

**Årsredovisning**  
för  
**CA Real Estate AB**  
556657-6707

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

**Fastställelseintyg**

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

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

Kalmar den 19 april 2023

  
Johan Claesson

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning och handel med fastigheter. Verksamheten bedrivs genom en filial i Berlin. Bolagets förvaltning har köpts in lokalt i Berlin.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då bolagets hela verksamhet bedrivs i Tyskland, men redovisningsvalutan är svenska kronor, omräknas samtliga monetära poster till balansdagskurs. Omräkning sker således inte av fastigheter. Det innebär för bolagets del att valutakursförluster redovisas för 2022 då euron ökat i värde gentemot den svenska kronan under 2022.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
CA i Tyskland AB, (Ställföretr. )	1 000	1 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	119 219	115 688	106 286	104 003	97 623
Driftsöverskott	71 032	75 128	65 778	72 682	52 195
Resultat efter finansiella poster	-101 306	1 866	71 288	4 736	-39 508
Soliditet (%)	2,1	3,3	4,5	2,3	2,6
Uthyrningsgrad - yta (%) 31/12	99	99	99	98	97

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Jämförelsetalen för år 2018 har inte räknats om enligt K3.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	64 472	-17 915	46 657
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-17 915	17 915	0
Årets resultat			-17 358	-17 358
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>46 557</b>	<b>-17 358</b>	<b>29 300</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	46 557 449
årets förlust	-17 357 667
	<b>29 199 782</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	29 199 782

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

2023050913852

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hyresintäkter, förvaltningsintäkter	1	119 219	115 688
Driftskostnader	2	-33 458	-28 999
Underhållskostnader		-11 536	-8 535
Fastighetsskatt		-3 194	-3 026
<b>Driftsöverskott fastighetsrörelse</b>		<b>71 032</b>	<b>75 128</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-21 497	-20 951
<b>Bruttoresultat fastighetsrörelse</b>		<b>49 535</b>	<b>54 177</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6	-8 761	-7 542
<b>Rörelseresultat</b>		<b>40 774</b>	<b>46 635</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	0	558
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	646	919
Räntekostnader		-15 223	-13 090
Övriga finansiella poster	9	-127 502	-33 157
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 080</b>	<b>-44 769</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-101 306</b>	<b>1 866</b>
Bokslutsdispositioner	10	82 386	-17 544
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-18 919</b>	<b>-15 679</b>
Aktuell skatt	11	0	-2 098
Uppskjuten skatt	11	1 562	833
Utländsk skatt	11	0	-970
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 358</b>	<b>-17 915</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

12, 13

1 423 009

1 410 883

1 423 009

1 410 883

**Summa anläggningstillgångar**

1 423 009

1 410 883

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 663

1 537

Övriga fordringar

14

20 196

15 482

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15

731

876

22 591

17 895

*Kassa och bank*

19 848

14 408

**Summa omsättningstillgångar**

42 439

32 303

**SUMMA TILLGÅNGAR**

1 465 448

1 443 185

## Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100                      100  
100                      100

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

46 557                      64 472

Årets resultat

-17 358                      -17 915

29 200                      46 557

**Summa eget kapital**

**29 300                      46 657**

**Obeskattade reserver**

16                      1 057                      1 057

#### Avsättningar

17

Uppskjuten skatteskuld

13 385                      14 946

**Summa avsättningar**

**13 385                      14 946**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18                      946 798                      901 623

**Summa långfristiga skulder**

**946 798                      901 623**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18                      27 686                      18 870

Leverantörsskulder

9 507                      3 303

Skulder till koncernföretag

415 030                      437 372

Aktuella skatteskulder

0                      2 098

Övriga skulder

19                      21 198                      15 738

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20                      1 486                      1 520

**Summa kortfristiga skulder**

**474 908                      478 902**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 465 448                      1 443 185**

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	40 774	46 635
Resultat från intresseföretag	-	558
Ränteintäkter	645	919
Räntekostnader	-15 223	-13 090
Övriga finansiella kostnader	-127 502	-33 156
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Avskrivningar	21 497	20 951
Valutaförändringar	119 875	25 722
Betald inkomstskatt	-2 100	-1 649
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>37 966</b>	<b>46 890</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring kortfristiga fordringar	-3 209	3 579
Förändring kortfristiga skulder	-54 862	-5 486
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-20 105</b>	<b>44 983</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar	-33 622	-20 301
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-33 622</b>	<b>-20 301</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåningar	28 857	-
Amorteringar	-53 799	-19 098
Erhållet / lämnat koncernbidrag	82 386	-17 544
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>57 444</b>	<b>-36 642</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 717</b>	<b>-11 960</b>
Kursdifferens i likvida medel	1 723	515
Likvida medel vid årets början	14 408	25 853
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19 848</b>	<b>14 408</b>

## 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

Hysesintäkterna 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.

#### Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till CA i Tyskland AB, org nr 556727-4880 med säte i Kalmar. CA i Tyskland AB 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftsöverskott

Med bruttovinst avses nettoomsättning minus kostnad såld vara.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 1 Hyresintäkter fördelade på lokaltyp

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Lokaler	5 229	4 808
Bostäder	111 733	108 221
Övriga	2 257	2 659
	<b>119 219</b>	<b>115 688</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Energi, bränsle, vatten och avlopp	23 902	20 387
Fastighetsdrift	9 556	8 612
	<b>33 458</b>	<b>28 999</b>

### Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Hyresgästanpassningar skrivs av på tio år. 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 (väg och golv)	2,5 %
Köksinredning	3,3 %
Transportanläggningar, ventilation	4 %
Inre ytskik kök (golv), markanläggningar	5 %
Inre ytskik kök (vägg och tak), vitvaror, styr och övervakning	6,7 %
Byggnadsinventarier	5-10 %
Immateriella tillgångar	10-20 %
Maskiner och inventarier	20 %

### Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byggnader	20 188	19 667
Hyresgästanpassningar	1 309	1 284
	<b>21 497</b>	<b>20 951</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel män i styrelsen	100 %	100 %
-----------------------	-------	-------

### Not 6 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förvaltningskostnader	8 234	7 244
Övriga kostnader	527	298
	<b>8 761</b>	<b>7 542</b>

Revisionsarvodet redovisas i koncernföretaget Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB, där administrationen hanteras.

### Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Erhållna utdelningar	0	558
	<b>0</b>	<b>558</b>

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	646	919
	<b>646</b>	<b>919</b>

### Not 9 Övriga finansiella kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnad till koncernföretag	7 474	7 256
Kursdifferenser	119 875	25 722
Övriga finansiella poster	153	178
	<b>127 502</b>	<b>33 157</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	82 386	0
Lämnade koncernbidrag	0	-17 544
	<b>82 386</b>	<b>-17 544</b>

### Not 11 Skatt på årets resultat

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Redovisat resultat före skatt	-18 919	-15 679
Skatt enligt gällande skattesats	3 897	3 230
Ej avdragsgilla räntekostnader	-3 018	-2 509
Övrigt	683	-2 957
	<b>1 562</b>	<b>-2 236</b>

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

### Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 509 106	1 488 804
Inköp	33 623	20 301
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 542 728</b>	<b>1 509 106</b>
Ingående avskrivningar	-98 223	-77 271
Korrigerig årets avskrivning	0	-1
Årets avskrivningar	-21 497	-20 951
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-119 719</b>	<b>-98 223</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 423 009</b>	<b>1 410 883</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	1 423 009	1 410 883
Skattemässigt restvärde	1 345 908	1 338 327

Som framgår på annan plats i denna årsredovisning redovisar bolaget enligt reglerna för K3 vilket innebär att i not skall uppges verkligt värde på bolagets anläggningsfastigheter. Då bolaget ingår i en koncern med moderbolaget CA Fastigheter AB har styrelsen för detta bolag beslutat att av affärsmässiga skäl endast ange ett totalt värde på hela koncernens anläggningsfastigheter. Hänvisning sker därför till årsredovisning för CA Fastigheter AB.

**Not 13 Anläggningsfastigheter**

Fastighet / Adress	Ytor m2		
	Totalt	Bostäder	Lokaler
Bozener Strasse 2, Berlin	1 550	1 550	0
Lauterstrasse 28, Berlin	2 444	2 444	0
Kluckstrasse 25, Berlin	2 635	2 497	138
Fregestrasse 35, Berlin	1 456	1 390	66
Handjerystrasse 14, Berlin	1 485	1 485	0
Heimstrasse 10, Berlin	2 143	2 079	64
Handjerystr. 15/Sarrazinstr. 3, Berlin	1 204	1 088	116
Clauertstrasse, Berlin	5 009	5 009	0
Thrasoltstr. 22, Berlin	1 385	1 385	0
Detmolder Str. 56, Berlin	2 404	2 404	0
Helmholtzstr. 26, Berlin	2 446	2 344	102
Hildegardstr. 16A, Berlin	2 911	2 570	341
Wilmersdorfer Str. 22/Thrasoltstr. 15, Berlin	1 219	1 013	206
Markstr. 20-24, Berlin	4 704	3 652	1 052
Düsseldorfer Str./Württemb. Str./Zähringer Str, Berlin	10 752	10 752	0
Driesener Str. 27, Berlin	1 099	934	165
Friedrichshagener Str. 58, Berlin	1 290	1 044	246
Kaiserin-Augusta Allee 102-103, Berlin	4 025	4 025	0
Kaiser-Friedrich Str. 63, Berlin	3 089	2 212	877
Mehringdamm 64, Berlin	2 447	1 969	478
Ritterstr. 95-99/Prinzenstr. 93/Lobeckstr. 17-23, Berlin	20 822	20 822	0
Albrechtstrasse 15, Berlin	4 157	3 664	493
	<b>80 676</b>	<b>76 332</b>	<b>4 344</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	19 652	14 576
Övriga fordringar	544	906
	<b>20 196</b>	<b>15 482</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	731	876
	<b>731</b>	<b>876</b>

