte	Kapital- andel	Antal aktier	Bokfört värde
CA Fastigheter AB	556227-5700	Kalmar	100%	100 000	84 022
Fastighets AB Sergeanten	556130-8932	Kalmar			
KB CA i Upplands Väsby	969667-1040	Kalmar	1%		1
CA i Tyskland AB	556727-4880	Kalmar			
CA Real Estate AB	556657-6707	Kalmar			
Loperna Fastighets AB	556923-8032	Kalmar			
CA Rådjursvägen AB	556127-9661	Kalmar			
Systratorpsvägens Fastighets AB	556748-7151	Kalmar			
HB Lea 5	916434-1761	Kalmar	1%		0
Altner & Co Fastighetsförvaltning HB	916433-6001	Kalmar	1%		1
KB Hästbacken	916561-0412	Kalmar	0%		1
KB Kängurun	916445-6213	Kalmar	1%		24
Boklädan Fastighets AB	556740-6201	Kalmar			
CA Småland AB	556837-4713	Kalmar			
Varvsholmens Trygghets och Vårdboende AB	556845-6270	Kalmar			
Projektbostad i Kalmar AB	556845-6130	Kalmar			
Spantrutan 1 Kalmar AB	556845-6148	Kalmar			
Mastfoten 2 Kalmar AB	556942-4368	Kalmar			
Mastfoten 3 Kalmar AB	556942-4343	Kalmar			
Klara Färdiga Kalmar AB	556920-4018	Kalmar			
CA Ugnen Fem AB	556451-0286	Kalmar			
Löjtnantens Fastighets AB	556891-5788	Kalmar			
CA i Skåne AB	556913-7713	Kalmar			
HB Spillepengslyckan	969676-9158	Kalmar	10%		869
Nyttab Fastigheter Kvarnholmen AB	556924-7611	Kalmar			
Malrac Holding AB	559074-5955	Kalmar			
Malrac Boprojekt 1 AB	559076-1614	Kalmar			
Malrac Boprojekt 2 AB	559076-1622	Kalmar			
Malrac Boprojekt 3 AB	559076-1630	Kalmar			
Specialistklinikerna Stockholm AB	556351-2408	Stockholm			
Fastighets AB Storängsbotten	556591-7308	Stockholm			
KB Fältherren 2	916831-5100	Kalmar	1%		
KB Fältherren 9	916832-0860	Kalmar	1%		10
KB Fältherren 10	916564-5418	Kalmar	1%		
KB Fältherren 11	916832-9549	Kalmar	1%		10
HB Norman	916408-0526	Kalmar	1%		

