20240508125587

Årsredovisning

för

Ulvarboett AB

556528-3917

Räkenskapsåret

2023–01–01 – 2023–12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ulvarboett AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kalmar den 19 april 2024

Johan Claesson

20240508125888

Årsredovisning

för

Ulvarboett AB

556528-3917

Räkenskapsåret

2023–01–01 – 2023–12–31

20240508125789

Styrelsen för Ulvarboett AB, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023–01–01 – 2023–12–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning och handel med fastigheter. Bolagets förvaltning har skötts av personal anställda i koncernföretaget Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB.

Ägarförhållanden

Namn	**Antal aktier**	**Antal röster**
CA Progress Kalmar AB, (Ställföretr.)	1 000	1 000

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Hyresintäkter	969	1 219	1 132	205	3 962
Driftsöverskott	227	497	506	-475	3 489
Resultat efter finansiella poster	136	468	503	-384	3 466
Soliditet (%)	40,99	42,20	42,85	43,12	43,29
Uthyrningsgrad-yta (%) per 31/12	1	89	54	28	99

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100	36 101	-50	**36 151**
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-50	50	**0**
Årets resultat			-242	**-242**
Belopp vid årets utgång	**100**	**36 051**	**-242**	**35 909**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	36 050 717
årets förlust	-241 946
	35 808 771
disponeras så att	
i ny räkning överföres	35 808 771

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

20240508125900

Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hyresintäkter, förvaltningsintäkter	1	969	1 219
Driftskostnader	2	-529	-589
Underhållskostnader		-115	-34
Fastighetsskatt		-98	-98
Driftsöverskott fastighetsrörelse		**227**	**497**
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-313	-313
Bruttoresultat fastighetsrörelse		**-86**	**184**
Förvaltnings- och administrationskostnader	5	-477	-457
Rörelseresultat		**-563**	**-273**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	1 103	543
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	1 142	1 142
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader		-725	-555
Övriga finansiella poster	8	-822	-389
Summa finansiella poster		**699**	**742**
Resultat efter finansiella poster		**136**	**468**
Bokslutsdispositioner	9	-285	-583
Resultat före skatt		**-149**	**-115**
Skatt på årets resultat	10	-93	64
Årets resultat		**-242**	**-50**

20240508125911

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	26 968	27 281
		26 968	**27 281**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	13, 14	9 750	8 647
Reversfordran koncernföretag		38 067	38 067
		47 817	**46 714**
Summa anläggningstillgångar		**74 785**	**73 995**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		0	3
Övriga fordringar		103	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13	13
Fordringar koncernföretag		12 657	11 515
		12 773	**11 531**
Kassa och bank		41	145
Summa omsättningstillgångar		**12 814**	**11 677**
SUMMA TILLGÅNGAR		**87 599**	**85 671**

20240508125 92

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
		100	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		36 051	36 101
Årets resultat		-242	-50
		35 809	**36 051**
Summa eget kapital		**35 909**	**36 151**
Avsättningar	15		
Uppskjuten skatteskuld		788	736
Summa avsättningar		**788**	**736**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	21 500	21 500
Summa långfristiga skulder		**21 500**	**21 500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62	76
Skulder till koncernföretag		29 262	27 008
Aktuella skatteskulder		25	0
Övriga skulder		0	151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	53	49
Summa kortfristiga skulder		**29 402**	**27 284**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**87 599**	**85 671**

20240508125 93

Noter
(Tkr)

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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

Finansiella instrument
Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

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 Progress Kalmar AB, org nr 556730-4273 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.

20240508125794

Nyckeltalsdefinitioner
Hyresintäkter
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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Lokaler	886	1 218
Övriga	0	1
Erhållna statliga bidrag	83	0
	969	**1 219**

Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Energi, bränsle, vatten och avlopp	340	442
Fastighetsdrift	190	148
	529	**589**

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

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Hyresgästanpassningar skrivs av under kontraktstiden. Beroende på tillämplighet i det enskilda fallet har följande avskrivningsprocent använts.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund, övervärden	1 %
Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet	2 %
Yttertak, el, inre ytskikt bad (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 %

20240508125955

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Byggnader	313	313
	313	**313**

Not 5 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga kostnader	1	2
Övriga kostnder från koncernbolag	476	455
	477	**457**

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseresultat från dotterbolagsandelar	1 103	543
	1 103	**543**

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	1 142	1 142
	1 142	**1 142**

Not 8 Övriga finansiella kostader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnad till koncernföretag	819	389
Övriga finasiella poster	3	0
	822	**389**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	285	583
	285	**583**

20240508125396

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Aktuell skatt	41	0
Uppskjuten skatt	52	-64
	93	**-64**

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 031	32 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**32 031**	**32 031**
Ingående avskrivningar	-4 751	-4 438
Årets avskrivningar	-313	-313
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 064**	**-4 751**
Utgående redovisat värde	**26 968**	**27 281**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	26 968	27 281
Skattemässigt restvärde	23 143	23 707

Not 12 Anläggningsfastigheter

Fastighet / Adress	Ytor m2 Totalt	Bostäder	Lokaler
SEXDALERN 6, Trandaredsgatan 202, Borås	6 482	0	6 482
	6 482	**0**	**6 482**

Not 13 Andelar i dotterföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 647	8 104
Värdeförändring dotterbolagsandelar	1 103	543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 750**	**8 647**
Utgående redovisat värde	**9 750**	**8 647**

20240508125597

Not 14 Specifikation andelar i dotterföretag

Namn	Kapital-andel	Bokfört värde
Kurorten 3 i Varberg KB	99	1 093
Kurorten 7 i Varberg KB	99	1 405
Kurorten 10 i Varberg KB	99	610
Fastighetsbolaget Brunnshotellet KB	99	3 867
HB Harren	99	2 775
		9 750

	Org.nr	Säte
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

Not 15 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt	788	736
	788	**736**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Förfall senare än ett år men inom fem år från balansdagen	21 500	21 500
	21 500	**21 500**

Räntederivat (ränteswapar) som används för bindning av bolagets lån har tecknats med koncernföretag. Tecknade räntederivat finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till 20,0 Mkr (-20,9). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr och marknadsvärdet på balansdagen är 0,4 Mkr (1,3).

20240508125938

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7	7
Upplupna räntekostnader	10	6
Övriga upplupna kostnader	36	36
	53	**49**

Not 18 Not för ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 000	25 000
	25 000	**25 000**

Kalmar den 26 mars 2024

Johan Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2024

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor

Building a better working world

20240508125599

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ulvarboett AB, org.nr 556528-3917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ulvarboett AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ulvarboett ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Ulvarboett AB 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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, förfalskning, 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.

20240508125600

Building a better working world

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 Ulvarboett AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ulvarboett AB 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 26 mars 2024

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

20240508126O1

Årsredovisning och koncernredovisning

CA Fastigheter AB (publ)

Org.nr 556227-5700

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över totalresultatet	7
Koncernens rapport över finansiell ställning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
Koncernens rapport över kassaflöde	10
Koncernens noter	11
Moderföretagets rapport över totalresultatet	39
Moderföretagets rapport över finansiell ställning	40
Moderföretagets rapport över förändingar i eget kapital	41
Moderföretagets kassaflödesanalys	42
Moderföretagets noter	43
Underskrifter	54

Tillhör: 556528-3917
Ulvarbodett AB

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240508124602

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för CA Fastigheter AB (publ) (556227-5700) och den verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 två affärsområden; fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolaget med dotterbolag bedriver verksamhet i fem länder varav de huvudsakliga marknaderna är Sverige och Tyskland. Viss verksamhet bedrivs även i Spanien, 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. Verksamheten i Spanien bedrivs via ett svenskt dotterbolag.
Fastighetsbeståndet består av totalt 688 423 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 44 % av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler, såväl butiks-, kontors-, industri- som lagerytor. Största regionerna, sett till yta, är Stockholm, Växjö och Jönköping.

Affärsidé, mål och strategi

Vision

CA Fastigheter älskar affärer, fastigheter och utvecklande möten med människor. Att vara en långsiktig aktör och erbjuda morgondagens fastigheter är en utmaning som driver verksamheten varje dag.

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.