**Not 16 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2019	1 057	1 057
	<b>1 057</b>	<b>1 057</b>

**Not 17 Övriga avsättningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt	13 385	14 946
	<b>13 385</b>	<b>14 946</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

Skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Förfall senare än ett år men inom fem år från balansdagen	817 993	901 623
Förfall senare än fem år från balansdagen	128 805	0
	<b>946 798</b>	<b>901 623</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förfall inom ett år från balansdagen	27 686	18 870
	<b>27 686</b>	<b>18 870</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	19 652	14 576
Övriga skulder	1 546	1 162
	<b>21 198</b>	<b>15 738</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda intäkter	1 486	1 520
	<b>1 486</b>	<b>1 520</b>

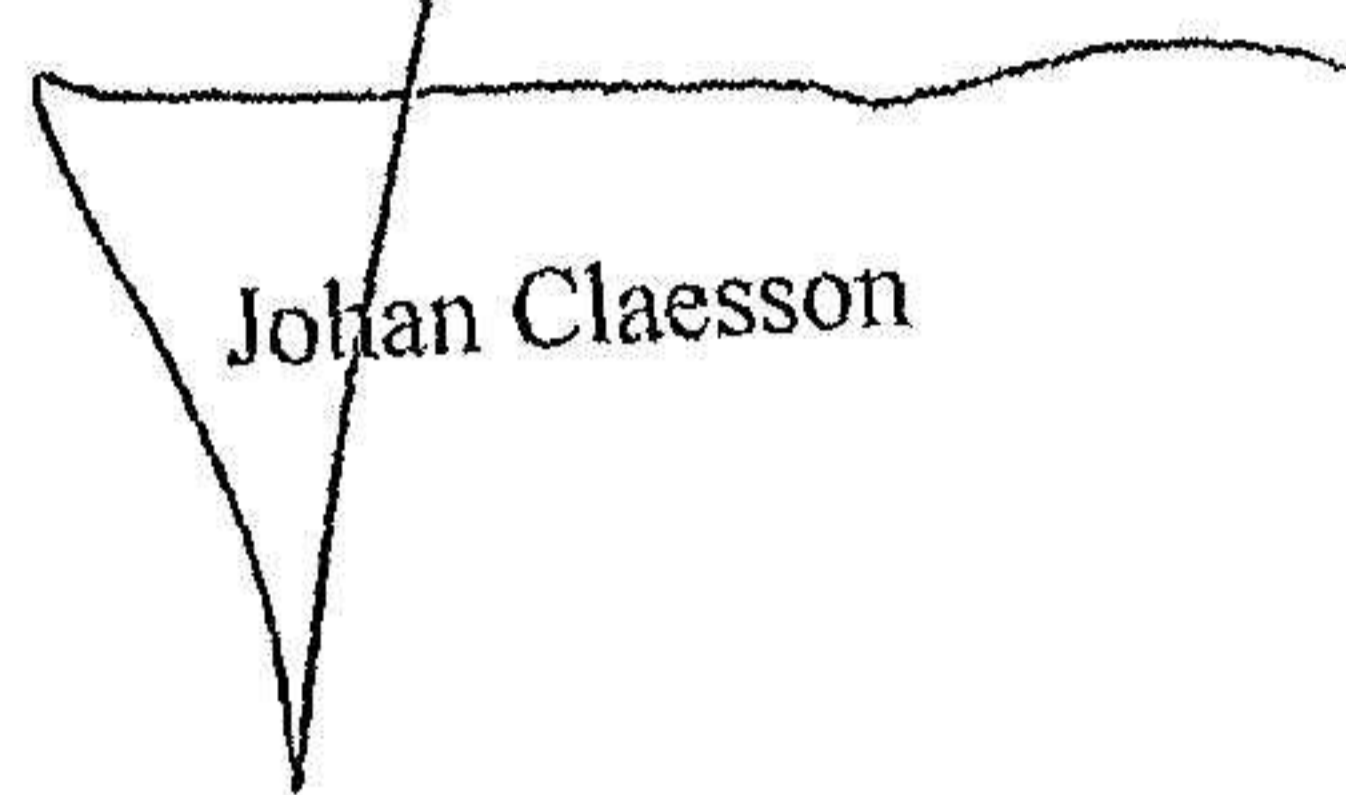
CA Real Estate AB  
Org.nr 556657-6707

**Not 21 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

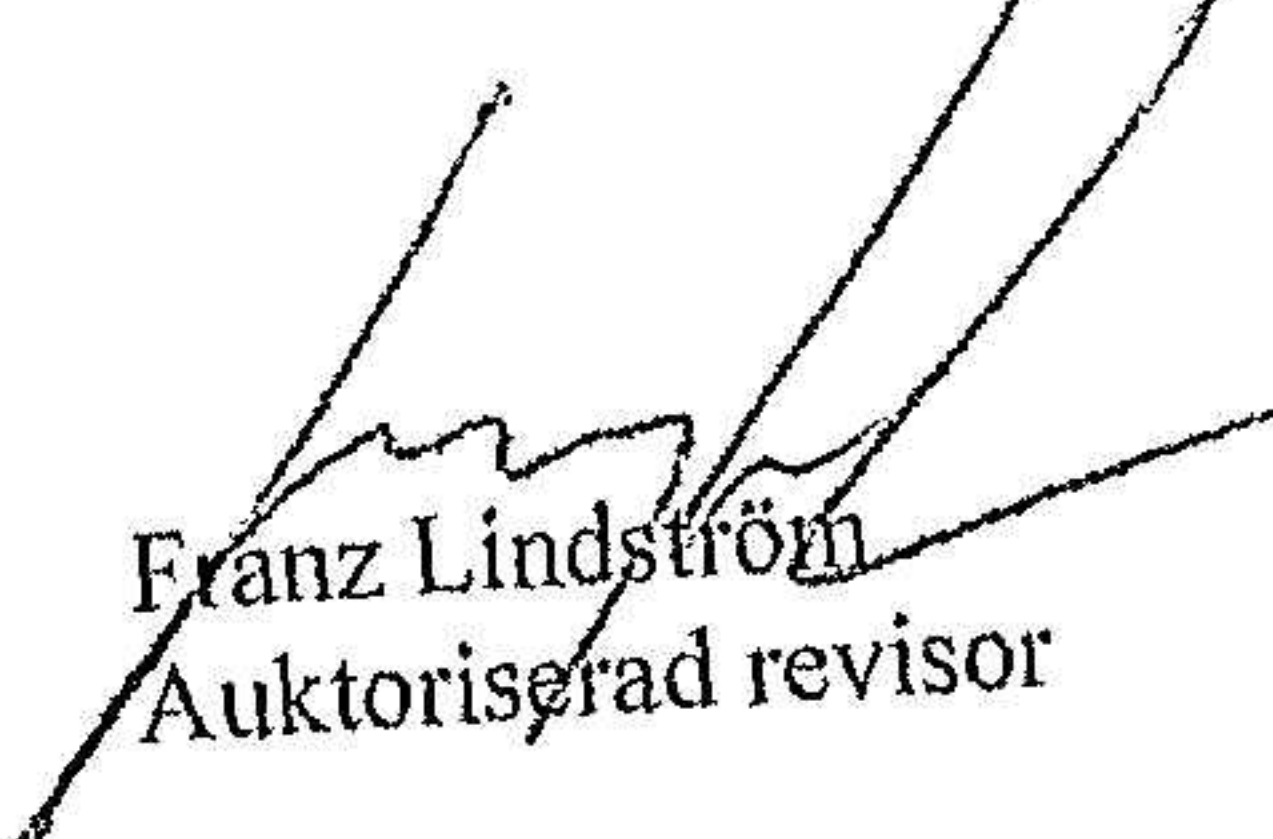
2022-12-31	2021-12-31
1 243 799	1 143 050
1 243 799	1 143 050

Kalmar, den 24 mars 2023

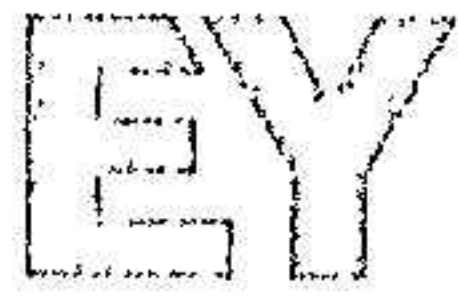


Johan Claesson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2023



Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CA Real Estate AB, org.nr 556657-6707

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av CA Real Estate AB för år



Building a better  
working world

2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner  
beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt  
ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns  
ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till CA Real Estate AB  
enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt  
yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed  
mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis  
för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om  
styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon  
försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot  
bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen,  
årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti  
för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige  
använder jag professionellt omdöme och har en professionellt  
skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av  
förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst  
eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper.  
Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs  
baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i  
risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar gransk-  
ningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är  
väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser  
skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går  
igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna  
åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt  
uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande  
om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets  
vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt  
med aktiebolagslagen.

Kalmar den 24 mars 2023



Franz Lindström  
Auktoriserad revisor