Not 37 Aktier och andelar i dotterföretag

	Org.nr	Säte	Kapital- andel	Antal aktier	Bokfört värde
Fastighets AB Fanjunkaren	556215-7387	Kalmar			
KB Majo 3	916528-3442	Kalmar	1%		0
KB Majo 5	916528-3467	Kalmar	1%		0
KB Majo 7	916529-4035	Kalmar	1%		1
HB Förvaltarna	916423-3174	Kalmar	0%		0
HB Jägaren 2	916527-7303	Kalmar	0%		0
Fastighets AB Juvelen	556142-6122	Kalmar			
CA Elektronen Fastighets AB	556780-3977	Kalmar			
Handels AB i Ousby	556007-5557	Kalmar			
Fastighetsbolaget Sätra HB	916513-2110	Kalmar	1%		0
CA Hotellfastighets AB	556028-0637	Kalmar			
CA i Växjö AB	556203-7852	Kalmar			
Vemo Industri AB	556063-8677	Kalmar			
CA i Huskvarna AB	556596-9556	Kalmar			
CA Tremurare AB	556642-2357	Kalmar			
CA Bostäder i Växjö AB	556529-2272	Kalmar			
KB Spetsamossen	969621-9386	Kalmar			1
Västregårdsbostäder AB	556025-5555	Kalmar			
CA Arabybostäder AB	556035-8086	Kalmar			
Strandfuruskogens Fastighets AB	556867-4476	Kalmar			
Strandfuruskogen 1 Lomma AB	556942-5795	Kalmar			
Strandfuruskogen 2 Lomma AB	556942-5803	Kalmar			
Strandfuruskogen 3 Lomma AB	556942-5811	Kalmar			
Lomma Hamnallé Fastighets AB	556960-7095	Kalmar			
Lomma Hamnallé 1 AB	556962-0858	Kalmar			
Lomma Hamnallé 2 AB	556962-0866	Kalmar			
Lomma Hamnallé 3 AB	556962-0890	Kalmar			
Okolner Kalmar AB	559056-5825	Kalmar			
Okolner Projekthus 1 AB	559058-2309	Kalmar			
Okolner Projekthus 2 AB	559058-2317	Kalmar			
Okolner Projekthus 3 AB	559058-2325	Kalmar			
CA Estland AB	556727-4914	Kalmar			
Letona Properties Ou	11301360	Estland			
Narva Gate Ou	11417217	Estland			
Fastighets AB Fölungen	556273-3856	Kalmar			
KB Fölungen	916564-5244	Kalmar	1%		
KB Majo 8	916529-4043	Kalmar	1%		1
KB Majo 9	916529-4050	Kalmar	1%		1
KB Majo 10	916529-4068	Kalmar	1%		1
Fojobo Fastighets AB	556299-9325	Kalmar			
Clania Byggtjänst HB	916423-3687	Kalmar	0%		0
CA Industrifastigheter i Jönköping AB	556310-5120	Kalmar			
CA i Karlskrona AB	556579-8005	Kalmar			
Wallbe Fastighets HB	916428-3625	Kalmar	1%		0
CA i Osby AB	556578-2926	Kalmar			
Flundrahällen i Kalmar HB	969717-3194	Kalmar	1%		1
KB Sillesund Fastigheter	969655-0756	Kalmar	1%		272
Bremerhus & Co KB	916421-0537	Kalmar			
CA Property Holding AB	556555-7922	Kalmar			
Kombinationsbygg Kalmar KB	969700-5537	Kalmar			
CA Progress Kalmar AB	556730-4273	Kalmar			
CA Progress Kalmar December I AB	556742-9633	Kalmar			
KB Nettovägen 2-4	916529-7103	Kalmar			1
CA på Norrmalm KB	969673-1414	Stockholm	1%		1
CA Progress Kalmar December II AB	556742-9658	Kalmar			
CA Progress 3D AB	556710-6918	Kalmar			
Ulvarboett AB	556528-3917	Kalmar			
Kurorten 3 i Varberg KB	916822-5770	Borås	1%		
Kurorten 7 i Varberg KB	916822-5812	Borås	1%		