20240508126O3

Finansiering

Genom hög medvetenhet och förståelse för den rådande finansiella situationen och yttre påverkansfaktorer skapar CA Fastigheter finansiell stabilitet på svåål kort som lång sikt. CA Fastigheter ska inte ge avkall på principer om en tillfredsställande avkastning på eget kapital, vilket innebär att långsiktig hållbar avskast är överordnat expansion och kortfristiga resultat.

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 569 Mkr (495 Mkr) och förvaltningsresultat för 2023 uppgick till 292 Mkr (310). Under 2023 har fem fastigheter i Norrköping samt en fastighet i Borås förvärvats. Projektverksamhetens resultat avser främst avslutade bostadsrättsprojekt i Kalmar.

Hyresintäkterna uppgick under året till 858 Mkr (770 Mkr). Av intäkterna svarar bostäder för ca 47 procent. Genomsnittshyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktsvärde och uthyrd yta och uppgick till 1 227 kr per m^2 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 2023.

Fastighetskostnaderna uppgick till 289 Mkr jämfört med 275 Mkr år 2022. Koncernens kundförluster har under 2023 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 2023 uppgick marknadsvärdet av CA Fastigheter koncernens 176 st förvaltningsfastigheter (varav 165 bebyggda) till 14,3 miljarder kr (inkl värdet på tomträtter), vid föregående års utgång uppgick marknadsvärdet till 14,9 miljarder kr. CA Fastigheter äger även omsättningsfastigheter som ingår i bolagets projektutveckling. Värdet på omsättningsfastigheterna uppgick till 463 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 2023 års slut 3,57 procent (2,86).

Vid årsskiftet uppgick koncernens totala skulder till 8 741 Mkr (8 470 Mkr) varav räntebärande skulder utgjorde 6 524 Mkr (6 129 Mkr). Av de räntebärande skulderna utgörs 500 Mkr (500) av ett obligationslån med förfall i juli år 2024. De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 46 procent (41 procent) av det totala marknadsvärdet på anläggningsfastigheter. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut.

20240508124604

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 2023 års utgång uppgick ränteswaparnas volym till 5 075 Mkr (4 825 Mkr), varav med framtida start 1 200 Mkr (1 350 Mkr).
Innehavet av räntetak uppgick vid årsskiftet till 0 Mkr (0 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 2023 uppgick värdeförändringen för derivat till -190 Mkr (363 Mkr). Värdet av derivaten uppgick vid årets slut till 112 Mkr (303 Mkr). CA Fastigheter har även tecknat elderivat för vilka marknadsvärdet vid årets slut uppgick till 0,9 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 111 (101) personer, varav 45 kvinnor. CA-koncernens styrelse består av 5 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 2023 har hållbarhet haft ett fortsatt ökat fokus. CA Fastigheter AB (publ) är miljöcertifierade enligt ISO14001:2015. Läs mer i CA Fastigheters hållbarhetsredovisning, vilken är en separat rapport.

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 2023 3,7 procent, jämfört med 2,5 procent vid föregående års utgång. 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.

20240508126O3

Viktiga händelser under verksamhetsåret

CA Fastigheter har under 2023 genomfört ett större förvärv innfattande fem fastigheter i Norrköping; Kraften 9, Kraften 10, Rapsfjärilen 9, Höfjärilen 1 och Fotogenen 7. Dessutom förvärvades en fastighet i Borås; Källbäcksryd 1:408. Samtliga färvärvade fastigheter är av typen lager- och lättindustri.

Under året färdigställdes och fränträddes BRF Kompassen, bestående av 18 lägenheter, och BRF Bojen, bestående av 32 lägenheter. Båda BRF:erna är belägna på Varvsholmen i Kalmar. BRF Bojen var den sista av totalt tre etapper av projektet Tampen på Varvsholmen. Kvarstående projekt på Varvsholmen är Märlspiken och Splitsen.

Under året förvärvades 63% av bolaget Classic Living CL AB, org nr 559091-1052. Aktierna förvärvades av CA Investment AB vilket är ett helägt dotterbolag till CA Fastigheter AB:s moderbolag Claesson & Anderzén AB. Classic Living CL AB är ett svenskt publikt aktiebolag vars verksamhet består av att utveckla boenden på spanska solkusten med fokus på Malaga och området däromkring. Verksamheten bedrivs genom sex helägda dotterbolag samt ett intressebolag i Spanien.

Det gröna arbetet har ett ständigt fokus inom hela verksamheten. Under året har flertalet miljöcertifieringar slutförts för både nybyggnation och i det befintliga beståndet. Under 2023 miljöcertifierades två nybyggda fastigheter enligt Miljöbyggnad Silver och tre fastigheter enligt Miljöbyggnad idrift Silver.

Avyttringar under 2023

Inga avyttringar har skett under 2023.

Viktiga händelser efter avslutande av verksamhetsåret

Inga viktiga händelser har inträffat efter verksamhetsårets slut.

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	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter, tkr	858 168	770 131	704 093	663 881	620 001
Driftöverskott, tkr	569 039	495 419	457 676	436 176	394 037
Förvaltningsresultat, tkr	291 919	310 307	313 915	242 615	191 467
Resultat av försäljningar och projekt, tkr	74 420	105 698	115 517	-8 809	74 479
Resultat övrig verksamhet, tkr	-736	-1 524	218	-5 181	-3 171
Resultat efter övrig verksamhet, tkr	365 602	414 482	429 650	228 625	262 809
Soliditet, %	50,8%	53,5%	52,2%	51,1%	50,1%
Uthyrningsgrad - yta %	91,4%	93,9%	93,3%	92,6%	93,7%
Genomsnittlig låneränta 31/12, %	3,6%	2,9%	2,0%	2,2%	2,3%
Antal anställda	110	93	95	85	87

Moderföretaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	11 279	11 899	10 341	10 826	8 687
Balansomslutning, tkr	6 314 982	5 727 979	5 554 702	4 673 250	4 421 615
Soliditet, %	26,2%	30,1%	31,8%	36,8%	31,9%
Antal anställda	1	1	1	0	0

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Övrigt tillskjutet kapital	-
Balanserad vinst	1 663 184 158
Årets resultat	- 20 887 985
	1 642 296 173
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas	-
I ny räkning överföres	1 642 296 173
	1 642 296 173

20240530812606

20240508126O7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Hyresintäkter	3	858 168	770 131
Fastighetskostnader	5	-289 129	-274 712
Driftsöverskott		**569 039**	**495 419**
Administrationskostnader	5,6,7	-109 359	-92 501
Resultat från andelar i intressebolag	19	3 522	3 413
Finansiella intäkter	8	56 822	57 766
Finansiella kostnader	9	-228 106	-153 790
Förvaltningsresultat		**291 919**	**310 307**
Resultat fastighetsförsäljningar	10	-	1 708
Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet	4	288 685	391 355
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	11	-214 266	-287 365
Övriga rörelseintäkter	12	23 828	18 963
Övriga rörelsekostnader	13	-24 565	-20 487
Resultat efter övrig verksamhet		**365 602**	**414 482**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	-1 026 720	-344 628
Värdeförändring derivat	14,20	-190 182	362 855
Värdeförändring värdepapper/finansiella tillgångar	14,20	-28 755	-68 319
Resultat före skatt		**-880 055**	**364 390**
Skatt på årets resultat	15	185 542	-50 704
Årets resultat		**-694 513**	**313 686**
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-688 609	324 040
Innehav utan bestämmande inflytande		-5 904	-10 354

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årets resultat		-694 513	313 686
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		-24 367	159 777
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		**-24 367**	**159 777**
Årets totalresultat		**-718 880**	**473 463**
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-712 977	483 817
Innehav utan bestämmande inflytande		-5 904	-10 354

