20230503134 08

Årsredovisning

för

Lomma Hamnallén Fastighets AB

556960-7095

Räkenskapsåret

2022–01–01 – 2022–12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Lomma Hamnallén Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kalmar den 19 april 2023

Johan Claesson

20230503 13409

Styrelsen för Lomma Hamnallén Fastighets 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

Bolagets verksamhet består i förvalning och ägande av fastighetsbolag. Bolagets förvaltning har skötts av personal anställda i koncernföretaget Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Vemo Industri AB, (Ställföretr.)	500	500

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Driftsöverskott	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	720	710	47 410	-2	-1
Soliditet (%)	100,0	100,0	100,0	33,4	33,5

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	47 410	710	**48 170**
Disposition enligt beslut av årsstämman:		710	-710	**0**
Årets resultat			720	**720**
Belopp vid årets utgång	**50**	**48 120**	**720**	**48 890**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	48 119 623
årets vinst	720 294
	48 839 917
disponeras så att	
i ny räkning överföres	48 839 917

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

20230503134 10

Resultaträkning
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Driftsöverskott		**0**	**0**
Bruttoresultat		**0**	**0**
Rörelseresultat		**0**	**0**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	720	710
Summa finansiella poster		**720**	**710**
Resultat efter finansiella poster		**720**	**710**
Resultat före skatt		**720**	**710**
Skatt på årets resultat	2	0	0
Årets resultat		**720**	**710**

20230503134111

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	3, 4	150	150
		150	**150**
Summa anläggningstillgångar		**150**	**150**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		48 740	48 020
		48 740	**48 020**
Summa omsättningstillgångar		**48 740**	**48 020**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 890**	**48 170**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		50	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		48 120	47 410
Årets resultat		720	710
		48 840	**48 120**
Summa eget kapital		**48 890**	**48 170**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 890**	**48 170**

20230503134112

Noter
(Tkr)

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats enligt 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.

Koncernförhållanden
Företaget är ett dotterföretag till Vemo Industri AB AB, org nr 556063-8677 med säte i Kalmar, vilken ingår i en koncern där CA Fastigheter AB, org nr 556227-5700 med säte i Kalmar 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 1 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	720	710
	720	**710**

20230503134 13

Not 2 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Aktuell skatt	0	0
	0	**0**

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150	150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**150**	**150**
Utgående redovisat värde	**150**	**150**

Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Lomma Hamnallén 1 AB	100%	100%	500	50
Lomma Hamnallén 2 AB	100%	100%	500	50
Lomma Hamnallén 3 AB	100%	100%	500	50
				150

	Org.nr	Säte
Lomma Hamnallén 1 AB	556962-0858	Kalmar
Lomma Hamnallén 2 AB	556962-0866	Kalmar
Lomma Hamnallén 3 AB	556962-0890	Kalmar

Kalmar den 24 mars 2023

Johan Claesson

Tillhör Lomma Hamnallén Fastighets AB
556960-7095

20230503134 14

Årsredovisning och koncernredovisning

CA Fastigheter AB (publ)

Org.nr 556227-5700

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över resultatet	7
Koncernens rapport över finansiell ställning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
Koncernens rapport över kassaflöde	10
Koncernens noter	11
Moderföretagets resultaträkning	42
Moderföretagets rapport över finansiell ställning	43
Moderföretagets rapport över förändingar i eget ka	44
Moderföretagets kassaflödesanalys	45
Moderföretagets noter	46
Underskrifter	57

Fotokopians överensstämmelse
intygas:

7

20230503134 15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för CA Fastigheter AB (publ) (556227-5700) och den verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Företaget har sitt säte i Kalmar. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Information om verksamheten

Om CA Fastigheter

CA Fastigheter AB (publ) grundades år 1912 i Kalmar. Bolaget ingår i koncernen Claesson & Anderzén AB, ett familjeägt investmentbolag som idag drivs av tredje och fjärde generationen.

Verksamhet

CA Fastigheter AB:s verksamhet baseras på tre affärsområden; fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och handel med fastigheter. Bolaget med dotterbolag bedriver verksamhet i fyra länder varav de huvudsakliga marknaderna är Sverige och Tyskland. Viss verksamhet bedrivs även i Estland och Ryssland.
Fastighetsbeståndet är främst koncentrerat till regionorter i Sverige (Borås, Jönköping, Kalmar, Malmö, Stockholm och Växjö) och Tyskland (Berlin). Verksamheten i Berlin bedrivs via ett svenskt dotterbolag och dess fastighetsförvaltning sker med externa och lokala förvaltningsbolag.
Fastighetsbeståndet består av totalt 653 820 m² exklusive fastigheter som ägs genom delägda bolag och därmed inte ingår i koncernens driftsnetto utan redovisas som resultat från intressebolag.
Av dessa ytor består ca 46 % av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler, såväl butiks-, kontors-, hotell- som lagerytor. Största regionerna, sett till yta, är Stockholm, Växjö och Kalmar.

Affärsidé, mål och strategi

Vision

CA Fastigheter ska, med lokal närvaro och hög servicegrad, vara en långsiktig aktör och erbjuda morgondagens fastigheter.

Affärsidé

Genom tydlig närhet till kund, kompetens och innovation erbjuda och skapa trygga, hållbara bostäder och kommersiella lokaler i främst Sverige men även andra länder inom EU.

Affärsmodell

Investering, projektutveckling och förvaltning av bostäder och kommersiella fastigheter. Verksamheten drivs av egna medarbetare med stort engagemang och god serviceanda.

Strategi

Kunder
CA Fastigheter ska erbjuda befintliga och potentiella kunder ändamålsenliga, hållbara och trygga bostäder och lokaler. CA Fastigheter ska utveckla fastigheter och projekt som skapar ett attraktivt erbjudande med kundernas efterfrågan i centrum. CA Fastigheter ska genom lolkal närvaro, god dialog och hög servicegrad tillgodose kundernas behov. Koncernen ska ha en väldiversifierad kundstock med god riskspridning avseende fastighetstyp, geografi, kontraktsstorlek och löptider.

Fastighets- och projektutvecklingsportfölj
CA Fastigheter ska förvalta och utveckla fastigheter i tillväxtregioner, och arbeta mot koncernens mål om tillväxt och resultat i form av såväl ekonomiska som hållbarhetsmål. Detta sker genom såväl förvärv som ny- till- och ombyggnad i främst Sverige men även i andra länder inom EU.
CA Fastigheter ska vara en aktör som aktivt bidrar till stadsutveckling och en naturlig part för såväl kommuner som kunder vid utveckling av nya stadsdelar eller specifika fastigheter.

7

Finansiering
Genom hög medvetenhet och förståelse för den finansiella situationen och yttre påverkansfaktorer skapar CA Fastigheter finansiell stabilitet på såväl kort som lång sikt. CA Fastigheter ska ha en låg till medellåg finansiell risk. Riskmått utgörs av belåningsgrad, räntetäckningsgrad samt räntebindning. CA Fastigheter eftersträvar en diversifiering gällande kreditgivare. Strategin ska återspeglas i finanspolicyn.

Organisation och medarbetare
CA Fastigheter värdesätter sina medarbetare som en av de viktigaste faktorerna till framgång. Arbetsmiljöarbetet prioriteras för att arbetsplatsen ska vara säker och trivsam att vara på.

Hållbarhet
CA Fastigheter`s hållbarhetsarbete är en integrerad del i affärsmodellen. Hållbarhet innebär fokus på ESG-områdets tre delar, miljömässig hållbarhet, ,social hållbarhet och bolagsstyrning. CA Fastigheter arbetar aktivt för att göra verksamheten mer hållbar och klimatavtrycket lägre. Hållbarhetsarbetet ska sträva mot tydliga och helst mätbara mål. Mer om hur koncernen arbetar med hållbarhet finns att läsa i koncernens Hållbarhet- och investerarrapport.

Mål
CA Fastigheters mål inom respektive område är dokumenterat i omfattande måldokument.

Resultat/Omsättning
Koncernens driftsnetto uppgick till 495 Mkr (458 Mkr) och förvaltningsresultat för 2022 uppgick till 311 Mkr (314). Under 2022 har en fastighet i Malmö, Smörbollen 52, samt den obebyggda fastigheten Hevea 6 i Borås förvärvats. Projektverksamhetens resultat avser främst avslutade bostadsrättsprojekt i Kalmar och Malmö.

Hyresintäkterna uppgick under året till 770 Mkr (704 Mkr). Av intäkterna svarar bostäder för ca 49 procent. Genomsnittshyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktsvärde och uthyrd yta och uppgick till 1 181 kr per m² per sista december. Den genomsnittliga hyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Inflationstakten, mätt som KPI, har påverkat kontraktsvärdet positivt år 2022.

Fastighetskostnaderna uppgick till 275 Mkr jämfört med 246 Mkr år 2021. Koncernens kundförluster har under 2022 varit fortsatt låga. Ett nära samarbete med hyresgästerna, tillsammans med god kännedom om den lokala marknaden, är de viktigaste förklaringarna till att kundförlusterna är så pass begränsade.

Fastigheternas värde
Den 31 december 2022 uppgick marknadsvärdet av CA Fastigheter koncernens 170 st förvaltningsfastigheter (varav 158 bebyggda) till 14,9 miljarder kr (inkl värdet på tomträtter), vid föregående års utgång uppgick marknadsvärdet till 14,5 miljarder kr. CA Fastigheter äger även omsättningsfastigheter som ingår i bolagets projektutveckling. Värdet på omsättningsfastigheterna uppgick till 356 Mkr.

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Koncernens förvaltningsfastigheter har marknadsvärderats av externa värderingsinstitut. Omsättningsfastigheterna värderas till anskaffningsvärde.

Finansiering
Koncernen CA fastigheter är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Koncernens genomsnittsränta var vid 2022 års slut 2,86 procent (1,99).

Vid årsskiftet uppgick koncernens totala skulder till 8 470 Mkr (8 457 Mkr) varav räntebärande skulder utgjorde 6 129 Mkr (6 026 Mkr). Av de räntebärande skulderna utgörs 500 Mkr (500) av ett obligationslån med förfall i juli år 2024. De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 41 procent (42 procent) av det totala marknadsvärdet på anläggningsfastigheter. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut.

20230503134 16

Koncernen har en fastlagd finanspolicy som reglerar förhållandet mellan helt rörliga och bundna räntor. Policyn reglerar också fördelningen mellan olika långivare och förfallostruktur i skuldportföljen.
I syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning använder CA Fastigheter AB sig av derivat i form av ränteswapar och räntetak. All derivathandel sker mot den underliggande skuldportföljen.
Ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalning med varandra. CA Fastigheter har i samtliga swapavtal valt att byta rörlig ränta mot fast ränta. Vid 2022 års utgång uppgick ränteswaparnas volym till 4 825 Mkr (5 325 Mkr), varav med framtida start 1 350 Mkr (1 600 Mkr).
Innehavet av räntetak uppgick vid årsskiftet till 0 Mkr (100 Mkr). Syftet med räntetak är att skydda mot stigande rörliga räntor genom att ge en ränteintäkt när förvald rörlig marknadsränta i form av Stibor med viss löptid passerar avtalad nivå.
Värdet på swappar och räntetak förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när löptiden minskar. Vid löptidens slut är värdet alltid noll. Under år 2022 uppgick värdeförändringen för derivat till 363 Mkr (122 Mkr). Värdet av derivaten uppgick vid årets slut till 303 Mkr (-60 Mkr). Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen. Säkringsredovisning har inte tillämpats.

Valuta

Den funktionella valutan för koncernen är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp, om inget annat anges, är avrundade till närmaste tusental.

Personal

Det genomsnittliga antalet anställda har under året uppgått till 101 (95) personer, varav 38 kvinnor. CA-koncernens styrelse består av 6 personer, varav 3 kvinnor. För upplysningar om ersättningar med mera se not 7, Anställda och personalkostnader.

Ägarförhållanden

Totalt finns det 100 000 aktier i bolaget som till 100 procent ägs av Claesson & Anderzén AB, org nr 556395-3701.

Hållbarhet

För CA Fastigheter handlar hållbar utveckling om att ta ett ekonomiskt-, socialt- och miljöansvar i alla delar av verksamheten. För att driva utvecklingen mot ett hållbart samhälle beaktar CA Fastigheter försiktighetsprincipen och som ett minimum uppfylla andra krav enligt gällande lagar och förordningar. Hållbarhet har alltid funnits på CA Fastigheters agenda och under år 2022 har hållbarhet haft ett fortsatt ökat fokus. I början av året blev CA Fastigheter AB (publ) miljöcertifierade enligt ISO14001:2015. Läs mer i koncernens hållbarhetsredovisning.

Risker och riskbedömningar

Koncernens totala fastighetsbestånd har en god uthyrningsgrad och vakansnivåerna är sett över en längre tid på en låg nivå. I bostadsbeståndet var vakansgraden vid utgången av 2022 2,5 procent, jämfört med 3,1 procent vid föregående års utgång. Att vakansgraden minskat beror dels på att medvetet tomställande av bostäder i samband med större Rot- och stamrenoveringar, från och med 2022 räknas bort i vakansgraden. I det kommersiella beståndet är diversifieringen bland hyresgästerna god och riskerna därmed väl spridda.

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Genom koncernens hållbarhetsarbete identifieras risker löpande och åtgärder föreslås och vidtas.

Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter gås igenom vid ordinarie revision av årsbokslut samt löpande i dialog mellan styrelse, ekonomiavdelning och revisor.

20230503134117

Viktiga händelser under verksamhetsåret

CA Fastigheter har under året förvärvat fastigheten Smörbollen 52, belägen i Malmö. I området Nordskogen i Borås har den obebyggda fastigheten Hevea 6 förvärvats, där byggnation av 15 000 kvm lagerfastighet pågår. Tillsammans med den angränsande fastigheten Hevea 4 omfattar dessa båda fastigheter cirka 190 000 kvm markareal med möjlighet till byggnation av hälften av ytan.

Under året har BRF Strandlyckan 3 i Lomma och BRF Fyren på Varsholmen i Kalmar färdigställts och frånträtts. På Varvsholmen i Kalmar pågår projekten BRF Kompassen och BRF Bojen. Ytterligare ett BRF projekt, etapp 1 av Kvirkelhusen i Lomma, har påbörjats och försäljning pågår. Därtill planeras för ytterligare en etapp av Kvirkelhusen, i nära anslutning till etapp 1.

I början av året blev CA Fastigheter AB (publ) miljöcertifierade enligt ISO14001:2015. Det gröna arbetet med energibesparande åtgärder har fortsatt haft ett stort fokus inom verksamheten.