Not 37 forts	Aktier och andelar i dotterföretag	Org.nr	Säte	Kapital- andel	Antal aktier	Bokfört värde
	Kurorten 10 i Varberg KB	916822-5846	Borås	1%		
	Fastighetsbolaget Brunshotellet KB	916550-6172	Borås	1%		
	HB Harren	916623-5391	Borås	1%		2
	CA i Jönköping AB	556084-7153	Kalmar			
	Jönköpings Industrifastigheter 1 AB	556458-0743	Kalmar			
	Jkpg Ind Fast Ädelkorallen 6 AB	556450-2929	Kalmar			
	Jkpg Ind Fast Öronskyddet 6 AB	556450-8272	Kalmar			
	Jkpg Ind Fast Fridhem AB	556500-9288	Kalmar			
	Örtenhus i Jönköping AB	556692-9633	Kalmar			
	CA Fastighetsservice AB	556071-7844	Kalmar			
	CA i Ryssland AB	556518-4016	Kalmar			
	CA St Petersburg LLC	5067847118367	St Petersburg			
	TREB Properties Holding AB	556524-4745	Kalmar			
	Ladoga Holding AB	556528-3891	Kalmar			
	CA&DR Holding AB	556749-6269	Kalmar			
	Emir Holding AB	559056-9470	Kalmar			
	Movetvä Fastigheter AB	559093-9814	Kalmar			
	Gasverket Holding AB	556834-9459	Kalmar			
	Gasverket Holding 2 AB	556940-7470	Kalmar			
	Gasverket Projektering AB	556940-7488	Kalmar			
	H8 Reningshuset 1 Stockholm AB	559122-1139	Kalmar			
	Gasklockorna 3 Stockholm AB	559122-1261	Kalmar			
	H14 Verkstadshuset 1 Stockholm AB	559122-1204	Kalmar			
	H20 Gasverket AB	559138-1677	Kalmar			
	Gasverket Holding 3 AB	559047-6163	Kalmar			
	Gasklockorna 1 AB	559141-4189	Kalmar			
	H27 Ångpannehuset 1 AB	559140-8553	Kalmar			
	Gasklockorna 5 AB	559093-9863	Kalmar			
	Hermoda 2 Fastigheter AB	559093-9855	Kalmar			
	Sicklaön Fastigheter AB	556023-7611	Kalmar			
	H7 Mätarhuset 1 Stockholm AB	559000-4247	Kalmar			
	Kalmarsalen Konferens & Evenemång AB	556730-4265	Kalmar			
	Byggnadsf:na Claesson & Anderzén HB	932400-2618	Kalmar			
	Gerdéns Byggnads AB	556122-5896	Kalmar			
	Gerdéns Fastighets KB	916432-5897	Kalmar			
	KB Brynäs 18:6 Gävle	916586-8440	Nacka	1%		1
	KB Arcona Trumman 8	916614-4445	Nacka	1%		1
	CA i Lomma Hamn KB	916751-4612	Kalmar			
	Philipson Bil AB	556034-2171	Stockholm			
	Philipson Stockholm Bil AB	556065-7321	Stockholm			
	Philipson Syd Bil AB	556026-5646	Stockholm			
	Philipson Trollhättan Bil AB	556064-7181	Stockholm			
	Evidentia Consult AB	556106-4832	Stockholm	1%		1
	KB Hemsta 9:6 Gävle	916586-8382	Nacka	1%		1
	Fastighetsbolaget Strandhotellet KB	916751-5304	Kalmar	1%		1
	CA Hotels KB	916751-9934	Kalmar	1%		1
	Smålandsbyggen AB	556247-6001	Kalmar			
	HB Jordsläta 3:9	916431-1061	Kalmar			
	Kappi Holding AB	559145-2445	Kalmar			
	Bellvi Spättan AB	556953-3747	Kalmar			
	Kalmarfem Stock AB	559206-9297	Kalmar			
	Kalmarsju Stock AB	559207-5302	Kalmar			
	CA Odonet Kalmar AB	559207-2820	Kalmar			
	Svenska Bra AB	556711-2478	Kalmar			
	CA bolaget nr 4 AB	559276-7155	Kalmar			
	CA Smörbollen 52	559149-1054	Kalmar			
	Amarea Bostäder AB	559276-7379	Kalmar			
	CA bolaget nr 6 AB	559276-7387	Kalmar			
	HB Solbacken 13	916549-05*91	Kalmar	0,1%		17
	Solbacken 22 AB	559321-2664	Kalmar			