20240508126038

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	14 338 457	14 884 144
Nyttjanderättstillgångar	17	6 682	4 866
Maskiner och inventarier	18	7 322	8 243
Andelar i intressebolag	19	164 297	91 498
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20,21	162 300	155 209
Övriga långfristiga fordringar	20,22	69 671	109 499
Derivatinstrument	20	169 884	306 402
Summa anläggningstillgångar		**14 918 612**	**15 559 861**
Omsättningstillgångar			
Varulager	23	262	71
Omsättningsfastigheter	24	463 160	355 837
Kundfordringar	20,31	8 369	9 589
Övriga fordringar	20,25	1 495 308	1 411 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	11 778	22 704
Kortfristiga placeringar	20,27	448 483	449 712
Likvida medel	28	456 798	400 129
Summa omsättningstillgångar		**2 884 157**	**2 649 208**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 802 768**	**18 209 069**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		0	0
Omräkningsreserv		121 776	146 143
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		8 766 394	9 484 315
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**8 898 170**	**9 640 458**
Innehav utan bestämmande inflytande		151 543	98 795
Summa eget kapital		**9 049 715**	**9 739 253**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	2 997 291	5 551 760
Obligationslån	20	-	497 250
Uppskjuten skatteskuld	15	1 398 867	1 598 222
Derivatinstrument	20	57 259	3 485
Långfristiga leasingskulder	17	300 860	294 773
Övriga långfristiga skulder	20	65 921	63 108
Summa långfristiga skulder		**4 820 198**	**8 008 598**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20,31	3 028 047	80 341
Obligationslån	20	499 083	0
Leverantörsskulder	31	81 574	103 711
Skatteskulder		3 981	13 475
Derivatinstrument	20,31	-	110
Kortfristiga leasingskulder	17,31	2 578	1 852
Övriga kortfristiga skulder	32	138 111	112 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20,33	179 482	149 032
Summa kortfristiga skulder		**3 932 855**	**461 218**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 802 768**	**18 209 069**

CA Fastigheter AB (publ)
556227-5700

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets ägare						
Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	**Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare**	Innehav utan bestämmande inflytande	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**10 000**	**-**	**-13 634**	**9 166 420**	**9 162 786**	**73 899**	**9 236 685**
Årets resultat	-	-	-	324 040	324 040	-10 354	313 686
Övrigt totalresultat	-	-	159 777	-	159 777	-	159 777
Årets totalresultat	**-**	**-**	**159 777**	**324 040**	**483 817**	**-10 354**	**473 463**
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning	-	-	-	-	-	-750	-750
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott minoritet	-	-	-	-	-	36 000	36 000
Koncernbidrag	-	-	-	-6 145	-6 145	-	-6 145
Summa	**-**	**-**	**-**	**-6 145**	**-6 145**	**35 250**	**29 105**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**10 000**	**-**	**146 143**	**9 484 315**	**9 640 458**	**98 795**	**9 739 253**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**10 000**	**-**	**146 143**	**9 484 315**	**9 640 458**	**98 795**	**9 739 253**
Årets resultat	-	-	-	-688 609	-688 609	-5 904	-694 513
Övrigt totalresultat	-	-	-24 367	-	-24 367	-	-24 367
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-24 367**	**-688 609**	**-712 977**	**-5 904**	**-718 880**
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning	-	-	-	-50 000	-50 000	-	-50 000
Aktieägartillskott minoritet	-	-	-	-	-	28 000	28 000
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-10 000	-10 000	-7 000	-17 000
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	-	37 652	37 652
Koncernbidrag	-	-	-	30 689	30 689	-	30 689
Summa	**-**	**-**	**-**	**-29 311**	**-29 311**	**58 652**	**29 341**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**10 000**	**-**	**121 776**	**8 766 394**	**8 898 170**	**151 543**	**9 049 715**

20240308126T0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		569 039	495 419
Projektverksamhet		74 418	103 990
Övrig verksamhet		-736	-1 524
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	4 796	112
Administrationskostnader		-109 359	-92 501
Resultat från intresseföretag		0	0
Resultat från övriga värdepapper		9 483	21 720
Erhållen ränta		47 339	24 939
Erlagd ränta		-226 818	-150 178
Betald inkomstskatt		-32 424	-24 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**335 738**	**377 103**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar varulager/exploateringsfastigheter		-111 545	125 189
Förändringar av rörelsefordringar		-144 569	-87 845
Förändringar kortfristiga placeringar		-18 285	-101 898
Förändringar av rörelseskulder		36 540	-51 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**97 879**	**261 277**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-489 272	-427 353
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		0	7 338
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 483	-1 734
Tillskott och förvärv minoritet		48 652	0
Leasingbetalningar		0	-5 944
Avyttringar/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		2 500	20 000
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar		22 761	-25 832
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-416 842**	**-433 525**
Finansieringsverksamheten	34		
Upptagna lån		718 253	317 064
Amortering av lån		-322 022	-299 706
Utdelning		-50 000	-750
Erhållet/lämnat koncernbidrag		30 689	-6 145
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**376 920**	**10 463**
Årets kassaflöde		**57 957**	**-161 785**
Likvida medel vid årets början	28	400 129	558 644
Årets kassaflöde		57 957	-161 785
Kursdifferens i likvida medel		-1 288	3 270
Likvida medel vid årets slut		**456 798**	**400 129**

20240308126111

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 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 7 mars 2024.

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.

20240308125612

Konsolidering

Dotterföretag
Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden.

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.

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.

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.

20240508012613

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.

Intäkter från avtal med kunder

Koncernen redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara eller tjänst levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster.

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.

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.

20240508012614

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter
Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar.

Finansiella kostnader
Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder och av räntekostnader på leasingskulder.

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. 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.

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.

20240508122615

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 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.

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.

För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den 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.

20240308126616

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.

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.

Finansiella instrument
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.

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.

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.

20240508112617

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.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 20 Finansiella instrument.

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

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.

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.

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.

20240530812618

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. Erhållna elstöd 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.

20240508172619

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 förväntningskrav 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 858 169 tkr (770 131 tkr för 2022), varav 7 350 tkr (4 418 tkr för 2022) 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	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Lokaler	428 444	377 895
Bostäder	402 158	375 453
Garage och p-plats	14 097	10 555
Övrigt (erhållna bidrag mm)	13 468	6 228
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	**858 168**	**770 131**

Hyresintäkter per region	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Sverige		
Kalmar	126 115	116 190
Växjo	124 342	121 068
Stockholm	191 655	161 701
Malmö	72 103	69 468
Jönköping	104 596	84 516
Borås	78 395	74 507
Tyskland	136 725	122 735
Estland	22 954	19 946
Spanien	1 283	0
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	**858 168**	**770 131**

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.

20240508122620

Kontraktförfallostruktur (ex tillägg)	Antal kontrakt	Kontraktsvärde (tkr)	Andel av värdet
Kommersiella fastigheter			
2024	117	47 602	6%
2025	115	68 494	8%
2026	88	41 977	5%
2027	67	73 822	9%
2028	17	15 988	2%
2029+	120	195 053	24%
Summa kommersiella fastigheter	**524**	**442 936**	**54%**
Bostäder	4 266	371 750	45%
Garage och p-platser	2 337	10 399	1%
Totalt	**7 127**	**825 085**	**100%**

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

Avtalade framtida hyresintäkter (ex tillägg)	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	429 751	396 797
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	68 494	72 217
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	41 977	73 333
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	73 822	22 671
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	15 988	46 897
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	195 053	138 851
Summa	**825 085**	**750 766**

Not 4 Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet

Geografisk region	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Malmö	787	151 943
Kalmar	278 622	220 826
Stockholm	3 953	0
Borås	2 295	0
Tyskland	3 028	18 586
Summa intäkter från avtal med kunder	**288 685**	**391 355**

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Driftkostnader	184 418	172 732
Reparation och underhåll	75 383	72 542
Fastighetsskatt	29 328	29 438
Summa	**289 129**	**274 712**
Administrationskostnader		
Personalkostnader	66 482	62 462
Utfakturerad administration till koncernföretag	-48 596	-48 878
Marknadsföring	4 055	3 011
Revisionsarvoden	2 613	1 743
Avskrivningar	4 237	4 243
Konsultarvoden	10 123	9 000
Förvaltningsarvoden	16 895	10 985
Övriga kostnader	15 311	13 833
Kostnader administration från koncernföretag	38 238	36 102
Summa	**109 359**	**92 501**

20240508126211

Not 6 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Revisionsuppdraget	2187	1455
Annan revisionsverksamhet	286	112
Övriga tjänster	0	0
Summa	**2473**	**1 567**

Baker Tilly / Capella Audit OÜ / KB Mihailova		
Revisionsuppdraget	40	35
Skatterådgivning	100	140
Summa	**140**	**176**