I juli publicerades CA Fastigheters första investerarrapport med anledning av den emitterade gröna obligationen på 500 Mkr. CA Fastigheter har sedan tidigare en kreditrating enligt BBB- som vid den årliga kreditbedömningen bibehölls.

Avyttringar under 2022

Under året har den obebyggda fastigheten Peterburi Tee 64 A i Estland avyttrats.

Viktiga händelser efter avslutande av verksamhetsåret

Under början av år 2023 gjordes ett större förvärv innefattande fem fastigheter i Norrköping.

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.

Flerårsöversikt/nyckeltal koncern

Koncernen	2022	2021	2020*	2019*	2018*
Hyresintäkter	770 131	704 093	663 881	620 001	586 623
Driftöverskott	495 419	457 676	436 176	394 037	360 764
Förvaltningsresultat	310 307	313 915	242 615	191 467	259 862
Resultat av försäljningar och projekt	105 698	115 517	-8 809	74 479	314 952
Resultat övrig verksamhet	-1 524	218	-5 181	-3 171	-2 192
Resultat efter övrig verksamhet	414 482	429 650	228 625	262 809	357 989
Soliditet, %	53,5%	52,2%	51,1%	50,1%	40,5%
Uthyrningsgrad - yta %	93,9%	93,3%	92,6%	93,7%	92,6%
Genomsnittlig låneränta 31/12	2,9%	2,0%	2,2%	2,3%	2,8%
Antal anställda	93	95	85	87	85

Moderföretaget	2022	2021	2020*	2019*	2018*
Nettoomsättning	11 899	10 341	10 826	8 687	9 710
Balansomslutning	5 727 979	5 554 702	4 673 250	4 421 615	4 051 503
Soliditet (%)	30,1%	31,8%	36,8%	31,9%	37,8%
Antal anställda	1	1	0	0	1

*Den finansiella information som presenteras före 1 januari 2019 har ej räknats om till IFRS utan presenteras i enlighet med tidigare redovisningsprinciper BFNAR 2012:1 (K3) vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Brister i jämförbarheten beror huvudsakligen på att enligt tidigare redovisningsprinciper har förvaltningsfastigheter ej redovisats till verkligt värde, vilket innebär att resultatet för tidigare perioder påverkas av avskrivningar på fastigheter. Dessutom har under K3 leasingavtal eller derivat ej tagits upp i balansräkningen, och koncernens värdepappersportfölj har värderats till lägst av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

20230503134118

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Övrigt tillskjutet kapital	-
Balanserad vinst	1 751 564 474
Årets resultat	- 38 380 316
	1 713 184 158
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas	50 000 000
I ny räkning överföres	1 663 184 158
	1 713 184 158

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.

20230503134119

20230503134220

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Hyresintäkter	3	770 131	704 093
Fastighetskostnader	5	-274 712	-246 417
Driftsöverskott		**495 419**	**457 676**
Administrationskostnader	5,6,7	-92 501	-85 003
Resultat från andelar i intressebolag	19	3 413	2 505
Finansiella intäkter	8	57 766	79 752
Finansiella kostnader	9	-153 790	-141 015
Förvaltningsresultat		**310 307**	**313 915**
Resultat fastighetsförsäljningar	10	1 708	5 987
Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet	4	391 355	837 996
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	11	-287 365	-728 466
Övriga rörelseintäkter	12	18 963	10 852
Övriga rörelsekostnader	13	-20 487	-10 634
Resultat efter övrig verksamhet		**414 482**	**429 650**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	-344 628	1 106 939
Värdeförändring derivat	14,20	362 855	121 875
Värdeförändring värdepapper/finansiella tillgångar	14,20	-68 319	42 981
Resultat före skatt		**364 390**	**1 701 445**
Skatt på årets resultat	15	-50 704	-329 260
Årets resultat		**313 686**	**1 372 185**
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		324 040	1 350 313
Innehav utan bestämmande inflytande		-10 354	21 872

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Årets resultat		313 686	1 372 185
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		201 231	49 523
Uppskjuten skatt avseende omräkningsdifferens		-41 454	-10 202
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		**159 777**	**39 321**
Årets totalresultat		**473 463**	**1 411 506**
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		483 817	1 389 634
Innehav utan bestämmande inflytande		-10 354	21 872

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	14 884 144	14 460 173
Nyttjanderättstillgångar	17	4 866	5 542
Maskiner och inventarier	18	8 243	8 798
Andelar i intressebolag	19	91 498	86 233
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20,21	155 209	175 007
Övriga långfristiga fordringar	20,22	109 499	475 625
Derivatinstrument	20	306 402	36 268
Uppskjuten skattefordran	15	0	0
Summa anläggningstillgångar		**15 559 861**	**15 247 646**
Omsättningstillgångar			
Varulager	23	71	151
Omsättningsfastigheter	24	355 837	519 053
Kundfordringar	20,31	9 589	10 224
Övriga fordringar	20,25	1 411 166	945 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	22 704	31 897
Kortfristiga placeringar	20,27	449 712	380 650
Likvida medel	28	400 129	558 644
Summa omsättningstillgångar		**2 649 208**	**2 445 949**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 209 069**	**17 693 595**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		0	0
Omräkningsreserv		146 143	-13 634
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		9 484 315	9 166 420
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**9 640 458**	**9 162 786**
Innehav utan bestämmande inflytande		98 795	73 899
Summa eget kapital		**9 739 253**	**9 236 685**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	5 551 760	5 468 138
Obligationslån	20	497 250	495 417
Uppskjuten skatteskuld	15	1 598 222	1 527 255
Derivatinstrument	20	3 485	88 539
Långfristiga leasingskulder	17	294 773	270 195
Övriga långfristiga skulder	20	63 108	101 225
Summa långfristiga skulder		**8 008 598**	**7 950 769**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20,31	80 341	62 294
Leverantörsskulder	31	103 711	125 841
Skatteskulder		13 475	18 309
Derivatinstrument	20,31	110	7 778
Kortfristiga leasingskulder	17,31	1 852	3 165
Övriga kortfristiga skulder	32	112 697	137 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20,33	149 032	151 668
Summa kortfristiga skulder		**461 218**	**506 141**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 209 069**	**17 693 595**

20230503134221

CA Fastigheter AB (publ)
556227-5700

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Hänförligt till moderföretagets ägare						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-differens	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	**Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare**	Innehav utan bestämmande inflytande	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**10 000**	**0**	**-52 955**	**7 825 303**	**7 782 348**	**52 776**	**7 835 124**
Årets resultat	0	0	0	1 350 313	1 350 313	21 872	1 372 185
Övrigt totalresultat	0	0	39 321	0	39 321	0	39 321
Årets totalresultat	**0**	**0**	**39 321**	**1 350 313**	**1 389 634**	**21 872**	**1 411 506**
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning	0	0	0	0	0	-750	-750
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0	0
Koncernbidrag	0	0	0	-9 196	-9 196	0	-9 196
Summa	**0**	**0**	**0**	**-9 196**	**-9 196**	**-750**	**-9 946**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**10 000**	**0**	**-13 634**	**9 166 420**	**9 162 786**	**73 899**	**9 236 685**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**10 000**	**0**	**-13 634**	**9 166 420**	**9 162 786**	**73 899**	**9 236 685**
Årets resultat	0	0	0	324 040	324 040	-10 354	313 686
Övrigt totalresultat	0	0	159 777	0	159 777	0	159 777
Årets totalresultat	**0**	**0**	**159 777**	**324 040**	**483 817**	**-10 354**	**473 463**
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning	0	0	0	0	0	-750	-750
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0	0
Aktieägartillskott minoritet						36 000	36 000
Koncernbidrag	0	0	0	-6 145	-6 145	0	-6 145
Summa	**0**	**0**	**0**	**-6 145**	**-6 145**	**35 250**	**29 105**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**10 000**	**0**	**146 143**	**9 484 315**	**9 640 458**	**98 795**	**9 739 253**

20230503134 23

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		495 419	457 676
Projektverksamhet		103 990	109 530
Övrig verksamhet		-1 524	218
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	112	2 247
Administrationskostnader		-92 501	-85 003
Resultat från intresseföretag		0	0
Resultat från övriga värdepapper		21 720	49 846
Erhållen ränta		24 939	26 483
Erlagd ränta		-150 178	-137 950
Betald inkomstskatt		-24 874	-18 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**377 103**	**404 385**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar varulager/exploateringsfastigheter		125 189	371 411
Förändringar av rörelsefordringar		-87 845	-426 573
Förändringar kortfristiga placeringar		-101 898	-82 584
Förändringar av rörelseskulder		-51 272	86 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**261 277**	**353 498**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-427 353	-510 305
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		7 338	40 687
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 734	-627
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar		0	0
Leasingbetalningar		-5 944	-7 372
Avyttringar/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		20 000	31 995
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar		-25 832	-56 573
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-433 525**	**-502 195**
Finansieringsverksamheten	34		
Upptagna lån		317 064	1 148 438
Amortering av lån		-299 706	-525 904
Utdelning		-750	-750
Erhållet/lämnat koncernbidrag		-6 145	-9 196
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**10 463**	**612 588**
Årets kassaflöde		**-161 785**	**463 891**
Likvida medel vid årets början	28	558 644	94 083
Årets kassaflöde		-161 785	463 891
Kursdifferens i likvida medel		3 270	670
Likvida medel vid årets slut		**400 129**	**558 644**

20230503134224

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget CA Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556227-5700 och dess dotterföretag.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är uppdelad på tre affärsområden; fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och handel med fastigheter. Koncernen bedriver verksamhet i olika länder varav de huvudsakliga marknaderna är Sverige och Tyskland.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Kalmar, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Skeppsbrogatan 49, Kalmar. Moderföretaget för CA Fastigheter koncernen är ett helägt dotterbolag till Claesson & Anderzén AB (organisationsnummer 559395-3701 med säte i Kalmar). Claesson & Anderzén AB upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Styrelsen och den verkställande direktören har den 6 mars 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 7 mars 2023.

Grunder för koncernredovisningen
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet med undantag för förvaltningsfastigher och vissa finansiella instrument som är värderade till verkligt värde. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhölls.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". Moderföretaget tillämpar årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

20230503134125

Konsolidering

Dotterföretag
Dotterföretag är alla företag över vilka CA Fastigheter AB (publ) har ett bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen, och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat.

CA Fastigheter konsoliderar bostadsrättsföreningar med hänsyn till att koncernen anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen eftersom CA Fastigheter i sin egenskap som bostadsutvecklare har möjlighet att styra den relevanta verksamheten även om koncernen inte innehar några röster eller kapitalandelar i bostadsrättsföreningen. CA Fastigheter har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Därmed redovisas fastigheten innan tillträdet sker som en omsättningstillgång, och intäkten redovisas då bostadsrättsköparen tillträder bostaden. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras och interna transaktioner och balansposter mellan bostadsrättsföreningen och CA Fastigheter elimineras.

Intresseföretag/andra gemensamt styrda företag
Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Även samarbetsarrangemang som har klassificerats som joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässiga över- och undervärden. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör respektive det gemensamt ägda företaget upphör att vara gemensamt ägt.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Valuta
Funktionell valuta och rapporteringsvaluta
Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Transaktioner i utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i övrigt totalresultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Omräkning av utländska dotterföretag
Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta till den valutakurs som råder på balansdagen. Utländska filialer omfattas av begreppet utlandsverksamhet och omräknas i enlighet. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. När bestämmande inflytande upphör för en utlandsverksamhet omklassificeras tillhörande omräkningsdifferenser från omräkningsreserven i eget kapital till resultatet.

Klassificering
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas realiseras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden. Kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas regleras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden.

Förvärv
Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser "Input" och en betydande "substantive" process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". Vid varje förvärv tillämpar CA Fastigheter det så kallade koncentrationstestet vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fallet testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer CA Fastigheter att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv.

Huvuddelen av CA Fastigheters förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärven avser fastigheter i form av förvaltningsfastigheter (som förvärvas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring) eller lagerfastigheter (som är avsedda för försäljning inom den löpande verksamheten). Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Intäkter
Hyresintäkter
Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, då CA Fastigheter baserat på avtalets ekonomiska substans bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

20230503134426

7

Intäkter från avtal med kunder
Koncernen redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara eller

Steg 1: Identifiera ett avtal mellan minst två parter där det finns en rättighet och ett åtagande.

Steg 2: Identifiera de olika löften (prestationsåtaganden) som finns i avtalet.

Steg 3: Fastställa transaktionspriset, det vill säga det ersättningsbelopp som företaget förväntas erhålla i utbyte mot de utlovande varorna eller tjänsterna. Transaktionspriset ska justeras för rörliga delar, exempelvis

Steg 4: Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena.

Steg 5: Redovisa en intäkt när prestationsåtagandena uppfylls, det vill säga kontroll övergått till kunden. Detta görs vid ett tillfälle eller över tid om någon av de kriterier som anges i standarden möts.

Koncernens väsentliga intäkter från avtal med kunder härrör från försäljning av bostadsrätter till bostadsköpare, samt från evenemang- och konferensverksamhet.

Försäljning av bostadsrätter
Koncernen säljer bostadsrätter. CA Fastigheter anser att bostadsköparen är kunden i avtalet och har identifierat ett distinkt prestationsåtagande: försäljning av bostadsrätt. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll över bostadsrätten. CA Fastigheter har gjort bedömningen att kontrollen över bostadsrätten övergår till kunden vid en tidpunkt, när bostadsrättsköparen får tillträde till bostaden, vilket vanligtvis sker under en kortare tidsperiod för samtliga bostadsrätter, när bostadsfastigheten är färdigställd.
Kunden betalar vanligtvis ett förskott vid ingång av avtal och med slutbetalning i anslutning till tillträdet.

Evenemang- och konferensverksamhet
Koncernen bedriver evenemenags- och konferensverksamhet. Kunden har ofta möjliget att avbryta en bokning utan avgift fram till 60 dagar innan. Då kunden inte längre kan avboka evenemanget uppstår avtalet i enlighet med IFRS 15. Avtalen innhåller ett prestationsåtagande: evenemang- och/eller konferenstjänster. Transaktionspriset är till viss del rörligt då det baseras på antalet deltagare, vilket i viss utsträckning kan variera och intäkten redovisas över tid.

Ersättningar till anställda
Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter och semesterersättning kostnadsförs den period när de anställda utför tjänsterna.

Pensionsplaner
CA Fastigheters pensionsåtaganden omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner, förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare och som tryggas genom Alecta och direktpension i form av kapitalförsäkring pantsatt till förmån för förmånstagaren.

En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under perioden.