Not 37 forts	Aktier och andelar i dotterföretag	Org.nr	Säte	Kapital- andel	Antal aktier	Bokfört värde
	Söderkvarteret Fastighets AB	559209-557	Kalmar			
	CA Kavatena nr 1 AB	559319-4839	Kalmar			
	CA Klingan 4 AB	559220-8747	Kalmar			
	CA Klippan Jkpng AB	559220-8689	Kalmar			
	CA Nordskogen 1 AB	559319-4854	Kalmar			
	CA Kavatena nr 3 AB	559319-4847	Kalmar			
	CA Kavatena nr 4 AB	559403-9736	Kalmar			
	CA Kavatena nr 5 AB	559403-9744	Kalmar			
	CA Kavatena nr 6 AB	559403-9751	Kalmar			
	CA Kavatena nr 7 AB	559414-6499	Kalmar			
	CA Kavatena nr 8 AB	559414-6507	Kalmar			
	Kalroma Holding AB	559321-6939	Kalmar			
	Kalroma Bo 1 AB	559327-7220	Kalmar			
	Kalroma Bo 2 AB	559327-7238	Kalmar			
	Kalroma Bo 3 AB	559327-7246	Kalmar			
	AB Möllstorp 2:3 AB	556701-8386	Kalmar			
	Möllstorp 2:3 KB	969721-4584	Kalmar			
	Katrumpan Fastighets AB	556891-7909	Kalmar			
	Översten Fastighets AB	556891-7008	Kalmar			
	Gröne Man Fastighets AB	556892-8161	Kalmar			
	Styltenvik Fastighets AB	556914-2820	Kalmar			
	Saltäng Fastighets AB	556915-0005	Kalmar			
	CA Fastighetsutveckling AB	556149-3189	Kalmar			
	Varvsholmens Fastighets AB	556208-0878	Kalmar			
	CA Entreprenad AB	556659-7364	Kalmar			
	KB Trummenäs	916529-7095	Kalmar			1
	KB Rockan 7	916529-7111	Kalmar			1
	KB Majo 6	916529-4027	Kalmar			1
	Fastighets AB Ankarjärnet	556529-4609	Stockholm			
	Majovation AB	556571-8763	Kalmar			
	Ulvarboett Fastighets AB	556529-2140	Kalmar			
	HB Semele 5	969624-3816	Borås			
	Borås City Fastigheter AB	556485-2225	Kalmar			
	Fastighets AB Gåshöjden	556475-8109	Kalmar			
	KB Sadelett	969625-0340	Borås			
	HB Jungfrulinet	969625-2874	Borås			
	HB Trätrea	969625-0308	Borås			
	HB Vivan	916623-5151	Borås			
	HB Torparen	916623-8365	Borås			
	Fastighets AB Sadelfaket	556529-1696	Borås			
	Majoplus AB	556606-6972	Kalmar			
	Ulvarboett Management AB	556529-2280	Kalmar			
	HB Marelden	969625-8111	Borås			
	HB Jaken	969625-9309	Borås			
	HB Resexan	969624-9391	Borås			
	Fastighets AB Ålen	556341-4340	Kalmar			
	HB Getbocken	969663-5482	Borås			
	CA Management AB	556556-3185	Kalmar			
	Hantverkscentrum AB	556078-0024	Kalmar			
	CA Investment AB	556794-8459	Kalmar	100%	1 000	232 100
	CA Agroinvest AB	556776-1944	Kalmar			
	Ukrainien Investment AB	556657-6699	Kalmar			
	Agro Ukraina AB	559040-4157	Ukraina			
	BZK Grain Alliance AB	556754-1056	Stockholm			
	Khmelnitska Grain Company, LLC	39843554	Ukraina			
	Barishevka Grain Company TOV	32886518	Ukraina			
	Ukraine LLC	03772950	Ukraina,			
	Ukraine LLC	03771896	Ukraina,			
	Transped s.r.o.	36 216 739	Slovakien,			
	CA Plusinvest AB	556769-1588	Kalmar			

Not 37	Aktier och andelar i dotterföretag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Bokfört värde
förts						
	Arpela Invest AB	559207-2713	Kalmar			
	Movesex Fastigheter AB	559138-1669	Kalmar			
	Fastighets AB Korpralen	556034-6032	Kalmar			
	Claesson & Press AB	556068-1016	Kalmar			
	Cretestate Hotel and Tourist Ent S.A	16246/01/B/87/	Grekland			
	Ierapetra SA	4078/01/B/86/4	Grekland			
	Movesju Fastigheter AB	559144-9433	Kalmar			
	Moveåtta Fastigheter AB	559144-9466	Kalmar			
	Movenio Fastigheter AB	559144-9508	Kalmar			
	Kalmarett Stock AB	559165-8108	Kalmar			
	Classic Living CL AB	559091-1052	Stockholm			
	Classic Living Development SL	B-93479798	Malaga,			
	Summa					317 346

Dotterföretag är markerade med fetstil, resterande företag ägs av andra företag ingående i koncernen.