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

	2023-01-01 - 2023-12-31			2022-01-01 - 2022-12-31		
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	104	40%	60%	97	38%	62%
Tyskland	0	0%	0%	0	0%	0%
Estland	0	0%	0%	0	0%	0%
Ryssland	3	67%	33%	3	67%	33%
Spanien	3	33%	67%	3	67%	33%
Totalt i koncernen	**111**			**101**		

	2023-01-01 - 2023-12-31			2022-01-01 - 2022-12-31		
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningsha	**Medelantal anställda**	**Varav kvinnor, procent %**	**Varav män, procent %**	**Medelantal anställda**	**Varav kvinnor, procent %**	**Varav män, procent %**
Styrelseledamöter	5	60%	40%	6	50%	50%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	0%	100%	1	0%	100%

Personalkostnader	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Moderföretaget		
Styrelseledamot Julia Mejegård		
Styrelsearvode	150	150
Sociala avgifter	47	47
Verkställande direktören		
Löner och andra ersättningar	2582	2519
Sociala avgifter	990	970
Pensionskostnader	604	609
Summa	**4373**	**4 295**
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	58 917	53 599
Sociala avgifter	20 394	18 592
Pensionskostnader	7 451	7 685
Summa	**86 761**	**79 876**
Totalt i koncernen	**91 134**	**84 171**

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För 2023 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.

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 1 500 tkr för nästkommande räkenskapsår.

20240308122622

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 premiereduktion och återbäring, vid underskott kan åtgärder omfatta högre pris för nyteckning och utökning av befintliga förmåner.

Not 8 Finansiella intäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från kundfordringar	0	0
Ränteintäkter från koncernbolag	41 640	22 667
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	5 700	2 272
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**47 339**	**24 939**
Övriga finansiella intäkter:		
Resultat från kortfristiga placeringar	9 483	21 720
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	0	11 107
Summa	**9 483**	**32 827**
Summa finansiella intäkter	**56 822**	**57 766**

Not 9 Finansiella kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	217 866	146 239
Räntekostnader övriga finansiella skulder	5 089	4 024
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**222 954**	**150 262**
Övriga finansiella kostnader:		
Resultat från kortfristiga placeringar	0	0
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	1 288	0
Räntekostnader leasingskulder	3 864	3 528
Summa	**5 152**	**3 528**
Summa finansiella kostnader	**228 106**	**153 790**

Räntesatsen som använts för de lånekostnader som aktiverats uppgår till mellan 4,53 - 5,11%.

Not 10 Resultat fastighetsförsäljningar

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Försäljningspris	0	7 333
Redovisat värde	0	-5 625
Resultat fastighetsförsäljningar	**0**	**1 708**

Not 11 Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet

Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Malmö	872	124 912
Kalmar	202 417	160 879
Borås	2 295	0
Stockholm	3 979	-15 094
Tyskland	2 834	16 548
Ej genomförda projekt	1 867	120
Summa	**214 266**	**287 365**

Not 12 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Intäkter evenemang- och konferensverksamhet	23 828	18 963
Summa	**23 828**	**18 963**

20240508122623

Not 13 Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Kostnader evenemang- och konferensverksamhet	24 111	20 050
Övriga finansiella kostnader	453	437
Summa	**24 565**	**20 487**

Not 14 Värdeförändringar finansiella instrument värderade till verkligt värde

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet:		
Nettovinster/-förluster finansiella placeringar	-28 755	-68 319
Värdeförändring på derivat	-190 182	362 855
Summa redovisat i resultatet	**-218 937**	**294 536**

Not 15 Skatt

Resultaträkning **Aktuell skatt**	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-22 930	-20 040
Justeringar avseende tidigare år	0	0
	-22 930	-20 040
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	225 238	-16 639
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-16 766	-14 025
	208 472	-30 664
Redovisad skatt i resultaträkningen	**185 542**	**-50 704**

Avstämning av effektiv skattesats	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Resultat före skatt	**-880 055**	**364 390**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6%	181 291	-75 064
Skatteeffekt av:		
Omvärdering underskottsavdrag	17 354	25 554
Poster redovisade direkt mot övrigt totalresultat	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	0
Resultat från intressebolag	726	764
Fastighetsförsäljningar	0	105
Bolagsförsäljningar	14 124	14 303
Ej avdragsgilla räntekostnader	-22 816	-13 367
Ej avdragsgilla kostnader	-5 137	-2 999
Redovisad skatt	**185 542**	**-50 704**
Effektiv skattesats	21%	14%

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 2023-01-01	**1 100**	**0**	**20 929**	**22 029**
Redovisat:				
I resultatet	437	0	-16 766	-16 329
I övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2023-12-31	**1 537**	**0**	**4 163**	**5 700**

Uppskjuten skatteskuld	Förvaltnings-fastigheter	Finansiella tillgångar	Derivat-Instrument	Obeskattade reserver	Summa
Ingående redovisat värde 2023-01-01	**1 550 182**	**0**	**62 378**	**7 691**	**1 620 251**
Redovisat:					
I resultatet	-174 961	0	-39 198	-1 525	-215 684
I övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2023-12-31	**1 375 221**	**0**	**23 180**	**6 166**	**1 404 567**

Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2023-12-31	**1 398 867**

20240508 12624

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
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**

I koncernens balansräkning har uppskjutna skatteskulder minskats, med beaktande av koncernens skattemässiga underskottsavdrag. Koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgick vid ingången av 2023 till 285 Mkr. Vid beräkningen av årets skattekostnad har 234 Mkr i underskottsavdrag nyttjats och kvarstående underskott uppgår till 51 Mkr.

Not 16 Förvaltningsfastigheter

CA Fastigheters fastighetsbestånd består av 176 st fastigheter (varav 165 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 Petersburg.

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	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ingående redovisat värde*	**14 884 144**	**14 460 173**
Förvärv	163 783	64 832
Investeringar	329 520	362 521
Försäljningar/utrangeringar	-	-5 625
Omklassificeringar	-	38 107
Orealiserade värdeförändringar	-1 026 720	-344 628
Valutakursförändring	-17 266	285 542
Förändring tomträttsavtal	4 995	23 222
Utgående redovisat värde*	**14 338 456**	**14 884 144**

*Verkligt värde avseende nyttjanderätt av tomträtt ingår med 296 688 tkr per 2023-12-31 (291 693 tkr per 2022-12-31).

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2023 till -1 026 720 tkr (-344 628 tkr per 31 december 2022) och redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Bostadsfastigheter	7 791 098	8 479 098
Kommersiella fastigheter	6 547 359	6 405 046
Summa	**14 338 457**	**14 884 144**

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Sverige	11 344 491	11 478 629
Tyskland	2 782 988	3 209 068
Estland	195 978	181 447
Ryssland	15 000	15 000
Summa	**14 338 457**	**14 884 144**

20240508125625

	2023-12-31	2022-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter, *varav*	5 712 182	5 652 739
Byggnader	4 070 867	4 063 558
Mark	1 641 315	1 589 181
Skattemässigt restvärde	5 378 958	5 208 714

Förvaltningsfastigheter under konstruktion	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	**197 151**	**35 478**
Investeringar	213 533	217 249
Aktiverade räntekostnader	0	0
Omklassificering till färdigställd Förvaltningsfastighet	-317 190	-118 576
Orealiserade värdeförändringar	0	63 000
Övrigt	0	0
Utgående redovisat värde	**93 494**	**197 151**

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	2023-12-31	2022-12-31
Kalkylperiod, antal år	10	10
Årlig inflation, %	2.00%	4.00%
Hyresutveckling, % per år	1,7-6,5%	1,8-7,0%
Kalkylränta, %	5,1-10,2%	3,3-9,3%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	3,0-5,5%	2,1-5,0%
Kommersiellt, %	5,0-8,0%	4,6-6,9%
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,0%-2,0%	0,3%-2,5%
Kommersiellt, %	1,5-5,0%	2,4-5,0%
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	313	295

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)	2023-12-31	2022-12-31
Kalkylränta +/- 0,5 %	822 507	1 190 702
Direktavkastningskrav +/- 0,5 %	1 219 690	1 565 954
Marknadshyror lokaler, +/- 5 %	580 117	710 321
Drift- och underhållskostnader, +/- 10 %	441 350	481 753
Långsiktig vakansgrad, +/- 2 %	269 665	305 966

20240508125726

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.