ITP2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd pensionsplan som omfattar flera arbetsgivare. För innevarande och tidigare räkenskapsår har koncernen inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader, vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som förmånsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda planen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Koncernens andel av inbetalda avgifter till ITP2-planen i Alecta understiger 0,02%. Koncernens förväntade avgifter för ITP2-försäkringar tecknade i Alecta uppgår till ca 2 000 tkr för nästkommande räkenskapsår.

20230503 13:27

Överskott respektive underskott i Alecta framgår av den kollektiva konsolideringsnivån, beräknad enligt Alectas försäkringstekninska antaganden vilka skiljer sig från värdering av förmånsbestämda planer enligt IAS 19. Alectas kollektiva konsolideringsnivå uppgår för närvarande till 172 procent. Enligt Alectas nuvarande kollektiva konsolideringspolicy för förmånsbestämda försäkringar kan nivån normalt variera mellan 125 och 175 procent. Vid överskott, kan åtgärder omfatta pemiereduktion och återbäring, vid underskott kan åtgärder omfatta högre pris för nyteckning och utökning av befintliga förmåner.

20230503 13:28

Ersättningar vid uppsägning
En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är förpliktigat, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter
Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser. Finansiella intäkter redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

Finansiella kostnader
Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden och av räntekostnader på leasingskulder. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Inkomstskatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte för den initiala redovisningen av ett tillgångsförvärv eftersom förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur och i vilken jurisdiktion de underliggande tillgångarna eller skulderna förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla i den jurisdiktion när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

20230503134129

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde.

För mer information om värdering av CA Fastigheters förvaltningsfastigheter, se Not 16 Förvaltningsfastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värdehöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Rörelsefastigheter
Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring och en annan del används i rörelsen gör CA Fastigheter en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificerar CA Fastigheter fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen endast utgör en obetydlig del av den totala fastigheten. Annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet. CA Fastigheters fastighetsbestånd utgörs primärt av förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:
- Kontorsinventarier 5 år

Tillämpade avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Leasingavtal
Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare
Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter - hyresintäkter.

Koncernen som leasetagare - Leasingskulder
Vid inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som ska erläggas under leasingperioden. Dessa leasingskulder redovisas separat från övriga skulder i balansräkningen. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet som ska erhållas), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris (t.ex. en referensränta) och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning i enlighet med en uppsägningsoption, om sådana optioner är rimligt säkra att utnyttjas av CA Fastigheter. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas och i övriga fall används den marginella upplåningsräntan per inledningsdatumet för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtalet ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingskulden till följd av modifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Koncernen som leasetagare - Nyttjanderättstillgångar
Koncernen redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning på inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingskulden undantaget valutaomräkning. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingskulden, initiala direkta utgifter, samt eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament. Förutsatt att CA Fastigheter inte är rimligt säkra på att äganderätten till den underliggande tillgången kommer att övertas vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under det kortare av leasingperioden och nyttjandeperioden.

Koncernen som leasetagare - Tomträtter
CA Fastigheter innehar tomträttsavtal och arrendeavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträtts- och arrendeavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträtts- och arrendeavtal till verkligt värde om dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingskulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

20230503 13:30

Koncernen som leasetagare - Tillämpning av praktiska undantag
CA Fastigheter tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde utgörs i koncernen t.ex. av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

20230503134 31

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar
Koncernen genomför ett nedskrivningstest i det fall det föreligger indikationer på att en värdenedgång har skett i de materiella eller immateriella tillgångarna, det vill säga närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart. Detta gäller även nyttjanderättstillgångar hänförliga till leasingavtal.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Ett återvinningsvärde utgörs av det högsta av ett nettoförsäljningsvärde och ett nyttjandevärde som utgör ett internt genererat värde baserat på framtida kassaflöden. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning belastar resultatet.

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder. En eventuell återföring redovisas i resultaträkningen.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga värdepappersinnehav, reversfordringar, derivatinstrument, kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar samt likvida medel. Bland skulderna ingår; skulder till kreditinstitut, övriga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och upplupna kostnader. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande
Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar och hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

Klassificering och värdering
Finansiella tillgångar
Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell
- Upplupet anskaffningsvärde,
- Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- Verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument klassificerade till upplupet anskaffningsvärde framgår av Not 20 Finansiella instrument.

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar klassificerade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar långfristiga värdepappersinnehav och kortfristiga placeringar som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivatinstrument kan växla mellan att klassificeras som tillgång och som skuld.

Finansiella skulder
Finansiella skulder, med undantag för derivatinstrument med negativt värde, klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Koncernen tar upp villkorade tilläggsköpeskillingar vid tillgångsförvärv i balansräkningen när dessa åtaganden uppfyller skulddefinitionen i IFRS. Koncernens tilläggsköpeskillingar klassificeras och redovisas som en finansiell skuld värderad till upplupet anskaffningsvärde.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 20 Finansiella instrument.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, inklusive leasingfodringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

20230503134 32

20230503134 33

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder, se koncernens Not 30 Finansiella risker. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Varulager
Varulager i CA Fastigheter utgörs främst av omsättningsfastigheter. En omsättningsfastighet är en fastighet som innehas i förädling med avsikt att avyttras. Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärde beräknas enligt den så kallade först-in-först-ut principen och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick. Nettoförsäljningsvärdet definieras som försäljningspris reducerat för försäljningskostnader.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Nyttjad checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder. Likvida medel klassificeras som en finansiell tillgång och omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Eget kapital
Företagets aktier består av stamaktier, vilka redovisas som aktiekapital. Aktiekapitalet redovisas till dess kvortvärde och överskjutande del redovisas som Övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Låneutgifter
CA Fastigheter aktiverar låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en kvalificerad tillgång som en del av den tillgångens anskaffningsvärde. Detta avser låneutgifter, dvs ränta och andra utgifter som koncernen ådrar sig i samband med att medel lånas, för uppförande av förvaltningsfastigheter samt för produktion av bostadsrättsfastigheter för en bostadsrättsförening under den tid som koncernen bedöms ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen. Övriga låneutgifter kostnadsförs.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

7

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

20230503134344

Statliga bidrag
Statliga bidrag redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag hänförliga till resultat redovisas som en övrig rörelseintäkt och periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för. Stöd relaterade till hyresrabatter med anledning av coronaviruset har redovisats som hyresintäkter.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

KONCERNENS NOTER

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter
Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Samtliga förvaltningsfastigheter har värderats av externa värderingsinstitut.

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se Not 16 Förvaltningsfastigheter.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar
CA Fastigheter bedömer att koncernen innehar bestämmande inflytande över de bostadsrättsföreningar till vilka bostadsrättsköparna utgör kunder. Koncernen har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Därmed konsoliderar CA Fastigheter bostadsrättsföreningen under produktionsfasen, trots att koncernen inte äger någon andel i bostadsrättsföreningen.

För mer information om bedömningar vid konsolidering av bostadsrättsföreningar, se Not 1 Väsentliga Redovisningsprinciper.

Not 3 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas månadsvis eller kvartalsvis. Koncernens hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick till 770 131 tkr (704 093 tkr för 2021), varav 4 418 tkr (5 671 tkr för 2021) avser intäkter kopplade till omsättningsbaserad hyra.

Kommersiella hyreskontrakt är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyrorna inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett till dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul vilket innebär uppräkning av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

Hyresintäkter per fastighetskategori	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Lokaler	377 895	334 331
Bostäder	375 453	355 708
Garage och p-plats	10 555	8 974
Övrigt	6 228	5 080
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	**770 131**	**704 093**

Hyresintäkter per region	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Sverige		
Kalmar	116 190	106 301
Växjo	121 068	109 845
Stockholm	161 701	149 370
Malmö	69 468	57 037
Jönköping	84 516	73 488
Borås	74 507	72 844
Tyskland	122 735	116 451
Estland	19 946	18 757
Ryssland	-	-
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	**770 131**	**704 093**

Kontraktförfallostrukturen avseende koncernens bestånd av kommersiella fastigheter framgår av nedanstående tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Den vanligaste löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3-5 år med en uppsägningstid om 36 månader. För koncernens leasingavtal avseende bostadsfastigheter är uppsägningstiden för hyresgästen 3 månader.

20230503134 35

Kontraktförfallostruktur (ex tillägg)	Antal kontrakt	Kontraktsvärde (tkr)	Andel av värdet
Kommerslella fastigheter			
2023	80	31 464	4%
2024	134	72 217	10%
2025	95	73 333	10%
2026	42	22 671	3%
2027	18	46 897	6%
2028+	138	138 851	18%
Summa kommersiella fastigheter	**507**	**385 433**	**51%**
Bostäder	4 300	355 117	47%
Garage och p-platser	2 362	10 216	1%
Totalt	**7 169**	**750 766**	**100%**

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

Avtalade framtida hyresintäkter (ex tillägg)	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	396 797	375 335
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	72 217	40 459
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	73 333	61 106
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	22 671	47 081
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	46 897	11 000
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	138 851	142 835
Summa	**750 766**	**677 816**

Not 4 Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet

Geografisk region	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Malmö	151 943	936
Kalmar	220 826	10
Stockholm	0	837 050
Tyskland	18 586	0
Summa intäkter från avtal med kunder	**391 355**	**837 996**

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Driftkostnader	172 732	152 910
Reparation och underhåll	72 542	68 878
Fastighetsskatt	29 438	24 629
Övriga fastighetskostnader	0	0
Summa	**274 712**	**246 417**
Administrationskostnader		
Personalkostnader	62 462	58 817
Utfakturerad administration till koncernföretag	-48 878	-49 669
Marknadsföring	3 011	2 943
Revisionsarvoden	1 743	1 990
Avskrivningar	4 243	6 113
Konsultarvoden	9 000	7 811
Förvaltningsarvoden	10 985	9 534
Övriga kostnader	13 383	10 382
Kostnader administration från koncernföretag	36 102	37 082
Summa	**92 051**	**85 003**

20230503 13436

7

Not 6 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Revisionsuppdraget	1455	1616
Annan revisionsverksamhet	112	81
Övriga tjänster	0	93
Summa	**1567**	**1 790**
Baker Tilly / Capella Audit OÜ / KB Mihailova		
Revisionsuppdraget	35	39
Skatterådgivning	140	161
Summa	**176**	**200**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Det avser även övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser andra kvalitetssäkringstjänster som utförts av Ernst & Young.

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31			2021-01-01 - 2021-12-31		
Medelantalet anställda	**Medelantal anställda**	**Varav kvinnor, procent %**	**Varav män, procent %**	**Medelantal anställda**	**Varav kvinnor, procent %**	**Varav män, procent %**
Moderföretaget	1	0%	100%	1	0%	100%
Dotterföretag i:						
Sverige	97	38%	62%	91	38%	62%
Tyskland	0	0%	0%	0	0%	0%
Estland	0	0%	0%	0	0%	0%
Ryssland	3	67%	33%	3	67%	33%
Totalt i koncernen	**101**			**95**		

	2022-01-01 - 2022-12-31			2021-01-01 - 2021-12-31		
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningsha	**Medelantal anställda**	**Varav kvinnor, procent %**	**Varav män, procent %**	**Medelantal anställda**	**Varav kvinnor, procent %**	**Varav män, procent %**
Styrelseledamöter	6	50%	50%	5	40%	60%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	0%	100%	1	0%	100%

Personalkostnader	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Moderföretaget		
Styrelseledamot Julia Mejegård-		
Styrelsearvode	150	150
Sociala avgifter	47	47
Verkställande direktören		
Löner och andra ersättningar	2519	1628
Sociala avgifter	970	630
Pensionskostnader	609	406
Summa	**4295**	**2 861**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala avgifter	0	0
Pensionskostnader	0	0
Summa	**0**	**0**
Dotterföretag		
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	53 599	48 105
Sociala avgifter	18 592	16 650
Pensionskostnader	7 685	8 074
Summa	**79 876**	**72 829**
Totalt i koncernen	**84 171**	**75 690**

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För 2022 bestod ersättningen till VD av fast lön, övriga förmåner och pension. Uppsägningstiden för VD är 12 månader från bolagets sida samt 6 månader vid uppsägning av VD.

Pensioner

VD har en premiebaserad pensionslösning. Övriga anställda har pensionslösningar som följer ITP1 eller ITP2 i Alecta och som är beroende av lön och ålder. ITP1 är en avgiftsbestämd plan och ITP2 är en förmånsbestämd plan.

20230503134437

Not 8 Finansiella intäkter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från kundfordringar	0	0
Ränteintäkter från koncernbolag	22 667	22 929
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	2 272	3 554
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**24 939**	**26 483**
Övriga finansiella intäkter:		
Resultat från kortfristiga placeringar	21 720	49 846
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	11 107	3 423
Summa	**32 827**	**53 269**
Summa finansiella intäkter	**57 766**	**79 752**

Not 9 Finansiella kostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	146 239	133 565
Räntekostnader övriga finansiella skulder	4 024	4 385
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**150 262**	**137 950**
Övriga finansiella kostnader:		
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	0	0
Räntekostnader leasingskulder	3 528	3 065
Summa	**3 528**	**3 065**
Summa finansiella kostnader	**153 790**	**141 015**

Räntesatsen som använts för de lånekostnader som aktiverats uppgår till mellan 1,61 - 4,78%.