Not 38 Andelar i intresseföretag och och gemensamt styrda företag

	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde 2022	Bokfört värde 2021
* KB Ringvägen 59	969697-4360	Hylte	50,0%	10 988	10 486
* CPC NP1 GmbH	106/5719/3343	Dusseldorf	40%	94 209	84 682
* Grand Central GmbH	106/5710/2756	Dusseldorf	40%	-	-390
* Glasbta 2 AB	556924-7504	Stockholm	50%	4 224	1 937
* Almarken HB	969780-0515	Kalmar	50%	3 755	4 463
* Glaskullen Linköping	969787-9725	Kalmar	50%	5 201	5 241
* Glasskärvan HB	969795-0203	Kalmar	50%	16 037	11 899
* A/O Dom Shvetsii	P-4401.16.4	St Petersburg	49,0%	59 085	55 297
* Kuldi Holding AB	559058-5195	Kalmar	37,0%	-	21
Catella AB (publ)	556079-1419	Solna	48,7%	1 121 282	867 140
PCH Investment AB	556725-7679	Kalmar	37,0%	-	813
* Classic Living Las Mercedes	B02772754	Malaga,	50,0%	17	-
Summa				1 314 799	1 041 587

De bolag som markerats med * ovan avser bolag som huvudsakligen äger och förvaltar fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt. Företagsledningens bedömning är att värdet av innehavet i dessa bolag vid en marknadsvärdering av bolagens tillgångar, har ett marknadsvärde om 0,3 miljarder (0,3).

Not 39 Exploateringsfastigheter

Företag / Fastighet	Adress	Ort
CA Fastigheter AB		
Märspiiken 1	Endast mark	Kalmar
Splitsen 1	Endast mark	Kalmar
Tampen 1	Endast mark	Kalmar
Varvsholmens Fastighets AB		
Lager i entreprenadverksamhet		
CA Entreprenad AB		
Lager i entreprenadverksamhet		
Gasverket Projektering AB		
Lager i entreprenadverksamhet		
Byggnadsf: a Claesson & Anderzén HB		
Allarp 4:1		Bromölla
Lomma 25:1, 25:2		Lomma
Lilla Habo 2:1, 2:4, 3:1, 3:2, 3:3, 3:4		
Amarea Bostäder AB		
2 st lokaler Brf Maria Skolgata		Stockholm
1 st lokal Brf Strato		Stockholm
Lopema Fastighets AB		
Wassertorsstrasse 20,21		Berlin
KB Trummenäs		
Säby 4:14		Karlskrona
Crete Estate SA		
Markområde på sydöstra Kreta		Grekland

Not 40 Ställda säkerheter

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
För skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	6 328 448	6 059 575	-	-
Företagsinteckningar	3 500	3 500	-	-
Aktier och andelar i dotterföretag	135 258	87 669	-	-
Anläggningstillgångar	404 915	402 898	-	-
Varulager	88 133	97 924	-	-
För övriga långfristiga skulder:				
Kapitalförsäkring för framtida pensioner	10 773	9 904	9 665	8 796
Summa	6 971 027	6 661 470	9 665	8 796

