

# Årsredovisning

för

## Varvsholmens Fastighets Aktiebolag

556208-0878

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-17.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Johan Claesson, Styrelseledamot

2026-06-01

Styrelsen för Varvsholmens Fastighets Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning och handel med fastigheter. Vid genomförande av exploatering av koncernens fastigheter på Varvsholmen i Kalmar ska bolaget upphandla byggtjänster från externa byggbolag och sedan agera som entreprenör gentemot övriga koncernbolag.

Bolagets förvaltning har skötts av personal anställda i koncernföretaget Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB.

Företaget har sitt säte i Kalmar.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
CA Fastighetsutveckling AB, (Ställföretr. )	2 250	2 250

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	1 318	1 345	1 227	1 009	1 000
Driftsöverskott	625	714	523	172	433
Resultat efter finansiella poster	317	774	962	4 228	-1 304
Soliditet (%)	50,89	48,17	21,02	12,31	11,77
Uthyrningsgrad - yta % 31/12	100	100	100	100	91

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	225	45	15 885	708	16 863
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			708	-708	0
Årets resultat				531	531
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>225</b>	<b>45</b>	<b>16 593</b>	<b>531</b>	<b>17 394</b>

Akkumulerade villkorade aktieägartillskott har erhållits med 2.930 tkr (2.930).



### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 593 115
årets vinst	530 537
	<b>17 123 652</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 123 652
	<b>17 123 652</b>

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



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter, förvaltningsintäkter	1	1 318	1 345
Driftskostnader	2	-511	-488
Underhållskostnader		-117	-82
Fastighetsskatt		-65	-61
<b>Driftsöverskott fastighetsrörelse</b>		<b>625</b>	<b>714</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-365	-365
<b>Bruttoresultat fastighetsrörelse</b>		<b>260</b>	<b>349</b>
<b>Projektverksamhet</b>			
Försäljningspris		0	49
Bokfört värde		-231	-71
<b>Resultat projektverksamhet</b>		<b>-231</b>	<b>-22</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	5	-74	-72
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-46</b>	<b>255</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	521	713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158	-195
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>363</b>	<b>518</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>317</b>	<b>774</b>
Bokslutsdispositioner	7	216	-60
<b>Resultat före skatt</b>		<b>533</b>	<b>713</b>
Skatt på årets resultat	8	-2	-6
<b>Årets resultat</b>		<b>531</b>	<b>708</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad och mark

9, 10

11 668

12 034

Maskiner och inventarier

4

4

**11 672**

**12 038**

#### Summa anläggningstillgångar

**11 672**

**12 038**

#### Omsättningstillgångar

##### *Förvaltningsfastigheter*

Andel i samfällighet

1 167

1 167

Exploateringsfastigheter

11

3 750

3 733

**4 916**

**4 900**

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

17 456

18 034

Aktuella skattefordringar

84

84

Övriga fordringar

28

7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

3

3

**17 572**

**18 129**

##### *Kassa och bank*

19

-57

#### Summa omsättningstillgångar

**22 507**

**22 971**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**34 180**

**35 009**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

225

225

Reservfond

45

45

**270**

**270**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

16 593

15 885

Årets resultat

531

708

**17 124**

**16 593**

**Summa eget kapital**

**17 394**

**16 863**

#### Avsättningar

Övriga avsättningar

13

125

123

**Summa avsättningar**

**125**

**123**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

0

4 589

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**4 589**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

4 589

172

Leverantörsskulder

341

316

Skulder till koncernföretag

114

367

Aktuella skatteskulder

65

65

Övriga skulder

0

17

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

11 552

12 497

**Summa kortfristiga skulder**

**16 661**

**13 433**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**34 180**

**35 009**

## Noter

Tkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

#### Anläggningstillgångar

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

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Derivat

Koncernföretag (CA Fastigheter AB) innehar räntederivat (SWAP-avtal) för koncernens räkning. Dessa används för att gemensamt i koncernen binda rörliga lån. Bolaget har internt tecknat derivatavtal med CA Fastigheter AB för säkring av lån med rörlig ränta. Effekterna av dessa derivat redovisas som räntekostnad i bolaget. Säkringsredovisning tillämpas och någon omvärdering av derivaten görs ej i bolaget. Se vidare not rörande skulder till kreditinstitut.

### Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till CA Fastighetsutveckling AB, org nr 556149-3189 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 Fastighetsaktiebolaget Bremia, org nr 556057-2744 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

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 Hyresintäkter fördelade på lokaltyp

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Lokaler	1 318	1 345
	<b>1 318</b>	<b>1 345</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Energi, bränsle, vatten och avlopp	347	330
Fastighetsdrift	164	158
	<b>511</b>	<b>488</b>

### Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Hyresgäst Anpassningar skrivs av under kontraktstiden. Beroende på tillämplighet i det enskilda fallet har följande avskrivningsprocent använts.

#### Materiella anläggningstillgångar

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

### Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Avskrivning på komponenter	269	269
Avskrivning på markanläggningar	96	96
	<b>365</b>	<b>365</b>

### Not 5 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga kostnader från koncernföretag	71	68
Övriga kostnader	3	4
	<b>74</b>	<b>72</b>

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Ränteintäkter från koncernföretag	521	707
Övriga ränteintäkter	0	7
	<b>521</b>	<b>713</b>

### Not 7 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Erhållna koncernbidrag	216	-1
Lämnade koncernbidrag	0	-60
	<b>216</b>	<b>-60</b>

### Not 8 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Uppskjuten skatt	-2	-2
	<b>-2</b>	<b>-2</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 231	19 231
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 231</b>	<b>19 231</b>
Ingående avskrivningar	-7 197	-6 832
Årets avskrivningar	-365	-365
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 562</b>	<b>-7 197</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 668</b>	<b>12 034</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	11 668	12 034
Skattemässigt restvärde	11 060	11 435

### Not 10 Anläggningsfastigheter

Fastighet / Adress	Lokaler	Ytor Totalt
Mallvinden 1, Bredbandet 2, Kalmar	1 345	1 345
	<b>1 345</b>	<b>1 345</b>

### Not 11 Exploateringsfastighet

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 733	3 573
Inköp	248	231
Nedlagda kostnader projektverksamhet	-231	-71
	<b>3 750</b>	<b>3 733</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	3	3
	<b>3</b>	<b>3</b>

### Not 13 Avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatt	125	123
	<b>125</b>	<b>123</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Förfall senare än ett år men inom fem år från balansdagen	0	4 589
	<b>0</b>	<b>4 589</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förfall inom ett år från balansdagen	4 589	172
	<b>4 589</b>	<b>172</b>

Räntederivat (ränteswapar) som används för binding av bolagets lån har tecknats med koncernföretag. Tecknade räntederivat finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till 4,6 Mkr (4,8). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr och marknadsvärdet på balansdagen är 0,06 Mkr (0,08).

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader	11 552	12 496
Upplupna räntekostnader	1	1
	<b>11 552</b>	<b>12 497</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	5 750	5 750
	<b>5 750</b>	<b>5 750</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Kalmar

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Johan Claesson*  
Johan Claesson

2026-04-08

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-14

Ernst & Young AB

*Linda-Marie Emilsson*  
Linda-Marie Emilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varvsholmens Fastighets Aktiebolag, org.nr 556208-0878

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Varvsholmens Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Varvsholmens Fastighets Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Varvsholmens Fastighets Aktiebolag 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 ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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.

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Varvsholmens Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Varvsholmens Fastighets Aktiebolag 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 ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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 styrelseledamoten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 14 april 2026

Ernst & Young AB

*Linda-Marie Emilsson*

Linda-Marie Emilsson

Auktoriserad revisor