Not 10 Resultat fastighetsförsäljningar

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Försäljningspris	7 333	41 850
Redovisat värde	-5 625	-35 863
Resultat fastighetsförsäljningar	**1 708**	**5 987**

Not 11 Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet

Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Malmö	124 912	201
Kalmar	160 879	0
Borås	0	0
Stockholm	-15 094	728 257
Tyskland	16 548	8
Ej genomförda projekt	120	0
Summa	**287 365**	**728 466**

Not 12 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Intäkter evenemang- och konferensverksamhet	18 963	10 852
Summa	**18 963**	**10 852**

Not 13 Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Kostnader evenemang- och konferensverksamhet	20 050	10 179
Övriga finansiella kostnader	437	455
Summa	**20 487**	**10 634**

20230503134338

Not 14 Värdeförändringar finansiella instrument värderade till verkligt värde

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet:		
Nettovinster/-förluster finansiella placeringar	-68 319	42 981
Värdeförändring på derivat	362 855	121 875
Summa redovisat i resultatet	**294 536**	**164 856**

Not 15 Skatt

Resultaträkning	2022-01-01	2021-01-01
Aktuell skatt	**- 2022-12-31**	**- 2021-12-31**
Aktuell skatt på årets resultat	-20 040	-18 310
Justeringar avseende tidigare år	0	0
	-20 040	-18 310
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-16 639	-289 926
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-14 025	-21 024
	-30 664	-310 950
Redovisad skatt i resultaträkningen	**-50 704**	**-329 260**

Avstämning av effektiv skattesats	**2022-01-01 - 2022-12-31**	**2021-01-01 - 2021-12-31**
Resultat före skatt	**364 390**	**1 701 445**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6%	-75 064	-350 498
Skatteeffekt av:		
Omvärdering underskottsavdrag	25 554	13 775
Poster redovisade direkt mot eget kapital	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	0
Resultat från intressebolag	764	516
Fastighetsförsäljningar	105	0
Bolagsförsäljningar	14 303	19 555
Ej avdragsgilla räntekostnader	-13 367	-12 207
Ej avdragsgilla kostnader	-2 999	-401
Redovisad skatt	**-50 704**	**-329 260**
Effektiv skattesats	14%	19%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	**Finansiella tillgångar**	**Derivat-instrument**	**Underskotts-avdrag**	**Summa**
Ingående redovisat värde 2022-01-01	**0**	**12 370**	**34 954**	**47 324**
Redovisat:				
I resultatet	1 100	-12 370	-14 025	-25 295
I övrigt totalresultat		0	0	0
Utgående redovisat värde 2022-12-31	**1 100**	**0**	**20 929**	**22 029**

Uppskjuten skatteskuld	**Förvaltnings-fastigheter**	**Finansiella tillgångar**	**Derivat-instrument**	**Obeskattade reserver**	**Summa**
Ingående redovisat värde 2022-01-01	**1 559 320**	**6 467**	**0**	**8 792**	**1 574 579**
Redovisat:					
I resultatet	-9 138	-6 467	62 378	-1 101	45 672
I övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2022-12-31	**1 550 182**	**0**	**62 378**	**7 691**	**1 620 251**
Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2022-12-31					**1 598 222**

20230503 13:39

Uppskjuten skattefordran	Finansiella tillgångar	Derivat-instrument	Underskotts-avdrag	Summa
Ingående redovisat värde 2021-01-01	**66**	**37 476**	**55 978**	**93 520**
Redovisat:				
I resultatet	-66	-25 106	-21 024	-46 196
I övrigt totalresultat		0	0	0
Utgående redovisat värde 2021-12-31	**0**	**12 370**	**34 954**	**47 324**

Uppskjuten skatteskuld	Förvaltnings-fastigheter	Finansiella tillgångar	Obeskattade reserver	Summa
Ingående redovisat värde 2021-01-01	**1 301 351**	**0**	**9 512**	**1 310 863**
Redovisat:				
I resultatet	257 969	6 467	-720	263 716
I övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2021-12-31	**1 559 320**	**6 467**	**8 792**	**1 574 579**

Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2021-12-31	**1 527 255**

I koncernens balansräkning har uppskjutna skatteskulder minskats, med beaktande av koncernens skattemässiga underskottsavdrag. Koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgick vid ingången av 2022 till 478 Mkr. Vid beräkningen av årets skattekostnad har 193 Mkr i underskottsavdrag nyttjats och kvarstående underskott uppgår till 285 Mkr.

Not 16 Förvaltningsfastigheter

CA Fastigheters fastighetsbestånd består av 170 st fastigheter (varav 158 st är bebyggda). Ungefär hälften av ytorna utgörs av bostadsfastigheter, hälften av kommersiella fastigheter som butiks-, kontors-, hotell- och lagerytor. Utanför Sverige finns CA Fastigheters fastigheter i Berlin, Tallinn och St

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde. Både externa och interna värderingar är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Samtliga fastigheter har värderats av externa värderare med erkända kvalifikationer minst en gång per år. Värderingarna har utförts av Newsec. Fastighetsbeståndet värderas årligen. Fastighetsbeståndet värderas enligt värderingshierarki 3 vilket innebär att indata som används i värderingen inte är observerbar.

En beräkning som använder sig av diskonterade kassaflöden baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet ger upphov till. Varje antangande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Förvaltningsfastigheter	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ingående redovisat värde*	**14 460 173**	**12 729 425**
Förvärv	64 832	231 113
Investeringar	362 521	279 192
Försäljningar	-5 625	-34 700
Omklassificeringar	38 107	77 165
Orealiserade värdeförändringar	-344 628	1 106 939
Valutakursförändring	285 542	57 445
Förändring tomträttsavtal	23 222	13 594
Utgående redovisat värde*	**14 884 144**	**14 460 173**

*Verkligt värde avseende nyttjanderätt av tomträtt ingår med 291 693 tkr per 2021-12-31 (268 472 tkr per 2021-12-31).

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2022 till -344 628 tkr (1 106 939 tkr per 31 december 2021) och redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Bostadsfastigheter	8 479 098	8 318 573
Kommersiella fastigheter	6 405 046	6 141 600
Summa	**14 884 144**	**14 460 173**

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Sverige	11 478 629	11 234 786
Tyskland	3 209 068	3 041 173
Estland	181 447	169 214
Ryssland	15 000	15 000
Summa	**14 884 144**	**14 460 173**

20230503 13:40

	2022-12-31	2021-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter, *varav*	5 652 739	4 731 271
Byggnader	4 063 558	3 207 136
Mark	1 589 181	1 524 135
Skattemässigt restvärde	5 208 714	4 796 322

Förvaltningsfastigheter under konstruktion	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	**35 478**	**28 635**
Investeringar	217 249	51 987
Aktiverade räntekostnader	0	0
Omklassificering till färdigställd Förvaltningsfastighet	-118 576	-109 544
Orealiserade värdeförändringar	63 000	64 400
Övrigt	0	0
Utgående redovisat värde	**197 151**	**35 478**

Värderingsmodell
+ Hyresinbetalningar
- Drifts- och underhållsutbetalningar
= Driftsöverskott
- Avdrag för investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Hyresinbetalningar
Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalhyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har lagts till grund för värdebedömningen under hela kalkylperioden, d v s de har antagits bli förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktsperiod. För övriga kontrakt har en hyresjustering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts komma att ske.

Drifts- och underhållsutbetalningar
Bedömningen av utbetalningar för drift, administration och underhåll har gjorts med utgångspunkt i CA Fastigheters statistik samt erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov
Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. CA Fastigheter informerar de externa värderarna om pågående och planerade projekt.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt/intervall	2022-12-31	2021-12-31
Kalkylperiod, antal år	10	10
Årlig inflation, % (angiven 2022-12-31 avser antagen inflation år 2023, därefter 2%)	4.00%	2.00%
Hyresutveckling, % per år	1,8-7,0%	1,5-1,8%
Kalkylränta, %	3,3-9,3%	3,4-8,9%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	2,1-5,0%	1,9-4,1%
Kommersiellt, %	4,6-6,9%	3,6-7%
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,3%-2,5%	0,2%
Kommersiellt, %	2,4-5,0%	2,1-4,9%
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	295	277

Kalkylränta
Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Restvärde
Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut minskat med eventuell återstående kapitalskuld. Marknadsvärdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftnettot för det första året efter kalkylperiodens utgång.

Känslighetsanalys, verkligt värde (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Kalkylränta +/- 0,5 %	1 190 702	683 929
Direktavkastningskrav +/- 0,5 %	1 565 954	1 395 911
Marknadshyror lokaler, +/- 5 %	710 321	369 700
Drift- och underhållskostnader, +/- 10 % (5 %)	481 753	536 400
Långsiktig vakansgrad, +/- 5 %	305 966	252 809

20230503134 1

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

CA Fastigheter har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Se Not 35 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

20230503134 42

Not 17 Leasingavtal

De väsentliga leasingavtal som koncernen innehar i sin egenskap som leasetagare utgörs av avtal avseende tomträtter, lokaler och fordon. I nedan tabell presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringarna under året.

Koncernens nyttjanderätter avseende tomträtter ingår i tabellen nedan per 2021-12-31 med 268 472 tkr och redovisas i balansräkningen på raden för förvaltningsfastigheter, se Not 16 Förvaltningsfastigheter. Leasingskulden hänförlig till tomträtter redovisas enligt IFRS 16.

	Nyttjanderättstillgångar				Leasingskulder
	Tomträtter	Lokaler	Fordon	Totalt	
Ingående balans 1 januari 2021	**254 877**	**5 649**	**1 317**	**261 843**	**261 176**
Tillkommande avtal	4 888	0	2 813	7 701	7 700
Avskrivningar	0	-3 192	-1 131	-4 323	-
Avslutade avtal	0	0	0	0	0
Omvärdering av avtal	8 707	86	0	8 793	8 792
Räntekostnader	-	-	-	-	3 065
Leasingavgifter	-	-	-	-	-7 372
Utgående balans 31 december 2021	**268 472**	**2 543**	**2 999**	**274 014**	**273 361**
Tillkommande avtal	0	0	3 468	3 468	5 624
Avskrivningar	0	-823	-1 601	-2 424	-
Avslutade avtal	0	-1 720	0	-1 720	-3 166
Omvärdering av avtal	23 222	0	0	23 222	23 222
Räntekostnader	-	-	-	-	3 528
Leasingavgifter	-	-	-	-	-5 944
Utgående balans 31 december 2022	**291 694**	**0**	**4 866**	**296 560**	**296 625**

Nedan presenteras de belopp som redovisats i koncernens resultaträkning under året hänförligt till koncernen som leasetagare:

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	2 424	4 323
Räntekostnader på leasingskulder	3 528	3 065
Kostnad avseende korttidsleasingavtal	0	0
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	383	309
Kostnader för variabla leasingavgifter	0	0
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	**6 335**	**7 697**

Koncernen redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 5 944 tkr för räkenskapsåret 2021 (7 372 tkr för 2021). För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder, se Not 31 Finansiella risker.

Not 18 Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**17 863**	**18 116**
Inköp under året	1 734	627
Försäljningar och utrangeringar	-116	-880
Valutakursdifferenser	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**19 481**	**17 863**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-9 065**	**-7 603**
Årets avskrivningar	-2 256	-2 247
Försäljningar och utrangeringar	83	785
Valutakursdifferenser	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 238**	**-9 065**
Utgående redovisat värde	**8 243**	**8 798**

20230503134 43

Not 19 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag som är väsentliga för koncernen per 2022-12-31. Företag angivna nedan har aktiekapital som består av aktier vilka ägs direkt av koncernen. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

		Kapitalandel %			
Företagsnamn	Registrerings- och verksamhetsland	2022-12-31	2021-12-31	Karaktär av företagets förbindelse	Värderingsmetod
KB Ringvägen 59	Sverige	50%	50%	Intresseföretag (1)	Kapitalandelsmetoden
Glasbtn 2 AB	Sverige	50%	50%	Intresseföretag (2)	Kapitalandelsmetoden
Almarken HB	Sverige	50%	50%	Intresseföretag (3)	Kapitalandelsmetoden
Glaskullen HB	Sverige	50%	50%	Intresseföretag (4)	Kapitalandelsmetoden
Glasskärvan HB	Sverige	50%	-	Intresseföretag (5)	Kapitalandelsmetoden
A/O Dom Shvetsii	Ryssland	49%	49%	Intresseföretag (6)	Kapitalandelsmetoden
PCH Investment AB	Sverige	37%	37%	Intresseföretag (7)	Kapitalandelsmetoden
Kuldi Holding AB	Sverige	37%	37%	Intresseföretag (8)	Kapitalandelsmetoden
CCH Gbr	Tyskland	50%	50%	Intresseföretag (9)	Kapitalandelsmetoden
Narva Gate	Estland	50%	50%	Intresseföretag (10)	Kapitalandelsmetoden

(1) Uthyrning och förvaltning av fastigheter
(2) Uthyrning och förvaltning av fastigheter
(3) Uthyrning och förvaltning av fastigheter
(4) Mark för exploatering inför förvaltning
(5) Uthyrning och förvaltning av fastigheter
(6) Uthyrning och förvaltning av fastigheter
(7) Äga och förvalta aktier
(8) Äga och förvalta aktier
(9) Fastighetsutveckling
(10) Uthyrning och förvaltning av fastigheter

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Företagsnamn	Redovisat värde	Redovisat värde
KB Ringvägen 59	10 988	10 486
Glasbtn 2 AB	4 224	1 937
Almarken HB	3 755	4 463
Glaskullen HB	5 201	5 241
Glasskärvan HB	16 037	11 898
A/O Dom Shvetsii	59 085	55 296
PCH Investment AB	0	813
Kuldi Holding AB	0	21
CCH Gbr	0	0
Narva Gate	-7 792	-3 922
Summa investeringar redovisade enligt	**91 498**	**86 233**

Finansiell information i sammandrag för intresseföretag

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för de intresseföretag som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som har redovisats i de finansiella rapporterna för respektive intresseföretag. De har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, inklusive justeringar till verkligt värde vid tiden för förvärvet samt justeringar för skillnader i redovisningsprinciper.