Not 41 Eventualförpliktelser

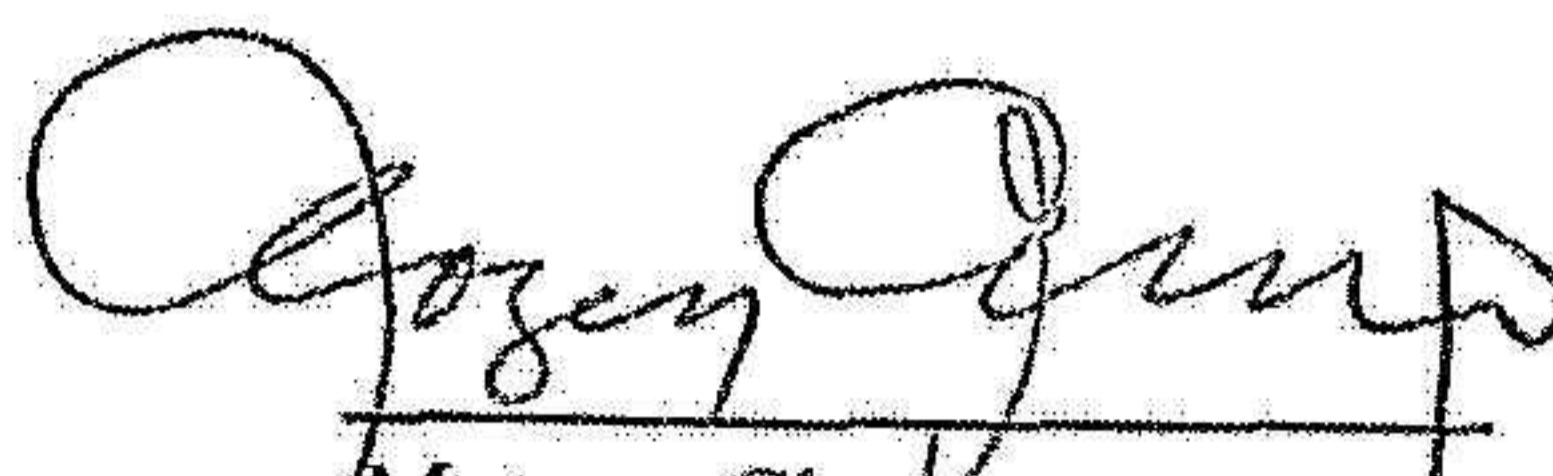
	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Borgensförbindelser	128 671	118 816	-	-
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	-	-	223 369	221 476
Ansvar som bolagsman i handelsbolag för dess skulder	-	-	702 772	711 845
Spärrade bankmedel för övriga ansvarsförbindelser	17 061	15 490	-	-
Kapitalvärde pensionsåtagande utöver upptagna skulder	4 482	5 168	4 354	5 102
Summa	150 214	139 474	930 495	938 423

Not 42 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

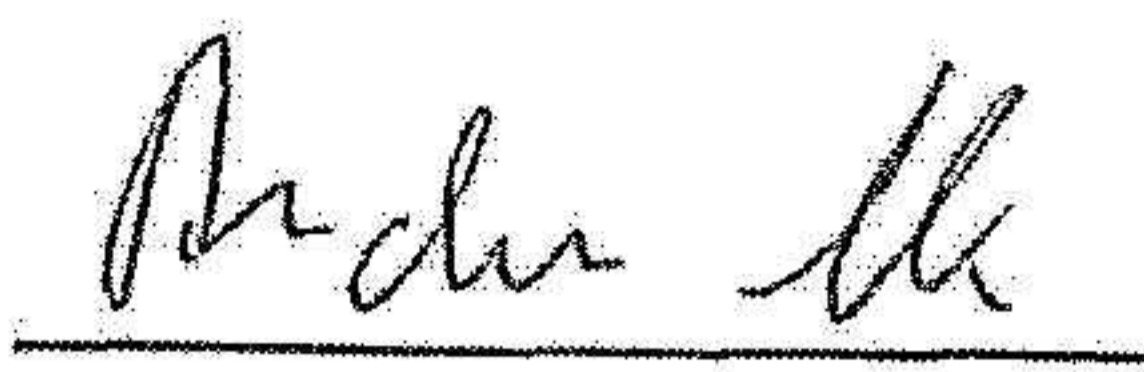
I början av år 2023 förvärvades fastigheterna Kraften 9, Kraften 10, Rapsfjärilen 9, Höfjärilen 1 och Fotogenen 7 i Norrköping.

Kalmar den 6 mars 2023


Johan Claesson
Styrelsens ordförande


Magnus Claesson

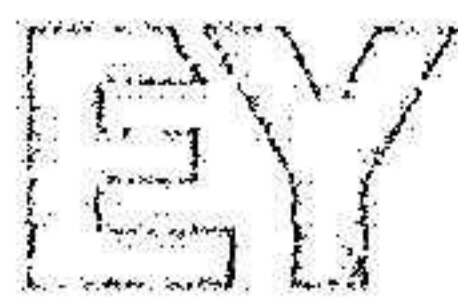

Johan Danne
Verkställande direktör


Anders Ek

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2023


Franz Lindström
Auktoriserad revisor

2023050313658



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Claesson & Anderzén Aktieföretag, org.nr 556395-3701

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Claesson & Anderzén Aktieföretag för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.



Building a better
working world

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 Claesson & Anderzén Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Kalmar den 7 mars 2023


Franz Lindström
Auktoriserad revisor