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 2023-12-31 med 296 688 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 2022	**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	**291 693**	**0**	**4 866**	**296 560**	**296 625**
Tillkommande avtal	0	0	4 247	4 247	4 379
Avskrivningar	0	0	-2 431	-2 431	-
Avslutade avtal	0	0	0	0	-1 852
Omvärdering av avtal	4 995	0	0	4 995	4 995
Räntekostnader	-	-	-	-	3 864
Leasingavgifter	-	-	-	-	-4 572
Utgående balans 31 december 2023	**296 688**	**0**	**6 682**	**303 371**	**303 438**

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

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	2 431	2 424
Räntekostnader på leasingskulder	3 864	3 528
Kostnad avseende korttidsleasingavtal	0	0
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	550	383
Kostnader för variabla leasingavgifter	0	0
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	**6 845**	**6 335**

Koncernen redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 4 572 tkr för räkenskapsåret 2023 (5 944 tkr för 2022). För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder, se Not 31 Finansiella risker.

Not 18 Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**19 481**	**17 863**
Inköp under året	1 532	1 734
Försäljningar och utrangeringar	-237	-116
Valutakursdifferenser	-4	0
Utgående anskaffningsvärde	**20 772**	**19 481**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-11 238**	**-9 065**
Årets avskrivningar	-2 365	-2 256
Försäljningar och utrangeringar	152	83
Valutakursdifferenser	1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 449**	**-11 238**
Utgående redovisat värde	**7 322**	**8 243**

20240508122627

Not 19 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag som är väsentliga för koncernen per 2023-12-31. 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**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**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%	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
CL Las Mercedes	Spanien	50%	0%	Intresseföretag (11)	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
(11) Uthyrning och förvaltning av fastigheter

(tkr)	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Företagsnamn	**Redovisat värde**	**Redovisat värde**
KB Ringvägen 59	10 580	10 988
Glasbtn 2 AB	4 796	4 224
Almarken HB	5 044	3 755
Glaskullen HB	5 174	5 201
Glasskärvan HB	5 893	16 037
A/O Dom Shvetsii	63 220	59 085
PCH Investment AB	0	0
Kuldi Holding AB	0	0
CCH Gbr	0	0
Narva Gate	69 573	-7 792
Classic Living Las Mercedes	17	0
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	**164 297**	**91 498**

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.

	Narva Gate		A/O Dom Shvetsii	
Balansräkning i sammandrag	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Anläggningstillgångar	157 251	166 157	8 271	10 790
Omsättningstillgångar	4 343	2 802	37 222	30 903
Kortfristiga skulder	9 578	174 091	2 729	4 474
Långfristiga skulder	0	0	0	0
Nettotillgångar	**152 016**	**-5 132**	**42 765**	**37 219**

	2023-01-01 - 2023-12-31	**2022-01-01 - 2022-12-31**	**2023-01-01 - 2023-12-31**	**2022-01-01 - 2022-12-31**
Totalresultat i sammandrag				
Intäkt	13 887	12 989	13 916	16 677
Resultat	-10 290	-7 740	8 439	7 732
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	**-10 290**	**-7 740**	**8 439**	**7 732**

20240508126228

Avstämning mot redovisade värden	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ingående nettotillgångar	**-5 132**	**4 577**	**37 219**	**31 225**
Resultat för perioden	-10 290	-7 740	8 439	7 732
Valutaförändringar	6 823	-1 969	-2 893	-1 738
Omvandling fordran	160 615	0	0	0
Utbetald utdelning	0	0	0	0
Utgående nettotillgångar	**152 016**	**-5 132**	**42 765**	**37 219**

	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Koncernens andel i %	50%	50%	49%	49%
Koncernens andel i tkr	74 488	-2 515	20 955	18 237
Goodwill	0	0	11 597	11 597
Redovisat värde	**74 488**	**-2 515**	**32 552**	**29 834**

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

	2023-12-31	2022-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intresseföretag	4 532	3 494
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande	4 532	3 494
Resultat från avvecklad verksamhet	0	0
Övrigt	0	0
Summa	**4 532**	**3 494**

Not 20 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav	162 300	0	162 300
Övriga långfristiga fordringar	0	69 671	69 671
Derivatinstrument	169 884	0	169 884
Kundfordringar	0	8 369	8 369
Övriga fordringar	0	1 485 279	1 485 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0	0
Kortfristiga placeringar	448 483	0	448 483
Likvida medel	0	456 798	456 798
Summa	**780 667**	**2 020 117**	**2 800 784**
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	6 524 421	6 524 421
Derivatinstrument	57 259	0	57 259
Övriga långfristiga skulder	0	65 921	65 921
Leverantörsskulder	0	81 574	81 574
Övriga kortfristiga skulder	0	92 036	92 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	0
Summa	**57 259**	**6 763 951**	**6 821 210**

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
Kortfristiga placeringar	449 712	0	449 712
Likvida medel	0	400 129	400 129
Summa	**911 323**	**1 918 701**	**2 830 024**

20240508112629

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 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 2023-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Andra långfristiga värdepappersinnehav	90 846	0	71 454	162 300
Derivatinstrument	0	169 884	0	169 884
Kortfristiga placeringar	448 483	0	0	448 483
Summa	**539 329**	**169 884**	**71 454**	**780 667**

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2023-12-31				
Derivatinstrument	0	57 259	0	57 259
Summa	**0**	**57 259**	**0**	**57 259**

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**

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 2023-12-31 till 7 167 203 tkr, per den 2022-12-31 till 6 493 432 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

	2023-12-31	2022-12-31
Noterade andelar:		
Forskning	618	1 388
Fastighetsfond	50 200	17 646
Programvaruleverantör	39 188	43 452
Övrigt	896	1 165
Onoterade andelar:		
Forskning	44 210	64 210
Övrigt	2 605	2 778
Andelar BRF	24 583	24 569
Redovisat värde	**162 300**	**155 209**

20240508122630

Not 22 Övriga långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på koncernens intressebolag	49 278	83 767
Fordringar på koncernbolag	0	4 000
Reversfordringar	19 125	21 733
Övriga fordringar	1 268	0
Redovisat värde	**69 671**	**109 499**

Not 23 Varulager

	2023-12-31	2022-12-31
Varor i konferens- och evenemangsverksamhet	262	71
Redovisat värde	**262**	**71**

Not 24 Omsättningsfastigheter

	2023-01-01	2022-01-01
Ingående redovisat värde	**355 837**	**519 053**
Pågående projekt	369 538	188 519
Valutakursdifferens	-395	1 834
Omklassificering	0	-32 092
Försäljning	-261 819	-321 477
Nedskrivning	0	0
Utgående redovisat värde	**463 160**	**355 837**

Not 25 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran	0	3
Momsfordran	10 029	11 682
Fordringar koncernbolag	1 441 431	1 367 149
Fordringar intressebolag	5 486	5 968
Övrigt kortfristiga fordringar (depositionskonto, skattekonto mm)	38 362	26 364
Redovisat värde	**1 495 308**	**1 411 166**

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

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 352	1 302
Förutbetalda räntekostnader	917	2 750
Periodiserade leverantörsfakturor	1 356	1 141
Upplupna ränteintäkter	1 063	2 157
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 091	15 354
Redovisat värde	**11 778**	**22 704**

Not 27 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar i aktier	369 927	383 104
Räntebärande papper	78 556	66 608
Redovisat värde	**448 483**	**449 712**

Not 28 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	456 798	400 129
Redovisat värde	**456 798**	**400 129**

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

20240308126 31

Not 29 Koncernföretag

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

Företag	Organisationsnumı	Säte	Kapitalandel/Rösträttsandel 2023-12-31	2022-12-31
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		
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		

20240508124632

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		
Mapon Fastigheter AB	559215-8769	Kalmar		
TioKraft Fastigheter AB	559403-9744	Kalmar		
Nioraps Fastigheter AB	559403-9751	Kalmar		
Norrköping Höfjärilen 1 AB	559414-6499	Kalmar		
SjuFoto Fastigheter 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		

20240530812633

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%
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%
Classic Living CL AB	559091-1052	Kalmar	63%	
Classic Living & Development SL	B-93479798	Malaga		
Cube House 1 ekonomisk förening	769639-6899	Kalmar	100%	100%
Kuben 2 Lomma ekonomisk förening	769639-7392	Kalmar	100%	100%
Örlogsskeppet ekonomisk förening	769640-5823	Kalmar	100%	100%
BRF Regalskeppet i Kalmar	769640-5757	Kalmar	100%	100%
BRF Kvirkelhusen 1	769639-6881	Kalmar	100%	100%
BRF Kvirkelhusen 2	769639-7400	Kalmar	100%	100%

20240508122634

Not 30 Eget kapital

Aktiekapital
Det registrerade aktiekapitalet på 10 000 tkr (2022: 10 000 tkr) består av 100 000 aktier (2022: 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.