	A/O Dom Shvetsii	
Balansräkning i sammandrag	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Anläggningstillgångar	10 790	8 625
Omsättningstillgångar	30 903	26 418
Kortfristiga skulder	4 474	3 818
Långfristiga skulder	0	0
Nettotillgångar	**37 219**	**31 225**

Totalresultat i sammandrag	**2022-01-01 - 2022-12-31**	**2021-01-01 - 2021-12-31**
Intäkt	16 677	12 963
Resultat	7 732	6 501
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**7 732**	**6 501**

Avstämning mot redovisade värden	**2022-01-01 - 2022-12-31**	**2021-01-01 - 2021-12-31**
Ingående nettotillgångar 1 januari	**31 225**	**27 703**
Resultat för perioden	7 732	6 501
Valutaförändringar	-1 738	-2 979
Utbetald utdelning	0	0
Utgående nettotillgångar	**37 219**	**31 225**

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernens andel i %	49%	49%
Koncernens andel i tkr	18 237	15 300
Goodwill	11 597	11 597
Redovisat värde	**29 834**	**26 897**

Utöver innehaven i intresseföretagen som beskrivits ovan, har koncernen även innehav i ett antal intresseföretag som enskilt är oväsentliga, vilka har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

	2022-12-31	2021-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intresseföretag	-376	-680
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande	-376	-680
Resultat från avvecklad verksamhet	0	0
Övrigt	0	0
Summa	**-376**	**-680**

Not 20 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31

Finansiella tillgångar	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet**	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Summa redovisat värde**
Andra långfristiga värdepappersinnehav	155 209	0	155 209
Övriga långfristiga fordringar	0	109 499	109 499
Derivatinstrument	306 402	0	306 402
Kundfordringar	0	9 589	9 589
Övriga fordringar	0	1 399 484	1 399 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0	0
Kortfristiga placeringar	449 712	0	449 712
Likvida medel	0	400 129	400 129
Summa	**911 323**	**1 918 701**	**2 830 024**
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	6 129 351	6 129 351
Derivatinstrument	3 595	0	3 595
Övriga långfristiga skulder	0	63 108	63 108
Leverantörsskulder	0	103 711	103 711
Övriga kortfristiga skulder	0	101 738	101 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	0
Summa	**3 595**	**6 397 908**	**6 401 503**

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

Finansiella tillgångar	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet**	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Summa redovisat värde**
Andra långfristiga värdepappersinnehav	175 007	0	175 007
Övriga långfristiga fordringar	0	475 625	475 625
Derivatinstrument	36 268	0	36 268
Kundfordringar	0	10 224	10 224
Övriga fordringar	0	945 328	945 328
Kortfristiga placeringar	380 650	0	380 650
Likvida medel	0	558 644	558 644
Summa	**591 925**	**1 989 821**	**2 581 746**
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	6 025 849	6 025 849
Derivatinstrument	96 317	0	96 317
Övriga långfristiga skulder	0	101 225	101 225
Leverantörsskulder	0	125 841	125 841
Övriga kortfristiga skulder	0	97 563	97 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	0
Summa	**96 317**	**6 350 478**	**6 446 795**

20230503134

Värdering till verkligt värde
Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2022-12-31	**Nivå 1**	**Nivå 2**	**Nivå 3**	**Totalt**
Andra långfristiga värdepappersinnehav	63 652	0	91 557	155 209
Derivatinstrument	0	306 402	0	306 402
Kortfristiga placeringar	449 712	0	0	449 712
Summa	**513 364**	**306 402**	**91 557**	**911 323**
Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2022-12-31				
Derivatinstrument	0	3 595	0	3 595
Summa	**0**	**3 595**	**0**	**3 595**

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2021-12-31	**Nivå 1**	**Nivå 2**	**Nivå 3**	**Totalt**
Andra långfristiga värdepappersinnehav	89 240	0	85 767	175 007
Derivatinstrument	0	36 268	0	36 268
Kortfristiga placeringar	380 560	0	90	380 650
Summa	**469 800**	**36 268**	**85 857**	**591 925**
Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2021-12-31				
Derivatinstrument	0	96 317	0	96 317
Summa	**0**	**96 317**	**0**	**96 317**

Räntebärande fordringar och skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet för skulder till kreditinstitut uppgick per den 2022-12-31 till 6 493 432 tkr, per den 2021-12-31 till 6 338 568 tkr.

Av de räntebärande skulderna utgörs 500 000 tkr (500 000) av ett obligationslån med förfall i juli år 2024. Lånets uppläggningsavgift uppgick till 1,1 % av nominella lånebeloppet och betalades i samband med utbetalning av obligationslånet. Ränta betalas kvartalsvis med en räntesats uppgående till 1,45 procent +/- STIBOR 3 månader. De covenanter CA Fastigheter förbinder sig att uppfylla (hänförliga till obligationslånet) är en belåningsgrad uppgående till högst 65 procent och en räntetäckningsgrad uppgående till minst 1,5 ggr.

Kortfristiga fordringar och skulder
För kortfristiga fordringar och skulder, som till exempel kundfordringar och leverantörsskulder, samt för skulder till kreditinstitut med rörlig ränta, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	**2021-12-31**
Forskning	65 599	82 051
Fastighetsfond	17 646	0
Programvaruleverantör	43 452	58 746
Övrigt	3 943	3 626
Andelar BRF	24 569	30 584
Redovisat värde	**155 209**	**175 007**

Not 22 Övriga långfristiga fordringar

	2022-12-31	**2021-12-31**
Fordringar på koncernens intressebolag	83 767	97 620
Fordringar på koncernbolag	4 000	356 272
Reversfordringar	21 733	20 625
Övriga fordringar	0	1 108
Redovisat värde	**109 499**	**475 625**

Not 23 Varulager

	2022-12-31	**2021-12-31**
Varor i konferens- och evenemangsverksamhet	71	151
Redovisat värde	**71**	**151**

20230503134 46

Not 24 Omsättningsfastigheter

	2022-01-01	2021-01-01
Ingående redovisat värde	**519 053**	**967 748**
Pågående projekt	188 519	594 575
Valutakursdifferens	1 834	562
Omklassificering	-32 092	-68 717
Försäljning	-321 477	-975 115
Nedskrivning	0	0
Utgående redovisat värde	**355 837**	**519 053**

Not 25 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran	3	3
Momsfordran	11 682	10 934
Fordringar koncernbolag	1 367 149	845 393
Fordringar intressebolag	5 968	4 347
Fordringar avseende tilläggsköpeskilling	0	59 837
Övrigt kortfristiga fordringar	26 364	24 816
Redovisat värde	**1 411 166**	**945 330**

För utförligare beskrivning av fordringarnas motpart, se Not 36 Transaktioner med närstående.

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 302	1 237
Förutbetalda räntekostnader	2 750	4 583
Periodiserade leverantörsfakturor	1 141	1 700
Upplupna ränteintäkter	2 157	1 932
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 354	22 445
Redovisat värde	**22 704**	**31 897**

Not 27 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga placeringar i aktier	383 104	359 755
Räntebärande papper	66 608	20 895
Redovisat värde	**449 712**	**380 650**

Not 28 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	400 129	558 664
Redovisat värde	**400 129**	**558 664**

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

Not 29 Koncernföretag

Moderföretagets, CA Fastigheter AB (publ)s, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

			Kapitalandel/Rösträttsandel	
Företag	**Organisationsnr**	**Säte**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
CA Fastigheter AB (publ)			Moderföretag	Moderföretag
Fastighets AB Sergeanten	556130-8932	Kalmar	100%	100%
KB CA i Upplands Väsby	969667-1040	Kalmar	100%	100%
CA i Tyskland AB	556727-4880	Kalmar	100%	100%
CA Real Estate AB	556657-6707	Kalmar		
Lopema Fastighets AB	556923-8032	Kalmar		
CA Rådjursvägen AB	556127-9661	Kalmar	100%	100%
Systratorpsvägens Fastighets AB	556748-7151	Kalmar	100%	100%
HB Lea 5	916434-1761	Kalmar	99%	99%
Altner & Co Fastighetsförvaltning HB	916433-6001	Kalmar	99%	99%
KB Hästbacken	916561-0412	Kalmar	100%	100%
KB Kängurun	916445-6213	Kalmar	100%	100%
Boklådan Fastighets AB	556740-6201	Kalmar	100%	100%
CA Småland AB	556837-4713	Kalmar	100%	100%
Varvsholmens Trygghets- och Vårdboende AB	556845-6270	Kalmar		
Projektbostad i Kalmar AB	556845-6130	Kalmar		
CA Spantrutan 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		

P

20230503134 47

Löjtnantens Fastighets AB	556891-5788	Kalmar		
CA i Skåne AB	556913-7713	Kalmar		
HB Spillepengslyckan	969676-9158	Kalmar		
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		
Gasklockorna 5 AB	559093-9863	Kalmar		
KB Fältherren 2	916831-5100	Kalmar	99%	99%
KB Fältherren 9	916832-0860	Kalmar	99%	99%
KB Fältherren 10	916564-5418	Kalmar	99%	99%
KB Fältherren 11	916832-9549	Kalmar	99%	99%
HB Nornan	916408-0526	Kalmar	99%	99%
Fastighets AB Fanjunkaren	556215-7387	Kalmar	100%	100%
KB Majo 3	916528-3442	Kalmar	99%	99%
KB Majo 5	916528-3467	Kalmar	99%	99%
KB Majo 7	916529-4035	Kalmar	99%	99%
HB Förvaltarna	916423-3174	Kalmar	100%	100%
HB Jägaren 2	916527-7303	Kalmar	99%	99%
Fastighets AB Juvelen	556142-6122	Kalmar	100%	100%
CA Elektronen Fastighets AB	556780-3977	Kalmar		
Handels AB i Ousby	556007-5557	Kalmar	100%	100%
Fastighetsbolaget Sätra HB	916513-2110	Kalmar	99%	99%
CA Hotellfastighets AB	556028-0637	Kalmar	100%	100%
CA I Växjö AB	556203-7852	Kalmar	100%	100%
Vemo Industri AB	556063-8677	Kalmar	100%	100%
CA I Huskvarna AB	556596-9556	Kalmar		
CA Tremurare AB	556642-2357	Kalmar		
CA Bostäder i Växjö AB	556529-2272	Kalmar		
Spetsamossen KB	969621-9386	Kalmar	1%	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		
Movette Fastigheter AB	559093-9822	Kalmar		
Kappi Holding	559145-2445	Kalmar	100%	100%
Bellvi Spättan	559145-2445	Kalmar		
Kalmarfyra Stock AB	559206-9321	Kalmar		
Kalmarfem Stock AB	559206-9297	Kalmar		
Kalmarsju Stock AB	559207-5302	Kalmar		
Odondet Kalmar AB	559207-2820	Kalmar		
CA bolaget nr 4 AB	559276-7155	Kalmar		
CA Smörbollen 52 AB	559149-1054	Kalmar		
Amarea Bostäder AB	559276-7379	Kalmar		
CA bolaget nr 6 AB	559276-7387	Kalmar		
HB Solbacken 13	916549-0591	Kalmar		
CA Solbacken 22 AB	559321-2664	Kalmar		
Söderkvarteret Fastighets AB	559209-5557	Kalmar		
CA Kavatena nr 1 AB	559319-4539	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		
Svenska Bra AB	556711-2478	Kalmar		
CA Estland AB	556727-4914	Kalmar	100%	100%
Letona Properties Ou	11301360	Estland		
Fastighets AB Fölungen	556273-3856	Kalmar	100%	100%
KB Fölungen	916564-5244	Kalmar	99%	99%
KB Majo 8	916529-4043	Kalmar	99%	99%
KB Majo 9	916529-4050	Kalmar	99%	99%

KB Majo 10	916529-4068	Kalmar	99%	99%
Fojobo Fastighets AB	556299-9325	Kalmar	100%	100%
Clania Byggtjänst HB	916423-3687	Kalmar	100%	100%
CA Industrifastigheter I Jönköping AB	556310-5120	Kalmar	100%	100%
CA I Karlskrona AB	556579-8005	Kalmar	100%	100%
Wallbe Fastighets HB	916428-3625	Kalmar		
CA I Osby AB	556578-2926	Kalmar	100%	100%
Flundrahällen I Kalmar HB	969717-3194	Kalmar	99%	99%
KB Sillesund Fastigheter	969655-0756	Kalmar	99%	99%
Bremerhus & Co KB	916421-0537	Kalmar	1%	1%
CA Property Holding AB	556555-7922	Kalmar	100%	100%
Kombinationsbygg Kalmar KB	969700-5537	Kalmar	1%	1%
CA Progress Kalmar AB	556730-4273	Kalmar	100%	100%
CA Progress Kalmar December I AB	556742-9633	Kalmar		
KB Nettovägen 2-4	916529-7103	Kalmar		
CA på Norrmalm KB	969673-1414	Stockholm		
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		
Kurorten 7 I Varberg KB	916822-5812	Borås		
Kurorten 10 I Varberg KB	916822-5846	Borås		
Fastighetsbolaget Brunnshotellet KB	916550-6172	Borås		
HB Harren	916623-5391	Borås		
CA I Jönköping AB	556084-7153	Kalmar	100%	100%
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	100%	100%
CA Fastighetsservice AB	556071-7844	Kalmar	100%	100%
CA I Ryssland AB	556518-4016	Kalmar	100%	100%
CA St Petersburg LLC	5067847118367	St Petersburg		
CA Parnas 2 LLC	1089847039820	St Petersburg		
CA Parnas 5 LLC	1089847037059	St Petersburg		
TREB Properties Holding AB	556524-4745	Kalmar		
Ladoga Holding AB	556528-3891	Kalmar		
CA&DR Holding AB	556749-6269	Kalmar	51%	51%
Ernir Holding AB	559056-9470	Kalmar	100%	100%
Movetvå Fastigheter AB	559093-9814	Kalmar		
Gasverket Holding AB	556940-7470	Kalmar		
Gasverket Holding 2 AB	556940-7470	Kalmar		
Gasverket Projektering AB	556940-7488	Kalmar		
H8 Reningshuset 1 Stockholm AB	559122-1139	Kalmar		
H10 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		
Hermoda 2 Fastigheter AB	559093-9855	Kalmar		
Sicklaön Fastigheter AB	556023-7611	Kalmar		
Mätarhuset1 Stockholm AB	559000-4247	Kalmar		
Kalmarsalen Konferens & Evenemang AB	556730-4265	Kalmar	100%	100%
Byggnadsf:a Claesson & Anderzén HB	932400-2618	Kalmar	100%	100%
Gerdéns Byggnads AB	556122-5896	Kalmar	100%	100%
Gerdéns Fastighets KB	916432-5897	Kalmar	99%	99%
KB Brynäs 18:6 Gävle	916586-8440	Nacka	99%	99%
KB ArconaTrumman 8	916614-4445	Nacka	99%	99%
CA I Lomma Hamn KB	916751-4612	Kalmar	99%	99%
Philipson Bil AB	556034-2171	Stockholm	100%	100%
Philipson Stockholm Bil AB	556065-7321	Stockholm		
Philipson Syd Bil AB	556026-5646	Stockholm		
Philipson Trollhättan Bil AB	556064-7181	Stockholm	100%	100%
Evidentia Consult AB	556106-4832	Stockholm	100%	100%
KB Hemsta 9:6 Gävle	916586-8382	Nacka	99%	99%
Fastighetsbolaget Strandhotellet KB	916751-5304	Kalmar	99%	99%
CA Hotels KB	916751-9934	Kalmar	99%	99%
Smålandsbyggen AB	556247-6001	Kalmar	100%	100%
HB Jordsläta 3:9	916431-1061	Kalmar	99%	99%
AB Möllstorp 2:3 AB	556701-8386	Kalmar	100%	100%
Möllstorp 2:3 KB	969721-4584	Kalmar		
Kattrumpan Fastighets AB	556891-7909	Kalmar	100%	100%
Översten Fastighets AB	556891-7008	Kalmar	100%	100%
Gröne Man Fastighets AB	556892-8161	Kalmar		
Styltenvik Fastighets AB	556914-2820	Kalmar	100%	100%
Saltäng Fastighets AB	556915-0005	Kalmar		
CA Fastighetsutveckling AB	556149-3189	Kalmar	100%	100%
Varvsholmens Fastighets AB	556208-0878	Kalmar		
CA Entreprenad AB	556659-7364	Kalmar		
KB Trummenäs	916529-7095	Kalmar	1%	1%
KB Rockan 7	916529-7111	Kalmar	1%	1%

20230503134 48

P

20230503134449

KB Majo 6	916529-4027	Kalmar	1%	1%
Hantverkscentrum AB	556078-0024	Kalmar	100%	100%
Fastighets AB Ankarjärnet	556529-4609	Borås	100%	100%
Majovation AB	556571-8763	Kalmar		
Ulvarboett Fastighets AB	556529-2140	Borås		
HB Semele 5	969624-3816	Borås		
Borås City Fastigheter AB	556485-2225	Kalmar		
Fastighets AB Gåshöjden	556475-8109	Kalmar		
HB Sadelett	969625-0340	Borås		
HB Jungfrulinet	969625-2874	Borås		
HB Trätrean	969625-0308	Borås		
HB Vivan	916623-5151	Borås		
HB Torparen	916623-8365	Borås		
Fastighets AB Sadeltaket	556529-1696	Borås	100%	100%
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	Borås		
HB Getbocken	969663-5482	Borås		
CA Management AB	556556-3185	Kalmar		
Fastighets AB Storängsbotten	556591-7308	Stockholm	50%	50%
Specialistklinikerna Stockholm AB	559130-8217	Stockholm	50%	50%
BRF Kompassen 1	769637-7246	Kalmar	100%	100%
BRF Bojen i Kalmar	769639-1825	Kalmar	100%	100%
Kalmar Bojen ekonomisk förening	769639-1833	Kalmar	100%	100%
Cube House 1 ekonomisk förening	769639-6899	Kalmar	100%	
Kuben 2 Lomma ekonomisk förening	769639-7392	Kalmar	100%	
Örlogsskeppet ekonomisk förening	769640-5823	Kalmar	100%	
BRF Regalskeppet i Kalmar	769640-5757	Kalmar	100%	
BRF Kvirkelhusen 1	769639-6881	Kalmar	100%	
BRF Kvirkelhusen 2	769639-7400	Kalmar	100%	

Not 30 Eget kapital

Aktiekapital
Det registrerade aktiekapitalet på 10 000 tkr (2021: 10 000 tkr) består av 100 000 aktier (2021: 100 000 aktier). CA Fastigheter AB har endast ett aktieslag där alla aktier har lika röstvärde. Aktiernas kvotvärde är 100 kr.

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid företagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till CA Fastigheters kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag.

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Antal utestående aktier vid årets början	100 000	100 000
Nyemission	0	0
Antal utestående aktier vid årets slut	100 000	100 000

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av CA Fastigheters ägare i form av bundna reserver.

Reserver
Koncernens reserv avser tillfullo en omräkningsreserv, vilken innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan funktionell valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Ackumulerad omräkningsdifferens redovisas i resultatet vid avyttring av den utländska verksamheten.

Not 31 Finansiella risker

Koncernens resultat, finansiella ställning och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av koncernens eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som företaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för koncernen. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat till följd av marknadsfluktuationer.

20230503 13450

Kreditrisk
Kreditrisk är risken att koncernens motpart inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens kreditriskexponering är totalt liten. Hyror faktureras i förskott, vilket ger små kundfordringar, och hyresgästerna består av ett medvetet urval vilket begränsar kreditrisken. Likvida medel placeras endast i stabila banker med hög kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

Nedan visas de finansiella tillgångar koncernen har reserverat förväntade kreditförluster för. Utöver nedanstående tillgångar bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Kreditrisk i kundfordringar, inklusive leasingfordringar (förenklad metod för kreditriskreserv)
För koncernen finns kreditrisk främst i kundfordringar, inklusive leasingfordringar, och CA Fastigheters målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av denna kreditrisk. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att försäljning av produkter och tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund och att kreditrisken vid behov och om möjligt minskas genom förskottsbetalning. Betalningsvillkoren uppgår normal till mellan 10-30 dagar beroende på motpart. De historiska kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning: 0,3 %.

Koncernens tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster för kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen tillämpar "historisk förlustandel" för samtliga kundfordringar. Metoden tillämpas i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer inklusive information om enskilda kunder och ledningens bedömning av påverkan från branschens konjunktur. Koncernen har, på grund av historiskt få kreditförluster, valt att värdera förväntade kreditförluster för kundfordringar kollektivt.

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. I dessa fall sker en individuell bedömning för att uppskatta den förväntade kreditförlusten utöver förlustandelen. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna kundfordringar	8 147	5 874
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	1 942	4 519
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	238	3 159
Förfallna kundfordringar >90 dagar	4 240	1 794
Förlustreservering	-4 978	-5 122
Summa	**9 589**	**10 224**

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna mer än 90 dagar bedöms vara god, baserat på historiskt låga kundförluster och beaktande av framåtriktade faktorer. Värdet på bortskrivna fordringar som fortfarande är under åtgärder för återvinning uppgår till ca 5 Mkr.

Förväntade kundförluster för kundfordringar (enligt förenklad metod)	**2022-01-01 - 2022-12-31**	**2021-01-01 - 2021-12-31**
Ingående redovisat värde	**5 122**	**8 869**
Återföring av tidigare års reserveringar	-105	-1 425
Nedskrivningar	366	794
Konstaterade kreditförluster	-828	-3 230
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	77	83
Valutakursdifferenser	346	31
Utgående redovisat värde	**4 978**	**5 122**

Likvida medel
Koncernens kreditrisk uppstår också från placering av likvida medel och överskottslikviditet. CA Fastigheters målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av kreditrisk hänförligt till placeringar. För placeringar på bankkonton är målsättningen att motparten ska ha en hög kreditvärdighet motsvarande s.k. investment grade. Ett sätt att motverka kreditrisken är att koncernen har bankkonton i mer än en bank.

Reservering för förväntade kreditförluster (generell metod)
De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av kundfordringar (som inkluderar hyresfordringar), andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt likvida medel. Enligt den generella metoden mäts kreditrisken för de nästkommande 12 månaderna. Koncernen tillämpar en ratingbaserad metod där förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponering vid fallissemang. Hänsyn delges även annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av kreditvärdighet sker, medförande en kreditvärdighet understigande investment grade. Vid väsentlig ökning av kreditrisk mäts kreditrisken för exponeringens återstående löptid. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger.

Kreditriskexponering och kreditriskkoncentration
Koncernens kreditriskexponering utgörs av kundfordringar, övriga långfristiga fordringar, andra långfristiga värdepappersinhav och likvida medel. Likvida medel är placerade i olika länder hos finansiella institut med hög kreditvärdighet. Huvuddelen av likvida medel är placerade på banker med rating A.

Koncernens kundfordringar är spridda på ett stort antal olika kunder. De 10 största kundfordringarna utgör 2 625 Mkr, vilket motsvarar 26 % av totala kundfordringar.

Marknadsrisk
Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument ändras på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker och valutarisker.

Ränterisk
Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Målsättningen är att inte vara utsatt för framtida fluktuationer i räntor som påverkar koncernens kassaflöde och resultat i en större omfattning än vad CA Fastigheter klarar av. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för respektive räntebärande skuld:

	Valuta	Genomsnittlig bindningstid mån	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	SEK/EUR	38	2,86	6 129 351	6 025 849
Varav säkrat genom derivatinstrument	SEK	58	-1,30	3 475 000	3 725 000
Checkräkningskredit	SEK	-	0	0	0

Koncernen använder räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att hantera ränterisk. I samtliga ränteswapavtal har CA Fastigheter valt att byta rörlig ränta mot fast ränta. Vid 2022 års utgång uppgick ränteswaparnas volym till 4 825 Mkr (5 325 Mkr).
Syftet med räntetak är att skydda mot stigande rörliga räntor genom att ge en ränteintäkt när förvald rörlig marknadsränta i form av Stibor med viss löptid passerar avtalad nivå. Innehavet av räntetak uppgick vid årsskiftet till 0 Mkr (100 Mkr).

Se löptidstabeller nedan för analys av ränterörelser. Räntederivaten har avtalats med institut som har "investment rating" varvid kreditexponeringen mot institutionen anses begränsad.

Värdet på swappar och räntetak förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när löptiden minskar. Under år 2022 uppgick värdeförändringen för derivat till 363 Mkr (122 Mkr), varav realiserade 0 Mkr (0 Mkr). Värdet av derivaten uppgick vid årets slut till 303 Mkr (-60,0 Mkr). Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i rapporten över resultatet.

Valutarisk
Valutarisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändring i utländska valutakurser. Valutarisker återfinns primärt i omräkningen av utländska verksamheters tillgångar och skulder till moderföretagets funktionella valuta, så kallad omräkningsexponering. Koncernen är verksam i Tyskland, Estland och Ryssland och har därmed valutaexponering i euro och rubel.

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Koncernens avtalade covenanter består av att soliditet ska uppgå till minst 25 procent respektive 30 procent, räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,2 respektive 1,3, 1,5 och 2,0 procent, kvoten av EBITDA och finansiellt netto ska inte vara lägre än 1,5 och fastigheternas LTV ska uppgå till max 50 procent respektive 60 procent och 75 procent. Skuld i förhållande till säkerhet ska uppgå till max 70 procent. Covenanter hänförliga till obligationslånet innebär en belåningsgrad på högst 65 procent och en räntetäckningsgrad uppgående till minst 1,5 ggr. Samtliga covenanter var uppfyllda per årsskiftet.

Risken mildras av koncernens goda likviditetsreserver vilka är omedelbart tillgängliga. Koncernens verksamhet är i allt väsentligt finansierad via räntebärande skulder. Koncernen har ett beviljat kreditbelopp för sin checkräkningskredit uppgående till 200 Mkr (200 Mkr), vilken är säkerställd. Den totala likviditetsreserven består av likvida medel och onyttjade checkräkningskrediter. Per balansdagen var checkkrediten ej utnyttjad.

Målet är att upprätthålla kontinuitet och flexibilitet i finansieringen genom användning av kreditvillkor från leverantörer samt lån. Ledningen gör en åldersanalys av tillgångar och förfallotider för skulderna samt planerar likviditeten beroende på förväntad återbetalning av olika instrument. När det gäller otillräcklig likviditet eller överskottslikviditet i enskilda företag fördelar ledningen om resurser och medel för att uppnå optimal finansiering av affärsbehoven.

Koncernens kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

	2022-12-31					
Löptidsanalys	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Räntebärande skulder	1 248 777	1 255 021	1 055 688	987 946	1 946 000	**6 493 432**
Leasingskulder*	0	1 852	3 080	0	291 693	**296 625**
Övriga skulder	0	0	1 108	0	125 000	**126 108**
Leverantörsskulder	103 711	0	0	0	0	**103 711**
Derivatinstrument	110	0	1 136	2 349	0	**3 595**
Summa	**1 352 598**	**1 256 873**	**1 061 012**	**990 295**	**2 362 693**	**7 023 471**

	2021-12-31					
Löptidsanalys	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Räntebärande skulder	876 633	881 016	1 372 089	1 061 490	2 147 340	**6 338 568**
Leasingskulder*	0	3 165	1 723	0	268 472	**273 360**
Övriga skulder	0	0	1 225	0	163 000	**164 225**
Leverantörsskulder	125 841	0	0	0	0	**125 841**
Derivatinstrument	0	7 778	16 282	54 293	17 964	**96 317**
Summa	**1 002 474**	**891 959**	**1 391 319**	**1 115 783**	**2 596 776**	**6 998 311**

*Leasingskulder hänförliga till tomträtter anses vara eviga. Totala tomträttsavgälden betalda under 2022 uppgår till 3 377 tkr (2 913 tkr för år 2021) och redovisas som räntekostnader i rapport över resultatet.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som CA Fastigheter ingått

	Belopp 2022-12-31	Utnyttjad 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Utnyttjad 2021-12-31
Checkräkningskredit (Mkr)	200	0	200	0
Summa	**200**	**0**	**200**	**0**

Kapitalhantering

Ledningen anser att skulder och nettotillgångar som är hänförliga till majoritetsägare är primära kapitalkällor. Ledningens mål vid förvaltning av kapitalet är att skydda ledningens förmåga att fortsätta bedriva verksamhet för att kunna erbjuda avkastning till ägare och fördelar till andra intressenter samt att erbjuda finansiering av rörelsen, investeringar och bevara ledningens utvecklingsstrategi. Ledningens riktlinjer för kapitalförvaltningen har som mål att säkerställa och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att minska den totala kapitalkostnaden, och flexibilitet i fråga om tillgång till kapitalmarknader.

Företagsledningen övervakar regelbundet kapitalstrukturen och kan ändra sina riktlinjer för kapitalförvaltning och mål efter förändringar i den operativa miljön, stämningen på marknaden eller dess utvecklingsstrategi. För att ha en så låg finansiell risk som möjligt använder man sig av olika finansieringskällor samt spridda låneförfall.

Ledningen övervakar kapitalet genom användning av skuldsättningsgrad, som är nettoskulder delat med summa nettotillgångar (ex omräkningsreserv) hänförliga till majoritetsägare plus nettoskuld och innefattar i nettoskulden sina räntebärande skulder, leasingskulder, leverantörsskulder och andra skulder, minus likvida medel.

Koncernens målsättningar är att skuldsättningsgrad inte ska överstiga 60% av fastighetportföljens marknadsvärde.