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
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 som till exempel överkursfond.

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.

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.

20240308125635

	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna kundfordringar	5 539	8 147
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	4 286	1 942
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	724	238
Förfallna kundfordringar >90 dagar	2 917	4 240
Förlustreservering	-5 098	-4 978
Summa	**8 369**	**9 589**

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)	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ingående redovisat värde	**4 978**	**5 122**
Återföring av tidigare års reserveringar	-726	-105
Nedskrivningar	267	366
Konstaterade kreditförluster	554	-828
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	-63	77
Valutakursdifferenser	89	346
Utgående redovisat värde	**5 098**	**4 978**

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 1 502 Mkr, vilket motsvarar 18 % 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	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	SEK/EUR	41	3,57	6 524 421	6 129 351
Varav säkrat genom derivatinstrument	SEK	63	-1,99	3 875 000	3 475 000
Checkräkningskredit	SEK	-	5,19	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 2023 års utgång uppgick ränteswaparnas volym till 5 075 Mkr (4 825 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 (0 Mkr).

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

20240508126336

Värdet på swappar och räntetak förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när löptiden minskar. Under år 2023 uppgick värdeförändringen för derivat till -190 Mkr (363 Mkr), varav realiserade 0 Mkr (0 Mkr). Värdet av derivaten uppgick vid årets slut till 112 Mkr (303 Mkr). CA Fastigheter har även tecknat elderivat, för vilka marknadsvärdet uppgår till 0,9 Mkr vid årets slut. 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 samt att fastigheternas LTV ska uppgå till max 50 procent respektive 60, 65 och 75 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.

	2023-12-31					
Löptidsanalys	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Räntebärande skulder	1 927 065	1 936 700	2 234 825	163 771	904 841	**7 167 203**
Leasingskulder*	0	2 578	4 172	0	296 688	**303 437**
Övriga skulder	0	0	5 921	0	127 500	**133 421**
Leverantörsskulder	81 574	0	0	0	0	**81 574**
Derivatinstrument	0	0	5 501	51 758	0	**57 259**
Summa	**2 008 639**	**1 939 278**	**2 250 419**	**215 529**	**1 329 029**	**7 742 894**

	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**

*Leasingskulder hänförliga till tomträtter anses vara eviga. Totala tomträttsavgälden betalda under 2023 uppgår till 3 682 tkr (3 377 tkr för år 2022) och redovisas som räntekostnader i rapport över resultatet.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som CA Fastigheter ingått

	Belopp 2023-12-31	**Utnyttjad 2023-12-31**	**Belopp 2022-12-31**	**Utnyttjad 2022-12-31**
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.

20240509812637

Avstämning skuldsättningsgrad	2023-12-31	2022-12-31
Skulder	6 524 421	6 129 351
Leverantörsskulder och andra skulder	825 784	728 769
Avgår:	-456 798	-400 129
Nettoskulder	**6 893 407**	**6 457 991**
Eget kapital	8 766 394	9 484 315
Totalt eget kapital och nettoskuld	**15 659 802**	**15 942 306**
Skuldsättningsgrad	**44%**	**41%**

Not 32 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	44 572	9 433
Kommande köpeskilling	63 000	63 000
Mottagna depositioner	25 688	29 258
Förskott från kunder	2 300	6 800
Övrigt	2 551	4 206
Redovisat värde	**138 111**	**112 697**

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	73 322	68 537
Upplupna räntekostnader	7 058	8 183
Upplupna personalkostnader	12 854	11 760
Upplupna kostnader bostadsprojekt	56 586	28 935
Övriga upplupna kostnader	29 662	31 617
Redovisat värde	**179 482**	**149 032**

Not 34 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ej kassaflödespåverkande poster vid förvärv/försäljning	0	-1 708
Avskrivningar	4 796	1 820
Redovisat värde	**4 796**	**112**

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Icke-kassaflödespåverkande förändringar			
	2023-01-01	Kassaflöden från finansiering	Valutakurs-effekter	Förändringar i verkligt värde	Övrigt	2023-12-31
Räntebärande skulder	6 129 351	397 300	-2 230	0	0	**6 524 421**
Leasingskulder	296 625	-4 572	0	11 385	0	303 438
Summa skulder hänförliga till	**6 425 976**	**392 728**	**-2 230**	**11 385**	**0**	**6 827 859**

			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**

Not 35 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 976 203	6 328 448
Företagsinteckningar	3 500	3 500
Anläggningstillgångar	208 934	214 177
Aktier och andelar i dotterföretag	207 422	135 258
Kapitalförsäkring för framtida pensioner	1 108	1 108
Kapitalvärde pensionsåtaganden utöver upptagna skulder	151	127
Summa	**7 397 318**	**6 682 618**

Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser	124 548	128 671
Spärrade bankmedel	5 617	5 518
Summa	**130 166**	**134 189**

20240508126389

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.

Moderbolag (Claesson & Anderzén AB)	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	1 441 431	1 366 928
Skuld på balansdagen	0	0
Koncernbolag (fg år Classic Living AB)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	0	4 220
Skuld på balansdagen	0	0
Intressebolag (Classic Living Las Mercedes, Narva Gate, Glasbtn 2 AB)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	54 764	89 735
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	14 563	15 272
Skuld på balansdagen	0	0

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 37 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

20240508112639

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Hyresintäkter	3	11 279	11 899
Fastighetskostnader	4	-1 547	2 518
Driftöverskott fastighetsrörelse		**9 732**	**14 417**
Avskrivningar, nedskrivningar	5	-1 624	-1 366
Bruttoresultat fastighetsrörelse		**8 108**	**13 051**
Administrationskostnader	6,7	-14 632	-13 769
Resultat från projektverksamhet	8	3 328	2 083
Rörelseresultat		**-3 196**	**1 365**
Resultat från andelar i dotterföretag	9	3 046	-2 868
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	2 092	502
Värdeförändringar derivat	11	-	12 521
Ränteintäkter och liknande intäkter	12	151 669	127 948
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-165 647	-91 704
Resultat efter finansiella poster		**-12 035**	**47 764**
Bokslutsdispositioner	14	-7 463	-87 281
Skatt	15	-1 390	1 137
Årets resultat		**-20 888**	**-38 380**

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årets resultat		-20 888	-38 380
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		**-20 888**	**-38 380**

20240508126440

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	68 714	63 936
Maskiner och inventarier	17	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**68 714**	**63 936**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	18	612 609	345 284
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	10 580	10 988
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20,21	160 098	142 069
Reversfordran koncernföretag	20,22	575 475	544 283
Reversfordringar	20,23	13 500	26 470
Derivatinstrument	20	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 372 262**	**1 069 094**
Summa anläggningstillgångar		**1 440 975**	**1 133 030**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	24	4 094	4 094
Kundfordringar	20	-	10
Fordringar hos moderföretag	20	1 441 431	1 366 928
Fordringar hos dotterföretag	20	2 679 816	2 640 465
Fordringar hos koncernföretag	20	-	220
Aktuell skattefordan		113	123
Övriga fordringar	25	1 695	894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	2 049	4 968
Kortfristiga placeringar	20,27	430 289	438 664
Kassa och bank	20,28	314 520	138 583
Summa omsättningstillgångar		**4 874 007**	**4 594 949**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 314 982**	**5 727 979**
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		1 663 184	1 751 564
Årets resultat		- 20 888	- 38 380
Summa eget kapital		**1 654 430**	**1 725 318**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	22 845	21 600
Summa avsättningar		**22 845**	**21 600**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20,30	337 349	672 687
Obligationslån	20	-	497 250
Derivatinstrument	20	-	-
Summa långfristiga skulder		**337 349**	**1 169 937**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	358 193	8 292
Obligationslån	20	499 083	-
Leverantörsskulder	20	1 750	1 772
Skuld till dotterföretag	20	3 438 197	2 789 494
Skuld till koncernföretag	20	-	-
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga skulder		568	402
Derivatinstrument	20	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	2 569	11 164
Summa kortfristiga skulder		**4 300 359**	**2 811 124**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 314 982**	**5 727 979**