Avstämning skuldsättningsgrad	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Skulder	6 129 351	6 025 849
Leverantörsskulder och andra skulder	728 769	885 497
Avgår:	-400 129	-558 644
Nettoskulder	**6 457 991**	**6 352 702**
Eget kapital	9 494 315	9 176 420
Totalt eget kapital och nettoskuld	**15 952 306**	**15 529 122**
Skuldsättningsgrad	**40%**	**41%**

Not 32 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	9 433	38 173
Kommande köpeskilling	63 000	63 000
Mottagna depositioner	29 258	18 281
Förskott från kunder	6 800	10 800
Övrigt	4 206	6 832
Redovisat värde	**112 697**	**137 086**

20230503134 52

20230503134 53

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	68 537	61 612
Upplupna räntekostnader	8 183	16 777
Upplupna personalkostnader	11 760	11 381
Upplupna kostnader bostadsprojekt	28 935	31 037
Övriga upplupna kostnader	31 617	30 861
Redovisat värde	**149 032**	**151 668**

Not 34 Kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-01-01
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ej kassaflödespåverkande poster vid förvärv/försäljning	-1 708	0
Avskrivningar	1 820	2 247
Redovisat värde	**112**	**2 247**

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Icke-kassaflödespåverkande förändringar			
	2022-01-01	Kassaflöden från finansiering	Valutakurs-effekter	Förändringar i verkligt värde	Övrigt	2022-12-31
Räntebärande skulder	6 025 849	19 191	84 311	0	0	**6 129 351**
Leasingskulder	273 360	-5 944	0	29 209	0	296 625
Summa skulder hänförliga till	**6 299 209**	**13 247**	**84 311**	**29 209**	**0**	**6 425 976**

			Icke-kassaflödespåverkande förändringar			
	2021-01-01	Kassaflöden från finansiering	Valutakurs-effekter	Förändringar i verkligt värde	Övrigt	2021-12-31
Räntebärande skulder	5 385 189	622 535	18 125	0	0	**6 025 849**
Leasingskulder	261 176	-7 372	0	19 556	0	273 360
Summa skulder hänförliga till	**5 646 365**	**615 163**	**18 125**	**19 556**	**0**	**6 299 209**

Not 35 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fastighetsinteckningar	6 328 448	6 059 575
Företagsinteckningar	3 500	3 500
Anläggningstillgångar	214 177	219 858
Aktier och andelar i dotterföretag	135 258	87 669
Kapitalförsäkring för framtida pensioner	1 108	1 108
Kapitalvärde pensionsåtaganden utöver upptagna skulder	127	65
Summa	**6 682 618**	**6 371 775**

Eventualförpliktelser	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Borgensförbindelser	128 671	118 817
Spärrade bankmedel	5 518	5 518
Summa	**134 189**	**124 335**

Not 36 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 29. Alla transaktioner mellan CA Fastigheter AB, och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. Ytterligare information om moderföretagets transaktioner med dotterföretag återfinns i moderföretagets not 33.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se not 7.

	2022-01-01	2021-01-01
Moderbolag (Claesson & Anderzén AB)	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	1 366 928	856 975
Skuld på balansdagen	0	0
Koncernbolag Classic Living CL AB (fg år CA Plusinvest AB, Movesex Fastigheter AB)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	4 220	356 272
Skuld på balansdagen	0	0

Intressebolag (Narva Gate, Glasbtn 2 AB, PCH Investment AB)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	89 735	101 967
Skuld på balansdagen	0	0

Andra närstående (Bellvi Real Estate AB, Fastighetsaktiebolaget Bremia)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	15 272	15 502
Skuld på balansdagen	0	0

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 37 Händelser efter balansdagen

Under början av år 2023 förvärvades fem fastigheter i Norrköping och en fastighet i Borås.

20230503134 54

20230503 13455

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Hyresintäkter	3	11 899	10 341
Fastighetskostnader	4	2 518	-7 277
Driftöverskott fastighetsrörelse		**14 417**	**3 064**
Avskrivningar, nedskrivningar	5	-1 366	-1 342
Bruttoresultat fastighetsrörelse		**13 051**	**1 722**
Administrationskostnader	6,7	-13 769	-13 008
Resultat från projektverksamhet	8	2 083	-3 881
Rörelseresultat		**1 365**	**-15 167**
Resultat från andelar i dotterföretag	9	-2 868	-14 592
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	502	1 150
Värdeförändringar derivat	11	12 521	13 165
Ränteintäkter och liknande intäkter	12	127 948	159 250
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-91 704	-61 674
Resultat efter finansiella poster		**47 764**	**82 132**
Bokslutsdispositioner	14	-87 281	-37 352
Skatt	15	1 137	-2 531
Årets resultat		**-38 380**	**42 249**

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Årets resultat		-38 380	42 249
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		**-38 380**	**42 249**

20230503134 56

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	63 936	63 833
Maskiner och inventarier	17	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**63 936**	**63 833**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	18	345 284	326 984
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	10 988	10 486
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20,21	142 069	131 955
Reservsfordran koncernföretag	20,22	544 283	841 195
Reversfordringar	20,23	26 470	26 470
Derivatinstrument	20	-	7 562
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 069 094**	**1 344 652**
Summa anläggningstillgångar		**1 133 030**	**1 408 485**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	24	4 094	4 094
Kundfordringar	20	10	6
Fordringar hos moderföretag	20	1 366 928	712 178
Fordringar hos dotterföretag	20	2 640 465	2 511 570
Fordringar hos koncernföretag	20	220	128 837
Aktuell skattefordan		123	186
Övriga fordringar	25	894	1 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	4 968	20 035
Kortfristiga placeringar	20,27	438 664	337 825
Kassa och bank	20,28	138 583	429 781
Summa omsättningstillgångar		**4 594 949**	**4 146 217**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 727 979**	**5 554 702**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 134	2 134
Fritt eget kapital			
Balanserat vinst eller förlust		1 751 564	1 709 315
Årets resultat		- 38 380	42 249
Summa eget kapital		**1 725 318**	**1 763 698**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		21 600	22 737
Summa avsättningar		**21 600**	**22 737**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20,30	672 687	743 453
Obligationslån	20	497 250	495 417
Derivatinstrument	20	-	18 461
Summa långfristiga skulder		**1 169 937**	**1 257 331**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	8 292	8 292
Leverantörsskulder	20	1 772	1 982
Skuld till dotterföretag	20	2 789 494	2 474 895
Skuld till koncernföretag	20	-	51
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga skulder		402	301
Derivatinstrument	20	-	1 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	11 164	23 793
Summa kortfristiga skulder		**2 811 124**	**2 510 936**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 727 979**	**5 554 702**

20230503134457

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående balans per 2021-01-01	**10 000**	**2 134**	**1 396 975**	**312 340**	**1 721 449**
Omföring av fg års resultat			312 340	- 312 340	-
Årets resultat	-	-	0	42 249	42 249
Årets övrigt totalresultat	-	-	0	0	0
Årets totalresultat	-	-	**1 709 315**	**42 249**	**1 751 564**
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående balans per 2021-12-31	**10 000**	**2 134**	**1 709 315**	**42 249**	**1 763 698**
Ingående balans per 2022-01-01	**10 000**	**2 134**	**1 709 315**	**42 249**	**1 763 698**
Omföring fg års resultat			42 249	- 42 249	-
Årets resultat	-	-	-	- 38 380	- 38 380
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	**1 751 564**	**- 38 380**	**1 713 184**
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående balans per 2022-12-31	**10 000**	**2 134**	**1 751 564**	**- 38 380**	**1 725 318**

P

20230503134 58

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 365	-15 167
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32	3 199	1 342
Resultat från dotterföretag		-9 868	-14 592
Resultat från intresseföretag		502	1 150
Resultat från övriga värdepapper		5 971	78 331
Erhållen ränta		67 925	69 826
Erlagd ränta		-71 274	-61 674
Betald inkomstskatt		63	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-2 117**	**59 211**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-312 048	-394 750
Förändringar kortfristiga placeringar		-100 839	-115 186
Förändringar av rörelseskulder		308 810	351 155
Förändringar exploateringsfastigheter		0	5 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-106 194**	**-94 065**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 469	0
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		0	0
Ökning långfristiga fordringar		-4 000	0
Återbetalning långfristiga fordringar		0	30 495
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-25 653	13 442
Återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		0	21 695
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-31 122**	**65 632**
Finansieringsverksamheten	32		
Upptagna lån		0	790 075
Amortering av lån		-70 766	-303 964
Utdelning		0	0
Erhållet/lämnat koncernbidrag	14	-87 281	-37 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-158 047**	**448 759**
Årets kassaflöde		**-295 363**	**420 326**
Likvida medel vid årets början		429 781	9 455
Kursdifferens likvida medel		4 165	0
Likvida medel vid årets slut		**138 583**	**429 781**

20230503134 59

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Uppställning

Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöden baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Leasing

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Intäkter från aktier i dotterföretag

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas netto, minskat med redovisat värde, då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden, vilket innebär att aktierna tas upp till anskaffningsvärde minskat med eventuellt nedskrivningsbehov. Transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger företagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genomförs vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Förvaltningsfastigheter
Moderföretaget redovisar förvaltningsfastigheter enligt anskaffningsvärdemetoden, vilket innebär att fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Tillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod för varje komponent. De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Stomme och grund	100 år
- Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet	50 år
- Yttertak, el, intre ytskikt bad (vägg och golv)	40 år
- Köksinredning	30 år
- Transportanläggningar, ventilation	25 år
- Inre ytskikt kök (golv), markanläggningar	20 år
- Inre ytskikt kök (vägg och tak), vitvaror, styr, övervakning	15 år
- Byggnadsinventarier	10-20 år
- Immateriella tillgångar	5-10 år
- Maskiner, inventarier	5 år
- Hyresgästanpassningar	Kontraktstiden

Tillämpade avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. Villkorad köpeskilling värderas till det belopp som moderföretaget bedömer skulle behöva erläggas om den reglerades vid bokslutet.

Moderföretaget ingår derivatinstrument (ränteswappar) med extern part som speglas i derivatinstrument med dotterbolag. I moderföretaget värderas dessa instrument enligt anskaffningsvärdemetoden med tillämpning av principerna för redovisning av en värdepappersportfölj. Värdepappersportföljen innehåller derivat med både positivt och negativt marknadsvärde som därmed nettoredovisas i moderföretagets balansräkning.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar, inklusive koncerninterna fordringar, skrivs ned för förväntade kreditförluster. För metod gällande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens Not 30 Finansiella risker. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom den generella modellen i vilken koncernföretagens kreditvärdighet uppskattas.

20230503134 50

20230503134511

MODERFÖRETAGETS NOTER

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Derivat

Bolaget innehar räntederivat (SWAP-avtal) för dotterföretags räkning. De intäkter och kostnader som följer av dessa ingångna avtal tillgodoförs alternativt belastar respektive dotterföretag. Tecknade derivat i CA Fastigheter AB som tillgodoförs eller belastar dotterföretag uppgår till 231 001 tkr per 2022-12-31 (-47 527 tkr per 2021-12-31). CA Fastigheter AB har tecknat motsvarande avtal med dotterföretag som med externa parter avseende ovanstående derivat. Säkringsredovisning tillämpas i bolaget varpå någon omvärdering inte görs av dessa i CA Fastigheter AB. Den del av derivatinnehavet som faller på moderbolaget redovisas som skuld/fordran värderat till verkligt värde i balansräkningen, då detta understiger anskaffningsvärdet. Per 2022-12-31 uppgick fordran avseende derivat till 71 806 tkr, per 2021-12-31 uppgick skuld avseende derivat till 12 521 tkr. Då verkligt värde överstiger anskaffningsvärde per 2022-12-31 redovisas derivat till anskaffningsvärdet i balansräkningen (0 kr).

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.

Not 3 Hyresintäkter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Lokaler	11 382	10 310
Garage och p-plats	37	17
Övriga intäkter	480	14
Redovisat värde	**11 899**	**10 341**

Not 4 Fastighetskostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Driftkostnader	2 939	2 792
Tillgodo elhandel	-7 788	-980
Reparation och underhåll	1 686	4 883
Fastighetsskatt	645	582
Redovisat värde	**-2 518**	**7 277**

Not 5 Avskrivningar

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Byggnader	1 366	1 342
Byggnadsinventarier	0	0
Redovisat värde	**1 366**	**1 342**

Not 6 Administrationskostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Personalkostnader	4 253	2 863
Marknadsföring	1 414	1 620
Konsultarvoden	4 976	4 461
Övriga kostnader	1 510	2 416
Övriga kostnader från dotterföretag	1 616	1 648
Redovisat värde	**13 769**	**13 008**

Not 7 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se Koncernens Not 7 Anställda och personalkostnader.

Not 8 Resultat från projektverksamhet

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Intäkter från projektverksamhet	0	11 300
Kostnader från projektverksamhet	2 083	-15 181
Summa	**2 083**	**-3 881**

Not 9 Resultat från andelar i dotterföretag

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Resultat från dotterföretagsandelar	-9 868	-14 592
Erhållna utdelningar	7 000	0
Reavinst / reaförlust försäljning	0	0
Nedskrivning	0	0
Summa	**-2 868**	**-14 592**

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Resultat från andelar i intresseföretag	502	1 150
Erhållna utdelningar	0	0
Reavinst / reaförlust försäljning	0	0
Nedskrivning	0	0
Summa	**502**	**1 150**

Not 11 Värdeförändringar derivat

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Värdeförändring på derivat	12 521	13 165
Summa redovisat i resultatet	**12 521**	**13 165**

Derivat redovisas i balansräkningen per 2022-12-31 till 0 kr då verkligt värde överstiger anskaffningsvärdet (0 kr). Per 2021-12-31 redovisades derivat i balansräkningen till verkligt värde (-12 521 tkr) då detta understeg anskaffningsvärdet.

20230503134 62

20230503134 63

Not 12 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från reversfordringar	525	3 409
Ränteintäkter från koncernföretag	66 565	65 599
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	835	818
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**67 925**	**69 826**
Övriga finansiella intäkter:		
Nettovinst från tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	0	65 896
Värdereglering aktier och övriga värdepapper	30	7 985
Utdelning aktier och andelar, kortfristiga placeringar	10 860	4 450
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	49 133	11 093
Övrigt	0	0
Summa	**60 023**	**89 424**
Summa finansiella intäkter	**127 948**	**159 250**

Not 13 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	31 431	27 275
Räntekostnader övriga finansiella skulder	39 844	34 399
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**71 275**	**61 674**
Övriga finansiella kostnader:		
Nettoförlust från tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	4 544	0
Värdereglering aktier och övriga värdepapper	15 539	0
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	0	0
Övrigt	346	0
Summa	**20 429**	**0**
Summa finansiella kostnader	**91 704**	**61 674**

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Erhållet koncernbidrag	0	0
Lämnat koncernbidrag	-87 281	-37 352
Summa	**-87 281**	**-37 352**

Not 15 Skatt

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 137	-2 531
Redovisad skatt	**1 137**	**-2 531**

Avstämning av effektiv skattesats	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Resultat före skatt	**-39 517**	**44 780**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6 %	8 141	-9 225
Skatteeffekt av:		
Omvärdering av underskottsavdrag	0	4 378
Utdelning från dotterbolag	-1 442	0
Nedskrivning dotterföretagsaktier	0	0
Nedskrivning finansiella tillgångar	-3 195	-1 645
Övrigt	-2 367	3 961
Redovisad skatt	**1 137**	**-2 531**
Effektiv skattesats	2,9%	5,7%

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**78 961**	**78 694**
Inköp	1 469	267
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**80 430**	**78 961**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-15 128**	**-13 786**
Årets avskrivningar	-1 366	-1 342
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 494**	**-15 128**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**63 936**	**63 833**

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 126,6 Mkr (111,6 Mkr per 2021-12-31).

Not 17 Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**7**	**7**
Inköp	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**7**	**7**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-7**	**-7**
Årets avskrivningar	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7**	**-7**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 18 Andelar i dotterföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**508 101**	**562 001**
Förvärv/ aktieägartillskott	7 095	4 060
Försäljningar	0	0
Värdeförändringar dotterföretagsandelar	-9 868	-14 592
Insättningar/uttag	21 073	-43 368
Utgående anskaffningsvärde	**526 401**	**508 101**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-181 117	-181 117
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-181 117**	**-181 117**
Utgående redovisat värde	**345 284**	**326 984**

20230503134 54

Nedanstående förteckning omfattar av moderföretaget direkt ägda aktier och andelar. För information om moderföretagets indirekt ägda aktier och andelar, se koncernens Not 29 Koncernföretag.

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde 2022-12-31	Redovisat värde 2021-12-31
Fastighets AB Sergeanten	556130-8932	Kalmar	100%	1 100	900
KB CA I Upplands Väsby	969667-1040	Kalmar	99%	11 484	11 484
CA I Tyskland AB	556727-4880	Kalmar	100%	395	315
CA Rådjursvägen AB	556127-9661	Kalmar	100%	2 091	2 091
Systratorpsvägens Fastighets AB	556748-7151	Kalmar	100%	100	100
HB Lea 5	916434-1761	Kalmar	99%	0	0
Altner & Co Fastighetsförvaltning HB	916433-6001	Kalmar	99%	-1	-1
KB Hästbacken	916561-0412	Kalmar	100%	-1	-1
KB Kängurun	916445-6213	Kalmar	99%	-24	-24
Boklådan Fastighets AB	556740-6201	Kalmar	100%	79	79
CA Småland AB	556837-4713	Kalmar	100%	50	50
KB Fältherren 2	916831-5100	Kalmar	99%	0	0
KB Fältherren 9	916832-0860	Kalmar	99%	-10	-10
KB Fältherren 10	916564-5418	Kalmar	99%	0	0
KB Fältherren 11	916832-9549	Kalmar	99%	-10	-10
HB Nornan	916408-0526	Kalmar	99%	380	380
Fastighets AB Fanjunkaren	556215-7387	Kalmar	100%	143	143
KB Majo 3	916528-3442	Kalmar	99%	0	0
KB Majo 5	916528-3467	Kalmar	99%	-2 623	-1 967
KB Majo 7	916529-4035	Kalmar	99%	1 681	1 621
HB Förvaltarna	916423-3174	Kalmar	100%	-13 356	-14 954
HB Jägaren 2	916527-7303	Kalmar	99%	1	1
Fastighets AB Juvelen	556142-6122	Kalmar	100%	2 644	2 644
Handels AB i Ousby	556007-5557	Kalmar	100%	0	0
Fastighetsbolaget Sätra HB	916513-2110	Kalmar	99%	6 065	6 065
CA Hotellfastighets AB	556028-0637	Kalmar	100%	500	500
CA I Växjö AB	556203-7852	Kalmar	100%	0	0
Vemo Industri AB	556063-8677	Kalmar	100%	200	200
Spetsamossen KB	969621-9386	Kalmar	1%	1	1
Kappi Holding AB	559145-2445	Kalmar	100%	50	50
CA Estland AB	556727-4914	Kalmar	100%	15 012	15 012
Fastighets AB Fölungen	556273-3856	Kalmar	100%	2 400	2 400
KB Fölungen	556273-3856	Kalmar	99%	0	0
KB Majo 8	916564-5244	Kalmar	99%	-1	-1
KB Majo 9	916529-4043	Kalmar	99%	-1	-1
KB Majo 10	916529-4050	Kalmar	99%	0	0
Fojobo Fastighets AB	556299-9325	Kalmar	100%	0	0
Clania Byggtjänst HB	916423-3687	Kalmar	100%	0	0
CA Industrifastigheter i Jönköping AB	556310-5120	Kalmar	100%	4 300	4 300
CA i Karlskrona AB	556579-8005	Kalmar	100%	490	320
CA i Osby AB	556578-2926	Kalmar	100%	120	120
Flundrahällen i Kalmar HB	969717-3194	Kalmar	99%	7 001	6 690
KB Sillesund Fastigheter	969655-0756	Kalmar	99%	32 511	32 223
Bremerhus & Co KB	916421-0537	Kalmar	1%	0	0
CA Property Holding AB	556555-7922	Kalmar	100%	37 552	37 552
Kombinationsbygg Kalmar KB	969700-5537	Kalmar	1%	0	0
CA Progress Kalmar AB	556730-4273	Kalmar	100%	210	210
CA I Jönköping AB	556084-7153	Kalmar	100%	44 171	39 671
Örtenhus i Jönköping AB	556692-9633	Kalmar	100%	485	485
CA Fastighetsservice AB	556071-7844	Kalmar	100%	2 105	2 105
CA I Ryssland AB	556518-4016	Kalmar	100%	30 287	30 287
CA&DR Holding AB	556749-6269	Kalmar	100%	154	154
Ernir Holding AB	559056-9470	Kalmar	100%	4 885	3 105
Kalmarsalen Konferens & Evenemang AB	556730-4265	Kalmar	100%	100	100
Byggnadsf:a Claesson & Anderzén HB	932400-2618	Kalmar	100%	54 211	44 603
Gerdéns Byggnads AB	556122-5896	Kalmar	100%	700	700
Gerdéns Fastighets KB	916432-5897	Kalmar	99%	0	0
KB Brynäs 18:6 Gävle	916586-8440	Kalmar	99%	-362	-362
KB ArconaTrumman 8	916614-4445	Kalmar	99%	-1	-1
CA I Lomma Hamn KB	916751-4612	Kalmar	99%	-1	-1
Philipson Bil AB	556034-2171	Kalmar	100%	57 000	57 000

20230503 13465

Philipson Trollhättan Bil AB	556064-7181	Kalmar	100%	3 652	3 652
Evidentia Consult AB	556106-4832	Kalmar	100%	9 113	9 113
KB Hemsta 9:6 Gävle	916586-8382	Kalmar	99%	-1	-1
Fastighetsbolaget Strandhotellet KB	916751-5304	Kalmar	99%	-1	-1
CA Hotels KB	916751-9934	Kalmar	99%	-1	-1
Smålandsbyggen AB	556247-6001	Kalmar	100%	50	50
HB Jordsläta 3:9	916431-1061	Kalmar	99%	85	89
AB Möllstorp 2:3 AB	556701-8386	Kalmar	100%	171	171
Möllstorp 2:3 KB	969721-4584	Kalmar		-679	-679
Kattrumpan Fastighets AB	556891-7909	Kalmar	100%	50	50
Översten Fastighets AB	556891-7008	Kalmar	100%	140	75
Styltenvik Fastighets AB	556914-2820	Kalmar	100%	1 329	1 029
CA Fastighetsutveckling AB	556149-3189	Kalmar	100%	628	628
KB Trummenäs	916529-7095	Kalmar	1%	0	0
KB Rockan 7	916529-7111	Kalmar	1%	0	0
KB Majo 6	916529-4027	Kalmar	1%	0	0
Hantverkscentrum AB	556078-0024	Kalmar	100%	6 505	6 505
Fastighets AB Ankarjärnet	556529-4609	Borås	100%	16 668	16 668
Fastighets AB Sadeltaket	556529-1696	Borås	100%	3 307	3 307
				345 284	326 984

Not 19 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 486	14 335
Förvärv	0	0
Försäljningar	0	0
Värdeförändringar andelar	502	-3 849
Utgående anskaffningsvärde	**10 988**	**10 486**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**10 988**	**10 486**

Not 20 Finansiella instrument

För finansiella instrument som finns i moderföretaget anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. Derivat har värderats till lägst av verkligt värde och anskaffningsvärde per balansdagen.

Not 21 Andra långfristiga värdepapper

	2022-12-31	2021-12-31
Forskning	64 210	79 749
Fastighetsfond	25 000	0
Programmering	47 007	47 007
Övrigt	5 852	5 199
Redovisat värde	**142 069**	**131 955**

20230503134 66

Not 22 Reversfordan koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	841 195	678 595
Utlåning	4 000	162 600
Amortering	-300 912	0
Utgående redovisat värde	**544 283**	**841 195**

För utförligare beskrivning av fordringar och skulder till koncernföretag och andra närstående se not 34.

Not 23 Reversfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	26 470	42 749
Utlåning	300	11 770
Valutakursdifferens	2 433	2 857
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-2 733	-411
Amortering	0	-30 495
Utgående redovisat värde	**26 470**	**26 470**

Not 24 Exploateringsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	**4 094**	**9 599**
Pågående projekt	0	9 676
Förvärv	0	0
Försäljning	0	-15 181
Nedskrivning	0	0
Utgående redovisat värde	**4 094**	**4 094**

Not 25 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	114	355
Fordran försäkringsskador	466	1 124
Övriga fordringar	314	226
Redovisat värde	**894**	**1 705**

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52	51
Förutbetalda räntekostnader	2 750	4 583
Periodiserade leverantörsfakturor	9	8
Upplupna intäkter	2 157	1 932
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	13 461
Redovisat värde	**4 968**	**20 035**

Not 27 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga placeringar i aktier	396 395	335 544
Räntebärande värdepapper	42 269	2 281
Redovisat värde	**438 664**	**337 825**

Not 28 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	138 583	429 781
Redovisat värde	**138 583**	**429 781**

Not 29 Eget kapital

Per den 2022-12-31 består aktiekapitalet av 100 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 30 Eget kapital.

20230503 13457

20230503134 68

Not 30 Skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt:	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	301 184	434 840
1-5 år från balansdagen	877 045	812 322
senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Summa	**1 178 229**	**1 247 162**

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	978	742
Upplupna räntekostnader	6 189	11 524
Upplupna kostnader premie ränteswap	-1 284	2 820
Upplupna personalkostnader	221	150
Övriga upplupna kostnader	5 060	8 557
Redovisat värde	**11 164**	**23 793**

Not 32 Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2022-01-01**	**2021-01-01**
Justeringar i rörelseresultatet	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Avskrivningar	1 366	1 342
Periodisering avgift obligationslån	1 833	0
Valutakursvinster/-förluster	0	0
Summa	**3 199**	**1 342**

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-01-01	Kassaflödes-påverkande förändringar	Icke kassaflödes-påverkande förändringar	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 247 162	-70 766	1 833	1 178 229
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 247 162	-70 766	1 833	1 178 229

	2021-01-01	Kassaflödes-påverkande förändringar	Icke kassaflödes-påverkande förändringar	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	761 052	486 110	0	1 247 162
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	761 052	486 110	0	1 247 162

Not 33 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	61 115	61 115
Reversfordringar dotterbolag	364 620	364 620
Pantsatta bankmedel	384	10
Summa	**426 119**	**425 745**

Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser	129 596	118 817
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	3 727 181	3 599 012
Ansvar som bolagsman i handelsbolag för dess skulder	671 954	711 400
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	7 462	7 551
Summa	**4 536 194**	**4 436 780**

Not 34 Transaktioner med närstående

Moderföretag (Claesson & Anderzén AB)	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	1 366 928	712 178
Skuld på balansdagen	0	0
Dotterföretag		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	3 192 217	3 063 323
Skuld på balansdagen	2 789 494	2 474 895
Koncernföretag (Classic Living CL AB, fg år CA Plusinvest AB, Claesson & Press AB, Arpela		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	4 220	429 749
Skuld på balansdagen	0	51
Andra närstående (Bellvi Real Estate AB, Fastighetsaktiebolaget Bremia)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	15 727	15 502
Skuld på balansdagen	0	0

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 17. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 35 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 36 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat, kr	1 751 564 474
Årets resultat, kr	-38 380 316
	1 713 184 158
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas	50 000 000
I ny räkning överföres	1 663 184 158
	1 713 184 158

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.

20230503134469

20230503134 70

Kalmar 2023-03-06

Johan Damne
Styrelsens ordförande

Anders Ek
Styrelseledamot

Andreas Claesson
Styrelseledamot

Malin Claesson Stenström
Styrelseledamot

Julia Mejegård
Styrelseledamot

Charlotte Claesson
Styrelseledamot

Andreas von Hedenberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2023

Ernst & Young AB

Fränz Lindström
Auktoriserad revisor

Building a better
working world

20230503134711

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CA Fastigheter Aktiebolag (publ), org nr 556227-5700

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för CA Fastigheter Aktiebolag (publ) för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporter över resultatet och finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

20230503134772

Building a better working world

Värdering fastigheter

Beskrivning av området	*Hur detta område beaktades i revisionen*
Per den 31 december 2022 uppgår det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter till 14 884 mkr. Värdeförändringarna uppgick till -345 mkr och värdet av förvaltningsfastigheterna utgör 82 % av koncernens totala tillgångar per 2022-12-31. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och värderingen bygger på uppskattningar där förändringar i antaganden kan få väsentliga effekter på de redovisade värdena. Värderingarna är bedömda utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys. Detta innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Direktavkastningskravet på fastigheterna bedöms utifrån dess unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden av liknande objekt. Fysisk besiktning sker minst vart tredje år. Eftersom det görs många antaganden och bedömningar i samband med värdering av koncernens förvaltningsfastigheter anser vi att detta område utgör ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheter framgår av avsnittet *Förvaltningsfastigheter* på sidan 16 och not 16 samt not 2 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.	Vi har granskat företagsledningens och koncernens process för fastighetsvärdering. Vi har i vår revision utvärderat koncernens värderingsmetod av förvaltningsfastigheter samt indata i värderingarna. Vi har även gjort jämförelse mot kända marknadsdata och fört en dialog med företagsledningen avseende de principer och antaganden som koncernens värderingar grundar sig på. Vi har vidare för ett urval av koncernens värderingar av förvaltningsfastigheter bedömt rimligheten i gjorda antaganden som hyresintäkter, driftskostnader, vakansgrad och direktavkastningskrav. Vi har även bedömt ändamålsenligheten avseende tilläggsupplysningar i årsredovisningen. Vi har i vår granskning haft stöd av värderingsspecialister.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. 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 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av CA Fastigheter Aktiebolag (publ) för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till

20230503134 73

moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Ernst & Young AB, Box 854, 391 28 Kalmar, utsågs till CA Fastigheter Aktiebolags revisor av bolagsstämman den 8 mars 2022 och har varit bolagets revisor sedan år 2013.

Kalmar den 7 mars 2023

Ernst & Young AB

Franz Lindström

Auktoriserad revisor