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 2022-01-01	**10 000**	**2 134**	**1 709 315**	**42 249**	**1 763 698**
Omföring av fg års resultat			42 249	- 42 249	-
Årets resultat	-	-	-	- 38 380	-38 380
Årets övrigt totalresultat	-	-	0	0	0
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**
Ingående balans per 2023-01-01	**10 000**	**2 134**	**1 751 564**	**-38 380**	**1 725 318**
Omföring fg års resultat			- 38 380	38 380	-
Årets resultat	-	-	-	- 20 888	- 20 888
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**1 713 184**	**- 20 888**	**1 692 296**
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	- 50 000	-	- 50 000
Summa	**-**	**-**	**- 50 000**	**-**	**- 50 000**
Utgående balans per 2023-12-31	**10 000**	**2 134**	**1 663 184**	**- 20 888**	**1 654 430**

20240508122641

20240508126 42

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 196	1 365
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32	3 457	3 199
Resultat från dotterföretag		3 046	-9 868
Resultat från intresseföretag		2 092	502
Resultat från övriga värdepapper		4 535	5 971
Erhållen ränta		142 432	67 925
Erlagd ränta		-137 826	-71 274
Betald inkomstskatt		-134	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**14 405**	**-2 117**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-410 022	-312 048
Förändringar kortfristiga placeringar		8 375	-100 839
Förändringar av rörelseskulder		638 802	308 810
Förändringar exploateringsfastigheter		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**251 560**	**-106 194**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-6 402	-1 469
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		0	0
Ökning långfristiga fordringar		-4 490	-4 000
Återbetalning långfristiga fordringar		17 460	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-38 028	-25 653
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-31 460**	**-31 122**
Finansieringsverksamheten	32		
Upptagna lån		22 400	0
Amortering av lån		-7 838	-70 766
Utdelning		-50 000	0
Erhållet/lämnat koncernbidrag	14	-7 463	-87 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-42 901**	**-158 047**
Årets kassaflöde		**177 200**	**-295 363**
Likvida medel vid årets början		138 583	429 781
Kursdifferens likvida medel		-1 263	4 165
Likvida medel vid årets slut		**314 520**	**138 583**

20240508012643

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.

20240508125644

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.

20240508126435

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 87 237 tkr per 2023-12-31 (231 001 tkr per 2022-12-31). 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 2023-12-31 uppgick fordran avseende derivat till 24 499 tkr, per 2022-12-31 uppgick fordran avseende derivat till 71 806 tkr. Då verkligt värde överstiger anskaffningsvärde per 2023-12-31 redovisas derivat till anskaffningsvärdet i balansräkningen (0 kr). CA Fastigheter AB har även tecknat elderivat, för vilka marknadsvärdet uppgår till 889 tkr per 2023-12-31 (anskaffningsvärde 0 tkr).

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

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Lokaler	11 028	11 382
Garage och p-plats	55	37
Övriga intäkter	195	480
Redovisat värde	**11 279**	**11 899**

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Driftkostnader	2 982	2 939
Tillgodo elhandel	-3 289	-7 788
Reparation och underhåll	1 299	1 686
Fastighetsskatt	555	645
Redovisat värde	**1 547**	**-2 518**

20240508126456

Not 5 Avskrivningar

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Byggnader	1 624	1 366
Byggnadsinventarier	0	0
Redovisat värde	**1 624**	**1 366**

Not 6 Administrationskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Personalkostnader	4 478	4 253
Marknadsföring	2 768	1 414
Konsultarvoden	4 262	4 976
Övriga kostnader	1 429	1 510
Övriga kostnader från dotterföretag	1 695	1 616
Redovisat värde	**14 632**	**13 769**

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

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Intäkter från projektverksamhet	0	0
Kostnader från projektverksamhet	3 328	2 083
Summa	**3 328**	**2 083**

Not 9 Resultat från andelar i dotterföretag

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Resultat från dotterföretagsandelar	3 046	-9 868
Erhållna utdelningar	0	7 000
Reavinst / reaförlust försäljning	0	0
Nedskrivning	0	0
Summa	**3 046**	**-2 868**

Specifikation motpart resultat från dotterföretagsandelar:	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
KB Fältherren 10	0	0
KB Majo 5	-92	-288
KB Majo 7	432	277
HB Förvaltarna	-175	249
KB Majo 10	0	0
Flundrahällen i Kalmar HB	581	961
KB Sillesund Fastigheter	584	288
Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB	1 722	-11 347
HB Jordsläta 3:9	-6	-8
Summa	**3 046**	**-9 868**

Specifikation motpart erhållna utdelningar:	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Fastighets AB Ankarjärnet	0	7000
Summa	**0**	**7 000**

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Resultat från andelar i intresseföretag	2 092	502
Erhållna utdelningar	0	0
Reavinst / reaförlust försäljning	0	0
Nedskrivning	0	0
Summa	**2 092**	**502**

Specifikation motpart resultat från intresseföretag:	- 2023-12-31	- 2022-12-31
KB Ringvägen 59	2092	502
Summa	**2 092**	**502**

20240508126647

Not 11 Värdeförändringar derivat

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Värdeförändring på derivat	0	12 521
Summa redovisat i resultatet	**0**	**12 521**

Derivat redovisas i balansräkningen per 2023-12-31 till 0 kr då verkligt värde överstiger anskaffningsvärdet (0 kr).

Not 12 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från reversfordringar	381	525
Ränteintäkter från koncernföretag	138 374	66 565
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	3 673	835
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**142 428**	**67 925**
Övriga finansiella intäkter:		
Nettovinst från tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	0	0
Värdereglering aktier och övriga värdepapper	0	30
Utdelning aktier och andelar, kortfristiga placeringar	9 238	10 860
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	0	49 133
Övrigt	3	0
Summa	**9 241**	**60 023**
Summa finansiella intäkter	**151 669**	**127 948**

Not 13 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	46 358	31 431
Räntekostnader övriga finansiella skulder	91 467	39 844
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**137 826**	**71 275**
Övriga finansiella kostnader:		
Nettoförlust från tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	4 703	4 544
Nedskrivning aktier och övriga värdepapper	20 000	15 539
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	3 118	0
Övrigt	0	346
Summa	**27 821**	**20 429**
Summa finansiella kostnader	**165 647**	**91 704**

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Erhållet koncernbidrag	0	0
Lämnat koncernbidrag	-7 463	-87 281
varav till:		
CA Progress 3D AB	*-7 463*	*-40 603*
CA Real Estate AB	*0*	*-46 677*
Summa	**-7 463**	**-87 281**

20240508126:48

Not 15 Skatt

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Aktuell skatt	0	0
Justering skatt avseende tidigare år	-144	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 245	1 137
Redovisad skatt	**-1 390**	**1 137**

Avstämning av effektiv skattesats	**2023-01-01 - 2023-12-31**	**2022-01-01 - 2022-12-31**
Resultat före skatt	**-19 499**	**-39 517**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6 %	4 017	8 141
Skatteeffekt av:		
Omvärdering av underskottsavdrag	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	-1 442
Nedskrivning dotterföretagsaktier	0	0
Nedskrivning finansiella tillgångar	-4 120	-3 195
Övrigt	-1 287	-2 367
Redovisad skatt	**-1 390**	**1 137**
Effektiv skattesats	-7,1%	2,9%

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

Uppskjuten skatteskuld	**Förvaltnings-fastigheter**	**Obeskattade reserver**	**Summa**
Ingående redovisat värde 2023-01-01	**21 600**	**0**	**21 600**
Redovisat:			
I resultatet	1 245	0	1 245
I övrigt totalresultat	0	0	0
Utgående redovisat värde 2023-12-31	**22 845**	**0**	**22 845**
Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2023-12-31			**22 845**

Uppskjuten skatteskuld	**Förvaltnings-fastigheter**	**Obeskattade reserver**	**Summa**
Ingående redovisat värde 2022-01-01	**22 737**	**0**	**22 737**
Redovisat:			
I resultatet	-1 137	0	-1 137
I övrigt totalresultat	0	0	0
Utgående redovisat värde 2022-12-31	**21 600**	**0**	**21 600**
Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2022-12-31			**21 600**

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	**80 430**	**78 961**
Inköp	6 402	1 469
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**86 832**	**80 430**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-16 494**	**-15 128**
Årets avskrivningar	-1 624	-1 366
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-18 118**	**-16 494**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**68 714**	**63 936**

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 109 Mkr (126,6 Mkr per 2022-12-31).

20240508122649

Not 17 Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**526 401**	**508 101**
Förvärv/ aktieägartillskott	187 502	7 095
Försäljningar	0	0
Värdeförändringar dotterföretagsandelar	23 611	-9 868
Insättningar/uttag	56 211	21 073
Utgående anskaffningsvärde	**793 726**	**526 401**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-181 117	-181 117
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-181 117**	**-181 117**
Utgående redovisat värde	**612 609**	**345 284**

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 2023-12-31	Redovisat värde 2022-12-31
Fastighets AB Sergeanten	556130-8932	Kalmar	100%	1 540	1 100
KB CA i Upplands Väsby	969667-1040	Kalmar	99%	11 484	11 484
CA i Tyskland AB	556727-4880	Kalmar	100%	595	395
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%	-2 680	-2 623
KB Majo 7	916529-4035	Kalmar	99%	1 558	1 681
HB Förvaltarna	916423-3174	Kalmar	100%	-13 105	-13 356
HB Jägaren 2	916527-7303	Kalmar	99%	1	1
Fastighets AB Juvelen	556142-6122	Kalmar	100%	3 069	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%	86 232	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

20240508125750

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%	840	490
CA i Osby AB	556578-2926	Kalmar	100%	120	120
Flundrahällen i Kalmar HB	969717-3194	Kalmar	99%	6 287	7 001
KB Sillesund Fastigheter	969655-0756	Kalmar	99%	33 095	32 511
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%	50 821	44 171
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%	77 772	30 287
CA&DR Holding AB	556749-6269	Kalmar	100%	154	154
Ernir Holding AB	559056-9470	Kalmar	100%	9 060	4 885
Kalmarsalen Konferens & Evenemang AB	556730-4265	Kalmar	100%	100	100
Byggnadsf:a Claesson & Anderzén HB	932400-2618	Kalmar	100%	113 526	54 211
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
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%	87	85
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%	60	50
Översten Fastighets AB	556891-7008	Kalmar	100%	385	140
Styltenvik Fastighets AB	556914-2820	Kalmar	100%	1 939	1 329
CA Fastighetsutveckling AB	556149-3189	Kalmar	100%	6 653	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
Classic Living CL AB	559091-1052	Kalmar	63%	70 232	0
				612 609	345 284

Not 19 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 988	10 486
Förvärv	0	0
Utdelning	-2 500	0
Värdeförändringar andelar	2 092	502
Utgående anskaffningsvärde	**10 580**	**10 988**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**10 580**	**10 988**

Not 20 Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas enligt lägsta värdets principen. Derivat har värderats till lägst av verkligt värde och anskaffningsvärde per balansdagen.

20240508125651

Not 21 Andra långfristiga värdepapper

	2023-12-31	2022-12-31
Noterade andelar:		
Fastighetsfond	63 174	25 000
Programmering	47 007	47 007
Övrigt	3 074	3 074
Onoterade andelar:		
Forskning	44 210	64 210
Övrigt	2 633	2 778
Redovisat värde	**160 098**	**142 069**

Not 22 Reversfordan koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	544 283	841 195
Utlåning	31 192	4 000
Amortering	0	-300 912
Utgående redovisat värde	**575 475**	**544 283**

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

Not 23 Reversfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	26 470	26 470
Utlåning	0	300
Valutakursdifferens	0	2 433
Nedskrivning/återföring nedskrivning	0	-2 733
Amortering	-12 970	0
Utgående redovisat värde	**13 500**	**26 470**

Not 24 Exploateringsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	**4 094**	**4 094**
Pågående projekt	0	0
Förvärv	0	0
Försäljning	0	0
Nedskrivning	0	0
Utgående redovisat värde	**4 094**	**4 094**

Not 25 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	712	114
Fordran försäkringsskador	664	466
Övriga fordringar	318	314
Redovisat värde	**1 695**	**894**

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55	52
Förutbetalda räntekostnader	917	2 750
Periodiserade leverantörsfakturor	14	9
Upplupna intäkter	1 063	2 157
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
Redovisat värde	**2 049**	**4 968**

Not 27 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar i aktier	351 776	396 395
Räntebärande värdepapper	78 513	42 269
Redovisat värde	**430 289**	**438 664**

Not 28 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	314 520	138 583
Redovisat värde	**314 520**	**138 583**

Not 29 Eget kapital

Per den 2023-12-31 består aktiekapitalet av 100 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 30 Eget kapital.

20240308126532

Not 30 Skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt:	2023-12-31	2022-12-31
Inom 1 år	857 276	301 184
1-5 år från balansdagen	337 349	877 045
senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Summa	**1 194 625**	**1 178 229**

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 126	978
Upplupna räntekostnader	5 766	6 189
Upplupna kostnader premie ränteswap	-5 587	-1 284
Upplupna personalkostnader	263	221
Övriga upplupna kostnader	1 000	5 060
Redovisat värde	**2 569**	**11 164**

Not 32 Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2023-01-01**	**2022-01-01**
Justeringar i rörelseresultatet	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Avskrivningar	1 624	1 366
Periodisering avgift obligationslån	1 833	1 833
Valutakursvinster/-förluster	0	0
Summa	**3 457**	**3 199**

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-01-01	Kassaflödes-påverkande förändringar	Icke kassaflödes-påverkande förändringar	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 178 229	14 563	1 833	1 194 625
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 178 229	14 563	1 833	1 194 625

	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

Not 33 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	109 115	61 115
Reversfordringar dotterbolag	364 620	364 620
Pantsatta bankmedel	1 650	384
Summa	**475 385**	**426 119**

Eventualförpliktelser	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Borgensförbindelser	124 548	129 596
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	4 378 318	3 727 181
Ansvar som bolagsman i handelsbolag för dess skulder	667 395	671 954
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	7 494	7 462
Summa	**5 177 755**	**4 536 194**

20240508122653

Not 34 Transaktioner med närstående

Moderföretag (Claesson & Anderzén AB)	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	1 441 431	1 366 928
Skuld på balansdagen	0	0
Dotterföretag		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	3 292 837	3 192 217
Skuld på balansdagen	3 438 197	2 789 494
Koncernföretag (fg år Classic Living CL AB)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	0	4 220
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	14 563	15 727
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	1 663 184 158
Årets resultat, kr	-20 887 985
	1 642 296 173
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas	0
I ny räkning överföres	1 642 296 173
	1 642 296 173

20240508126534

CA Fastigheter AB (publ)
556227-5700

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RFR2.
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat.
- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS).
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat.
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat.

Kalmar
Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2024-03-06

Johan Damne
Styrelsens ordförande

Anders Ek
Styrelseledamot

Charlotte Claesson
Styrelseledamot

Malin Claesson Stenström
Styrelseledamot

Julia Mejegård
Styrelseledamot

Andreas von Hedenberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2024

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

20240508126553

Building a better working world

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), 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 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

20240508126356

Building a better working world

Värdering fastigheter

Beskrivning av området	*Hur detta område beaktades i revisionen*
Per den 31 december 2023 uppgår det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter till 14 338 mkr. Värdeförändringarna uppgick till -1 027 mkr och värdet av förvaltningsfastigheterna utgör 81 % av koncernens totala tillgångar per 2023-12-31. 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 14 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

20240508126S7

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 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 29 mars 2023 och har varit bolagets revisor sedan år 2013.

Norrköping den 7 mars 2024

Ernst & Young AB

Peter von Knorring

Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited