

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Ankarjärnet**  
556529-4609

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Ankarjärnet 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

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Ankarjärnet

556529-4609

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Fastighets AB Ankarjärnet, med säte i Stockholm, 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 att äga och förvalta fast egendom och aktier och andelar i fastighetsförvaltande bolag samt att förvärva och försälja fast egendom. Bolagets förvaltning har skötts av personal anställda i koncernföretaget Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB.

### Ägarförhållanden

| Namn                               | Antal aktier | Antal röster |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| CA Fastigheter AB, (Ställföretr. ) | 36 000       | 36 000       |

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2023   | 2022  | 2021  | 2020   | 2019  |
|-----------------------------------|--------|-------|-------|--------|-------|
| Resultat efter finansiella poster | 12 498 | 8 091 | 9 502 | 10 249 | 9 307 |
| Soliditet (%)                     | 47,0   | 46,8  | 46,0  | 45,3   | 44,8  |

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

|   | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt  |
|---|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|---------|
| Belopp vid årets ingång                     | 3 600             | 3 167           | 206 018                | 8 459             | 221 243 |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   |                 | 1 459                  | -1 459            | 0       |
| Utdelning                                   |                   |                 |                        | -7 000            | -7 000  |
| Årets resultat                              |                   |                 |                        | 12 833            | 12 833  |
| Belopp vid årets utgång                     | 3 600             | 3 167           | 207 477                | 12 833            | 227 076 |

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 13 322,5 tkr (13 322,5).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|  |                    |
|--|--------------------|
| balanserad vinst   | 207 476 727        |
| årets vinst  | 12 832 788         |
|  | <b>220 309 515</b> |
| disponeras så att<br>till aktieägare utdelas<br>i ny räkning överföres | 0                  |
|  | 220 309 515        |
|  | <b>220 309 515</b> |

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

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

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

## Resultaträkning

Tkr

|  | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Driftöverskott fastighetsrörelse</b>                                      |     | 0                         | 0                         |
| <b>Bruttoresultat fastighetsrörelse</b>                                      |     | 0                         | 0                         |
| Förvaltnings- och administrationskostnader                                   |     | -1                        | -2                        |
| <b>Rörelseresultat</b>   |     | <b>-1</b>                 | <b>-2</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                      |     |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                       | 1   | 6 895                     | 5 525                     |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 2   | 4 337                     | 3 668                     |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             | 3   | 8 576                     | 4 462                     |
| Räntekostnader   |     | -4 037                    | -3 984                    |
| Övriga finansiella poster  | 4   | -3 272                    | -1 577                    |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |     | <b>12 499</b>             | <b>8 093</b>              |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |     | <b>12 498</b>             | <b>8 091</b>              |
| Bokslutsdispositioner  | 5   | 3 557                     | 2 621                     |
| <b>Resultat före skatt</b>   |     | <b>16 055</b>             | <b>10 712</b>             |
| Skatt på årets resultat  | 6   | -3 222                    | -2 253                    |
| <b>Årets resultat</b>  |     | <b>12 833</b>             | <b>8 459</b>              |

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i dotterföretag

7, 8

31 680

17 207

Reversfordran koncernföretag

145 171

144 558

**176 851**

**161 765**

**Summa anläggningstillgångar**

**176 851**

**161 765**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

285 930

300 955

Övriga fordringar

115

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

31 826

27 489

**317 871**

**328 445**

*Kassa och bank*

24

276

**Summa omsättningstillgångar**

**317 895**

**328 721**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**494 746**

**490 486**

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

3 600

3 600

Reservfond

3 167

3 167

**6 767**

**6 767**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

207 477

206 018

Årets resultat

12 833

8 459

**220 310**

**214 477**

**Summa eget kapital**

**227 076**

**221 243**

**Obeskattade reserver**

10

6 884

10 441

**Avsättningar**

11

Uppskjuten skatteskuld

3 273

3 193

**Summa avsättningar**

**3 273**

**3 193**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12

144 238

145 512

**Summa långfristiga skulder**

**144 238**

**145 512**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12

1 275

1 275

Skulder till koncernföretag

111 170

107 608

Aktuella skatteskulder

765

1 152

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

66

61

**Summa kortfristiga skulder**

**113 276**

**110 096**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**494 746**

**490 486**

## 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.

#### 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 Fastigheter AB, org nr 556227-5700 med säte i Kalmar vilken upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen och där Claesson & Anderzén AB, org nr 556395-3701 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

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 Resultat från andelar i koncernföretag

|                                   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Resultat från dotterbolagsandelar | 6 895                     | 5 525                     |
|                                   | <b>6 895</b>              | <b>5 525</b>              |

**Not 2 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

|  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag | 4 337                     | 3 668                     |
|  | <b>4 337</b>              | <b>3 668</b>              |

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 8 567                     | 4 461                     |
| Övriga ränteintäkter              | 8                         | 0                         |
|                                   | <b>8 575</b>              | <b>4 462</b>              |

**Not 4 Övriga finansiella kostnader**

|                                  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnad till koncernföretag | 3 255                     | 1 574                     |
| Övriga finansiella poster        | 17                        | 3                         |
|                                  | <b>3 272</b>              | <b>1 577</b>              |

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

|                                    | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Återföring från periodiseringsfond | 3 557                     | 2 621                     |
|                                    | <b>3 557</b>              | <b>2 621</b>              |

**Not 6 Skatt på årets resultat**

|                  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skatt    | 3 143                     | 2 585                     |
| Uppskjuten skatt | 80                        | -332                      |
|                  | <b>3 222</b>              | <b>2 253</b>              |

### Not 7 Andelar i dotterföretag

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 17 207        | 18 081        |
| Värdeförändring andelar HB                      | 6 895         | 5 525         |
| Insättning/uttag                                | 7 578         | -6 399        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>31 680</b> | <b>17 207</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>31 680</b> | <b>17 207</b> |

### Not 8 Specifikation andelar i dotterföretag

| Namn                     | Kapitalandel | Antal andelar | Bokfört värde |
|--------------------------|--------------|---------------|---------------|
| HB Semele 5              | 99           |               | -1 124        |
| HB Sadelett              | 99           |               | 16 936        |
| HB Jungfrulinet          | 99           |               | 1 702         |
| HB Trätrean              | 99           |               | 2 163         |
| HB Vivan                 | 99           |               | -8 279        |
| HB Torparen              | 99           |               | 6 087         |
| Majovation AB            | 100          | 100 000 000   | 14 046        |
| Ulvarboett Fastighets AB | 100          | 1 000         | 100           |
| Borås City Fastighets AB | 100          | 1 000         | 0             |
| Fastighets AB Gåshöjden  | 100          | 1 000         | 50            |
|                          |              |               | <b>31 680</b> |

|                          | Org.nr      | Säte   |
|--------------------------|-------------|--------|
| HB Semele 5              | 969624-3816 | Borås  |
| HB Sadelett              | 969625-0340 | Borås  |
| HB Jungfrulinet          | 969625-2874 | Borås  |
| HB Trätrean              | 969625-0308 | Borås  |
| HB Vivan                 | 916623-5151 | Borås  |
| HB Torparen              | 916623-8635 | Borås  |
| Majovation AB            | 556571-8763 | Kalmar |
| Ulvarboett Fastighets AB | 556529-2140 | Kalmar |
| Borås City Fastighets AB | 556485-2225 | Kalmar |
| Fastighets AB Gåshöjden  | 556475-8109 | Kalmar |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Upplupen ränta långfristig fordran koncernföretag | 31 826        | 27 489        |
|   | <b>31 826</b> | <b>27 489</b> |

### Not 10 Obeskattade reserver

|                         | 2023-12-31   | 2022-12-31    |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Periodiseringsfond 2017 | 0            | 3 557         |
| Periodiseringsfond 2018 | 2 445        | 2 445         |
| Periodiseringsfond 2019 | 1 902        | 1 902         |
| Periodiseringsfond 2020 | 2 536        | 2 536         |
|                         | <b>6 884</b> | <b>10 441</b> |

### Not 11 Avsättningar

|                  | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|------------------|--------------|--------------|
| Uppskjuten skatt | 3 273        | 3 193        |
|                  | <b>3 273</b> | <b>3 193</b> |

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen.

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>                               |                |                |
| Förfall senare än ett år men inom fem år från balansdagen | 144 238        | 145 512        |
|   | <b>144 238</b> | <b>145 512</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                               |                |                |
| Förfall inom ett år från balansdagen                      | 1 275          | 1 275          |
|   | <b>1 275</b>   | <b>1 275</b>   |

Räntederivat (ränteswapar) som används för bindning av bolagets lån har tecknats med koncernföretag. Tecknade räntederivat finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till 135,5 Mkr (-142,5). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr och marknadsvärdet på balansdagen är 3,0 Mkr (8,9).

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                         | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Upplupna räntekostnader | 66         | 61         |
|                         | <b>66</b>  | <b>61</b>  |

2024050810722

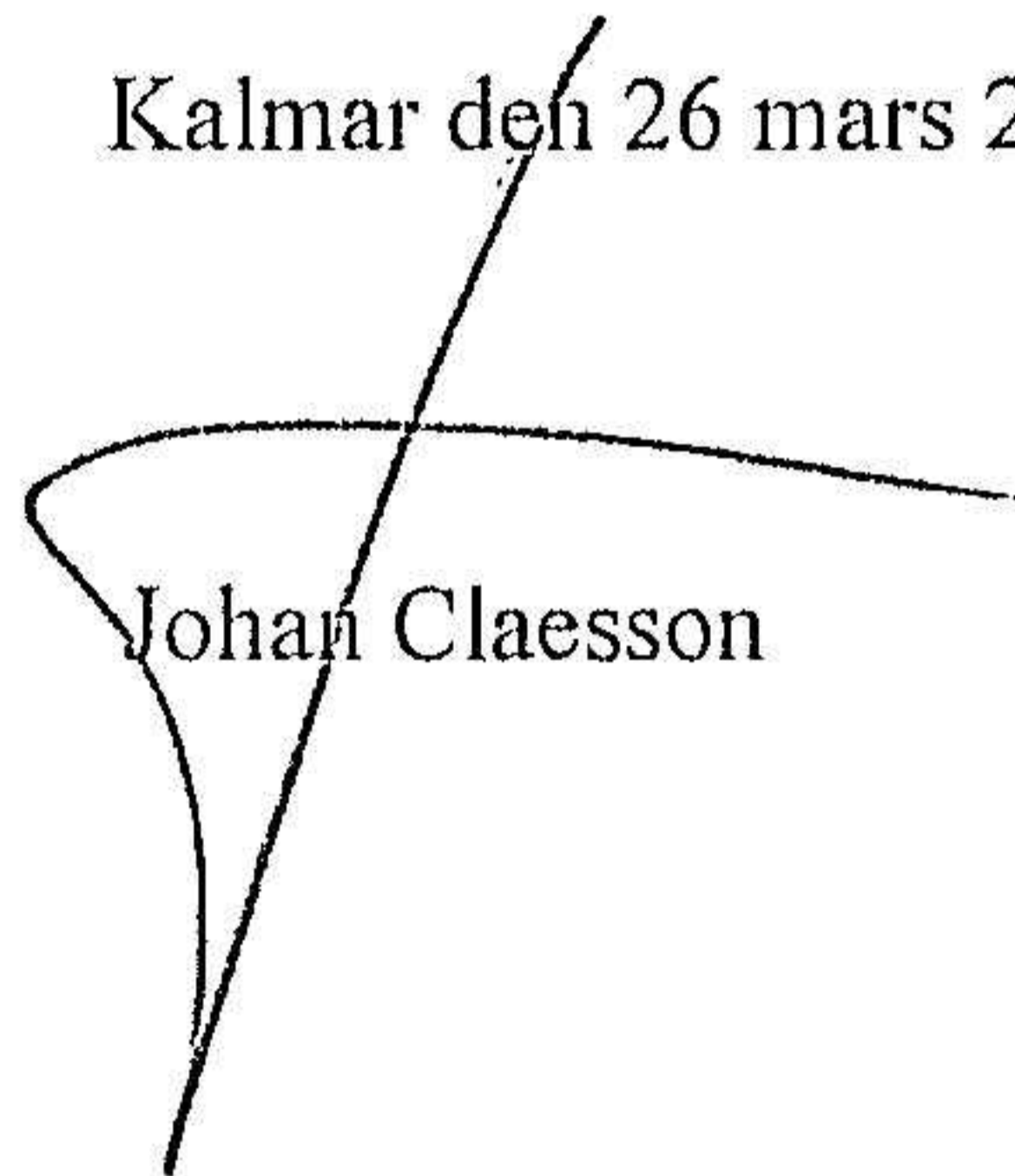
**Not 14 Ställda säkerheter**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |               |               |
| Aktier och andelar i dotterbolag        | 28 731        | 17 980        |
|   | <b>28 731</b> | <b>17 980</b> |

**Not 15 Eventualförpliktelser**

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|--|----------------|---------------|
| Ansvarsförbindelse till förmån för dotterbolag   | 16 217         | 17 396        |
| Borgensförbindelser för skulder i koncernföretag | 117 475        | 73 232        |
|  | <b>133 692</b> | <b>90 629</b> |

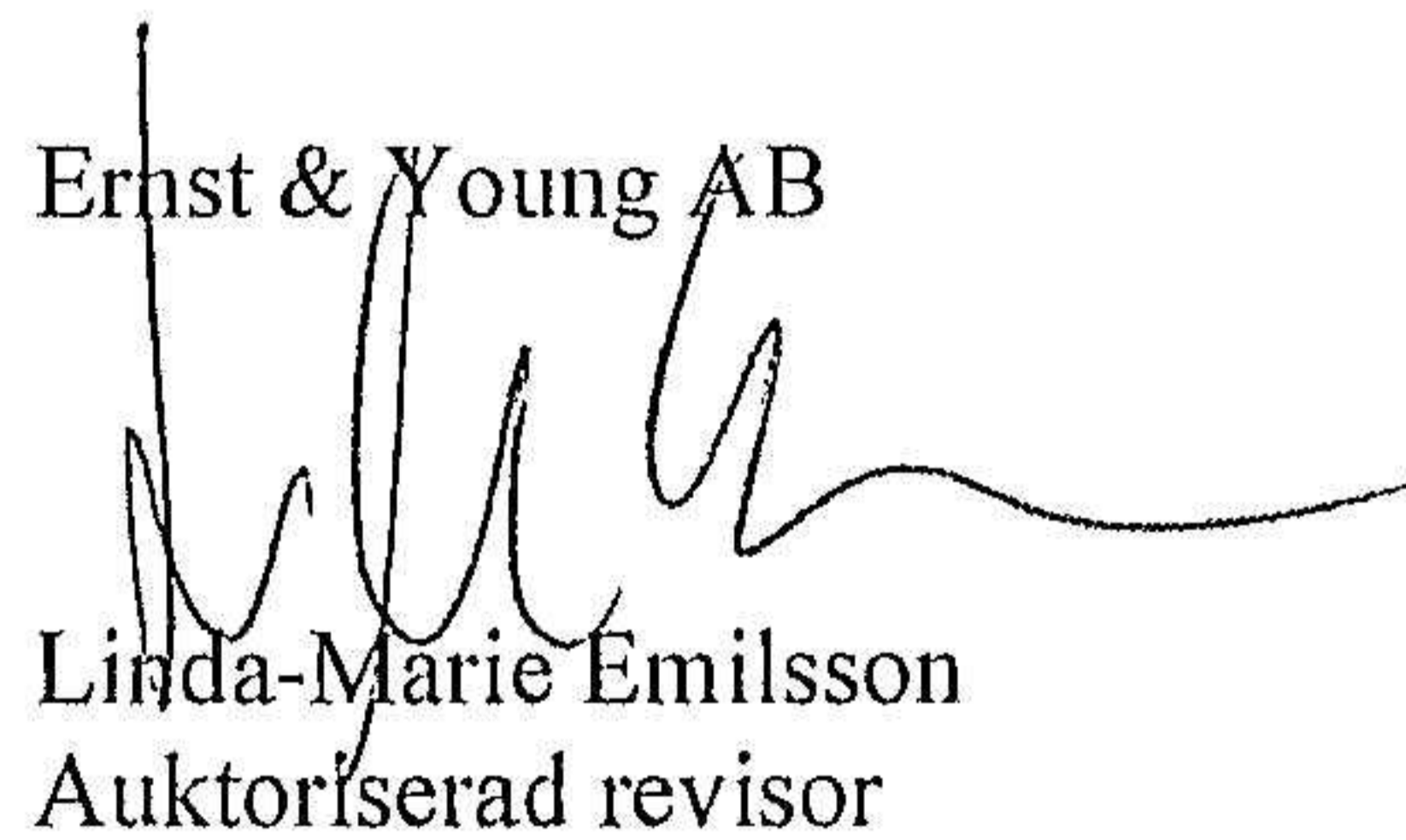
Kalmar den 26 mars 2024



Johan Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2024

Ernst & Young AB



Linda-Marie Emilsson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024050810723

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Ankarjärnet, org.nr 556529-4609

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Ankarjärnet 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 Fastighets AB Ankarjärnets 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 Fastighets AB Ankarjärnet 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.

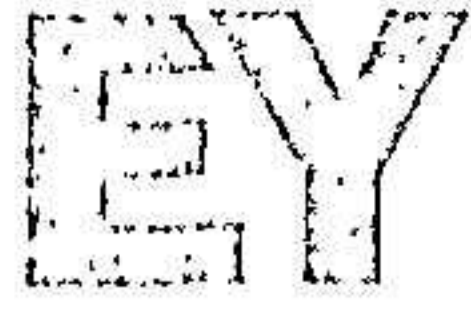
#### Revisorns ansvar

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.



Building a better  
working world

2024050810724

## 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 Fastighets AB Ankarjärnet 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Ankarjärnet enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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

# 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 förändringar i eget kapital | 41   |
| Moderföretagets kassaflödesanalys                        | 42   |
| Moderföretagets noter                                    | 43   |
| Underskrifter  | 54   |

Tillhör: 556529-4609

Fastighets AB Ankarjället

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## 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 m<sup>2</sup> 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 lokal närvaro, god dialog och hög servicegrad tillgodose kundernas behov. Koncernen ska ha en väldiversifierad kundstock med god riskspridning avseende fastighetstyp, geografi, kontraktstorlek 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.

### Finansiering

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

Hysesintäkterna 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<sup>2</sup> 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.

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 går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut samt löpande i dialog mellan styrelse, ekonomiavdelning och revisor.

### Viktiga händelser under verksamhetsåret

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

Under året färdigställdes och frånträdde 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 Märbspiken 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    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Hysesintäkter, 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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

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

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

| Belopp i tkr                                       | Not   | 2023-01-01      | 2022-01-01     |
|--|-------|-----------------|----------------|
|  |       | - 2023-12-31    | - 2022-12-31   |
| Hysesintäkter                                      | 3     | 858 168         | 770 131        |
| Fastighetskostnader                                | 5     | -289 129        | -274 712       |
| <b>Driftsöverskott</b>                             |       | <b>569 039</b>  | <b>495 419</b> |
| 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       |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                        |       | <b>291 919</b>  | <b>310 307</b> |
| 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        |
| <b>Resultat efter övrig verksamhet</b>             |       | <b>365 602</b>  | <b>414 482</b> |
| 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        |
| <b>Resultat före skatt</b>                         |       | <b>-880 055</b> | <b>364 390</b> |
| Skatt på årets resultat                            | 15    | 185 542         | -50 704        |
| <b>Årets resultat</b>                              |       | <b>-694 513</b> | <b>313 686</b> |
| <b>Årets resultat hänförligt till</b>              |       |                 |                |
| 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      | 2022-01-01     |
|--|-----|-----------------|----------------|
|  |     | - 2023-12-31    | - 2022-12-31   |
| <b>Årets resultat</b>  |     | <b>-694 513</b> | <b>313 686</b> |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                  |     |                 |                |
| <i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i> |     |                 |                |
| Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet               |     | -24 367         | 159 777        |
| <b>Övrigt totalresultat för året, efter skatt</b>            |     | <b>-24 367</b>  | <b>159 777</b> |
| <b>Årets totalresultat</b>                                   |     | <b>-718 880</b> | <b>473 463</b> |
| <b>Årets totalresultat hänförligt till</b>                   |     |                 |                |
| Moderföretagets aktieägare                                   |     | -712 977        | 483 817        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                          |     | -5 904          | -10 354        |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i tkr  | Not   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>   |       |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                    |       |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                              |       | <b>14 918 612</b> | <b>15 559 861</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                    |       |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                              |       | <b>2 884 157</b>  | <b>2 649 208</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>   |       | <b>17 802 768</b> | <b>18 209 069</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                 |       |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>   |       |                   |                   |
|   | 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         |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b> |       | <b>8 898 170</b>  | <b>9 640 458</b>  |
| Innehav utan bestämmande inflytande                             |       | 151 543           | 98 795            |
| <b>Summa eget kapital</b>                                       |       | <b>9 049 715</b>  | <b>9 739 253</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                     |       |                   |                   |
| 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 leasingkulder                                      | 17    | 300 860           | 294 773           |
| Övriga långfristiga skulder                                     | 20    | 65 921            | 63 108            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                               |       | <b>4 820 198</b>  | <b>8 008 598</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                     |       |                   |                   |
| 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 leasingkulder                                      | 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                               |       | <b>3 932 855</b>  | <b>461 218</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                           |       | <b>17 802 768</b> | <b>18 209 069</b> |

CA Fastigheter AB (publ)  
556227-5700

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

|  | Hänförligt till moderföretagets ägare |                               |                       |   | Summa eget kapital<br>hänförligt till<br>moderföretagets<br>ägare | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Summa eget<br>kapital |
|--|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---|---|---|-----------------------|
|  | Aktiekapital                          | Övrigt tillskjutet<br>kapital | Omräknings-<br>reserv | Balanserade<br>vinstmedel inkl.<br>årets resultat |   |   |                       |
| <b>Belopp i tkr</b>  |                                       |                               |                       |   |   |   |                       |
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>  | 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               |
| <b>Årets totalresultat</b>   | -                                     | -                             | 159 777               | 324 040   | 483 817   | -10 354                                   | 473 463               |
| <b>Transaktioner med koncernens ägare</b>                                      |                                       |                               |                       |   |   |   |                       |
| Utdelning  | -                                     | -                             | -                     | -   | -   | -750                                      | -750                  |
| Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande                          | -                                     | -                             | -                     | -   | -   | -   | -                     |
| Aktieägartillskott minoritet   | -                                     | -                             | -                     | -   | -   | 36 000                                    | 36 000                |
| Koncernbidrag  | -                                     | -                             | -                     | -6 145  | -6 145  | -   | -6 145                |
| <b>Summa</b>   | -                                     | -                             | -                     | -6 145  | -6 145  | 35 250                                    | 29 105                |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>  | 10 000                                | -                             | 146 143               | 9 484 315   | 9 640 458   | 98 795                                    | 9 739 253             |
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>  | 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               |
| <b>Årets totalresultat</b>   | -                                     | -                             | -24 367               | -688 609  | -712 977  | -5 904                                    | -718 880              |
| <b>Transaktioner med koncernens ägare</b>                                      |                                       |                               |                       |   |   |   |                       |
| 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                |
| <b>Summa</b>   | -                                     | -                             | -                     | -29 311   | -29 311   | 58 652                                    | 29 341                |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>  | 10 000                                | -                             | 121 776               | 8 766 394   | 8 898 170   | 151 543                                   | 9 049 715             |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

| Belopp i tkr  | Not | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                            |                            |
| 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                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>335 738</b>             | <b>377 103</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |     |                            |                            |
| 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                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>97 879</b>              | <b>261 277</b>             |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                            |                            |
| 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                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-416 842</b>            | <b>-433 525</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                            |                            |
|   | 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                     |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>376 920</b>             | <b>10 463</b>              |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>57 957</b>              | <b>-161 785</b>            |
| Likvida medel vid årets början  | 28  | 400 129                    | 558 644                    |
| Årets kassaflöde  |     | 57 957                     | -161 785                   |
| Kursdifferens i likvida medel   |     | -1 288                     | 3 270                      |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>456 798</b>             | <b>400 129</b>             |

## 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 förvaltningsfastigheter 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 erhöles.

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.

## 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 fall testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer CA Fastigheter att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv.

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

## **Intäkter**

### *Hyresintäkter*

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

### *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 evenemangs- och konferensverksamhet. Kunden har ofta möjlighet 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 innehåller 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.



## 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 realiserar 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.

### *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 hänförliga 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 leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter.

*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 leasingkulden undantaget valutaomräkning. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingkulden, 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 leasingkulder 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 leasingkuldens 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. Leasingkulden 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.



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 leasingfordringar. 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.

**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.

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

#### Förvaltningsfastigheter

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

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

#### Konsolidering av bostadsrättsföreningar

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

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

### Not 3 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyror 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 marknadshyror 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 uppräknig av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

|   | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Hyresintäkter per fastighetskategori</b>         |                            |                            |
| 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                      |
| <b>Hyresintäkter enligt rapport över resultatet</b> | <b>858 168</b>             | <b>770 131</b>             |
|   |                            |                            |
|   | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
| <b>Hyresintäkter per region</b>                     |                            |                            |
| Sverige   |                            |                            |
| Kalmar  | 126 115                    | 116 190                    |
| Växjö   | 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                          |
| <b>Hyresintäkter enligt rapport över resultatet</b> | <b>858 168</b>             | <b>770 131</b>             |

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.

| Kontraktfallostruktur (ex tillägg)    | Antal kontrakt | Kontraktsvärde (tkr) | Andel av värdet |
|---------------------------------------|----------------|----------------------|-----------------|
| <i>Kommersiella fastigheter</i>       |                |                      |                 |
| 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%             |
| <b>Summa kommersiella fastigheter</b> | <b>524</b>     | <b>442 936</b>       | <b>54%</b>      |
| Bostäder                              | 4 266          | 371 750              | 45%             |
| Garage och p-platser                  | 2 337          | 10 399               | 1%              |
| <b>Totalt</b>                         | <b>7 127</b>   | <b>825 085</b>       | <b>100%</b>     |

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        |
| <b>Summa</b>                                 | <b>825 085</b> | <b>750 766</b> |

#### Not 4 Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet

| Geografisk region                           | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 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                     |
| <b>Summa intäkter från avtal med kunder</b> | <b>288 685</b>             | <b>391 355</b>             |

#### Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

| Fastighetskostnader                             | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Driftkostnader                                  | 184 418                    | 172 732                    |
| Reparation och underhåll                        | 75 383                     | 72 542                     |
| Fastighetsskatt                                 | 29 328                     | 29 438                     |
| <b>Summa</b>                                    | <b>289 129</b>             | <b>274 712</b>             |
| <b>Administrationskostnader</b>                 |                            |                            |
| 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                     |
| <b>Summa</b>                                    | <b>109 359</b>             | <b>92 501</b>              |



2024050810745

## Not 6 Arvode till revisor

|  | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <i>Ernst &amp; Young AB</i>                          |                            |                            |
| Revisionsuppdraget                                   | 2187                       | 1455                       |
| Annan revisionsverksamhet                            | 286                        | 112                        |
| Övriga tjänster                                      | 0                          | 0                          |
| <b>Summa</b>   | <b>2473</b>                | <b>1 567</b>               |
| <i>Baker Tilly / Capella Audit OÜ / KB Mihailova</i> |                            |                            |
| Revisionsuppdraget                                   | 40                         | 35                         |
| Skatterådgivning                                     | 100                        | 140                        |
| <b>Summa</b>   | <b>140</b>                 | <b>176</b>                 |

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 |                             |                         |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
|                               | Medelantal<br>anställda | Varav kvinnor,<br>procent % | Varav män,<br>procent % | Medelantal<br>anställda | Varav kvinnor,<br>procent % | Varav män,<br>procent % |
| <b>Medelantalet anställda</b> |                         |                             |                         |                         |                             |                         |
| Moderföretaget                | 1                       | 0%                          | 100%                    | 1                       | 0%                          | 100%                    |
| <i>Dotterföretag i:</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%                     |
| <b>Totalt i koncernen</b>     | <b>111</b>              |                             |                         | <b>101</b>              |                             |                         |

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

|                                       | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Personalkostnader</b>              |                            |                            |
| <b>Moderföretaget</b>                 |                            |                            |
| <i>Styrelseledamot Julia Mejegård</i> |                            |                            |
| Styrelsearvode                        | 150                        | 150                        |
| Sociala avgifter                      | 47                         | 47                         |
| <i>Verkställande direktören</i>       |                            |                            |
| Löner och andra ersättningar          | 2582                       | 2519                       |
| Sociala avgifter                      | 990                        | 970                        |
| Pensionskostnader                     | 604                        | 609                        |
| <b>Summa</b>                          | <b>4373</b>                | <b>4 295</b>               |
| <i>Övriga anställda</i>               |                            |                            |
| Löner och andra ersättningar          | 0                          | 0                          |
| Sociala avgifter                      | 0                          | 0                          |
| Pensionskostnader                     | 0                          | 0                          |
| <b>Summa</b>                          | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Dotterföretag</b>                  |                            |                            |
| <i>Övriga anställda</i>               |                            |                            |
| Löner och andra ersättningar          | 58 917                     | 53 599                     |
| Sociala avgifter                      | 20 394                     | 18 592                     |
| Pensionskostnader                     | 7 451                      | 7 685                      |
| <b>Summa</b>                          | <b>86 761</b>              | <b>79 876</b>              |
| <b>Totalt i koncernen</b>             | <b>91 134</b>              | <b>84 171</b>              |

## 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.

PW

Överskott respektive underskott i Alecta framgår av den kollektiva konsolideringsnivån, beräknad enligt Alectas försäkringstekniska 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<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i> |                            |                            |
| Ränteintäkter från kundfordringar                            | 0                          | 0                          |
| Ränteintäkter från koncernbolag                              | 41 640                     | 22 667                     |
| Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar                  | 5 700                      | 2 272                      |
| <b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>         | <b>47 339</b>              | <b>24 939</b>              |
| <i>Övriga finansiella intäkter:</i>                          |                            |                            |
| Resultat från kortfristiga placeringar                       | 9 483                      | 21 720                     |
| Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster         | 0                          | 11 107                     |
| <b>Summa</b>   | <b>9 483</b>               | <b>32 827</b>              |
| <b>Summa finansiella intäkter</b>                            | <b>56 822</b>              | <b>57 766</b>              |

### Not 9 Finansiella kostnader

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

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

### Not 10 Resultat fastighetsförsäljningar

|   | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Försäljningspris                        | 0                          | 7 333                      |
| Redovisat värde                         | 0                          | -5 625                     |
| <b>Resultat fastighetsförsäljningar</b> | <b>0</b>                   | <b>1 708</b>               |

### Not 11 Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet

|   | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet</b> |                            |                            |
| 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                        |
| <b>Summa</b>  | <b>214 266</b>             | <b>287 365</b>             |

### Not 12 Övriga rörelseintäkter

|   | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>               |                            |                            |
| Intäkter evenemang- och konferensverksamhet | 23 828                     | 18 963                     |
| <b>Summa</b>                                | <b>23 828</b>              | <b>18 963</b>              |

## Not 13 Övriga rörelsekostnader

|  | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Övriga rörelsekostnader                      |                            |                            |
| 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<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <i>Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet:</i> |                            |                            |
| 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

|   | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <i>Resultaträkning</i>                                    |                            |                            |
| <b>Aktuell skatt</b>                                      |                            |                            |
| Aktuell skatt på årets resultat                           | -22 930                    | -20 040                    |
| Justeringar avseende tidigare år                          | 0                          | 0                          |
|   | -22 930                    | -20 040                    |
| <b>Uppskjuten skatt</b>                                   |                            |                            |
| 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                    |
|   |                            |                            |
| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>                  |                            |                            |
| 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:

|                                     | Finansiella<br>tillgångar | Derivat-<br>instrument | Underskotts-<br>avdrag | Summa   |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------|
| <b>Uppskjuten skattefordran</b>     |                           |                        |                        |         |
| 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   |

|  | Förvaltnings-<br>fastigheter | Finansiella<br>tillgångar | Derivat-<br>instrument | Obeskattade<br>reserver | Summa            |
|--|------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|------------------|
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>                                  |                              |                           |                        |                         |                  |
| 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        |
| <b>Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2023-12-31</b> |                              |                           |                        |                         | <b>1 398 867</b> |

|  | Finansiella tillgångar  | Derivat-instrument     | Underskottsavdrag  | Summa                |                  |
|--|-------------------------|------------------------|--------------------|----------------------|------------------|
| <b>Uppskjuten skattefordran</b>                                |                         |                        |                    |                      |                  |
| Ingående redovisat värde 2022-01-01                            | 0                       | 12 370                 | 34 954             | 47 324               |                  |
| <i>Redovisat:</i>  |                         |                        |                    |                      |                  |
| I resultatet   | 1 100                   | -12 370                | -14 025            | -25 295              |                  |
| I övrigt totalresultat   |                         | 0                      | 0                  | 0                    |                  |
| <b>Utgående redovisat värde 2022-12-31</b>                     | <b>1 100</b>            | <b>0</b>               | <b>20 929</b>      | <b>22 029</b>        |                  |
|  |                         |                        |                    |                      |                  |
|  | Förvaltningsfastigheter | Finansiella tillgångar | Derivat-instrument | Obeskattade reserver | Summa            |
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>                                  |                         |                        |                    |                      |                  |
| Ingående redovisat värde 2022-01-01                            | 1 559 320               | 6 467                  | 0                  | 8 792                | 1 574 579        |
| <i>Redovisat:</i>  |                         |                        |                    |                      |                  |
| I resultatet   | -9 138                  | -6 467                 | 62 378             | -1 101               | 45 672           |
| I övrigt totalresultat   |                         | 0                      | 0                  | 0                    | 0                |
| <b>Utgående redovisat värde 2022-12-31</b>                     | <b>1 550 182</b>        | <b>0</b>               | <b>62 378</b>      | <b>7 691</b>         | <b>1 620 251</b> |
| <b>Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2022-12-31</b> |                         |                        |                    |                      | <b>1 598 222</b> |

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 antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

|                                  | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>   |                            |                            |
| 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                     |
| <b>Utgående redovisat värde*</b> | <b>14 338 456</b>          | <b>14 884 144</b>          |

\*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".

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter</b> |                   |                   |
| Bostadsfastigheter  | 7 791 098         | 8 479 098         |
| Kommersiella fastigheter                                    | 6 547 359         | 6 405 046         |
| <b>Summa</b>  | <b>14 338 457</b> | <b>14 884 144</b> |
|   |                   |                   |
| <b>Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Sverige   | 11 344 491        | 11 478 629        |
| Tyskland  | 2 782 988         | 3 209 068         |
| Estland   | 195 978           | 181 447           |
| Ryssland  | 15 000            | 15 000            |
| <b>Summa</b>  | <b>14 338 457</b> | <b>14 884 144</b> |

|   | 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 kontraktperiod. 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    |

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 eventalförpliktelser 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 leasingkulder 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. Leasingkulden hänförlig till tomträtter redovisas enligt IFRS 16.

|   | Nyttjanderättstillgångar |          |              |                | Leasingkulder  |
|---|--------------------------|----------|--------------|----------------|----------------|
|   | 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         |
| <b>Utgående balans 31 december 2022</b> | <b>291 693</b>           | <b>0</b> | <b>4 866</b> | <b>296 560</b> | <b>296 625</b> |
| 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         |
| <b>Utgående balans 31 december 2023</b> | <b>296 688</b>           | <b>0</b> | <b>6 682</b> | <b>303 371</b> | <b>303 438</b> |

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

|   | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar                           | 2 431                      | 2 424                      |
| Räntekostnader på leasingkulder                                     | 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                          |
| <b>Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten</b>         | <b>6 845</b>               | <b>6 335</b>               |

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 leasingkulder, se Not 31 Finansiella risker.

## Not 18 Maskiner och inventarier

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

## 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.

| Företagsnamn      | Registrerings- och verksamhetsland | Kapitalandel % |            | Karaktär av företagets förbindelse | Värderingsmetod      |
|-------------------|------------------------------------|----------------|------------|------------------------------------|----------------------|
|                   |                                    | 2023-12-31     | 2022-12-31 |                                    |                      |
| KB Ringvägen 59   | Sverige                            | 50%            | 50%        | Intresseföretag (1)                | Kapitalandelsmetoden |
| Glasbåtn 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          |
| Glasbåtn 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               |
| <b>Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden</b> | <b>164 297</b>  | <b>91 498</b>   |

### 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.

| Balansräkning i sammandrag        | Narva Gate          |                     | A/O Dom Shvetsii    |                     |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                   | 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                   |
| <b>Nettotillgångar</b>            | <b>152 016</b>      | <b>-5 132</b>       | <b>42 765</b>       | <b>37 219</b>       |
|                                   | 2023-01-01          | 2022-01-01          | 2023-01-01          | 2022-01-01          |
| <b>Totalresultat i sammandrag</b> | <b>- 2023-12-31</b> | <b>- 2022-12-31</b> | <b>- 2023-12-31</b> | <b>- 2022-12-31</b> |
| Intäkt                            | 13 887              | 12 989              | 13 916              | 16 677              |
| Resultat                          | -10 290             | -7 740              | 8 439               | 7 732               |
| Övrigt totalresultat              | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| <b>Summa totalresultat</b>        | <b>-10 290</b>      | <b>-7 740</b>       | <b>8 439</b>        | <b>7 732</b>        |

|   | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Avstämning mot redovisade värden</b> |                            |                            |                            |                            |
| 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                          |
| <b>Utgående nettotillgångar</b>         | <b>152 016</b>             | <b>-5 132</b>              | <b>42 765</b>              | <b>37 219</b>              |
|   |                            |                            |                            |                            |
|   | 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            |
| <b>Summa</b>   | <b>4 532</b> | <b>3 494</b> |

## Not 20 Finansiella instrument

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

|  | Finansiella<br>tillgångar/skulder<br>värderade till<br>verkligt värde via<br>resultatet | Finansiella<br>tillgångar/skulder<br>värderade till<br>upplupet<br>anskaffningsvärde | Summa<br>redovisat värde |
|--|---|--|--------------------------|
| <b>Finansiella tillgångar</b>                |   |  |                          |
| 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                  |
| <b>Summa</b>                                 | <b>780 667</b>  | <b>2 020 117</b>   | <b>2 800 784</b>         |
| <b>Finansiella skulder</b>                   |   |  |                          |
| 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                        |
| <b>Summa</b>                                 | <b>57 259</b>   | <b>6 763 951</b>   | <b>6 821 210</b>         |

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

|  | Finansiella<br>tillgångar/skulder<br>värderade till<br>verkligt värde via<br>resultatet | Finansiella<br>tillgångar/skulder<br>värderade till<br>upplupet<br>anskaffningsvärde | Summa<br>redovisat värde |
|--|---|--|--------------------------|
| <b>Finansiella tillgångar</b>          |   |  |                          |
| 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                  |
| <b>Summa</b>                           | <b>911 323</b>  | <b>1 918 701</b>   | <b>2 830 024</b>         |

**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                |
| <b>Summa</b>                                 | <b>3 595</b> | <b>6 397 908</b> | <b>6 401 503</b> |

**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        |
| <b>Summa</b>  | <b>539 329</b> | <b>169 884</b> | <b>71 454</b> | <b>780 667</b> |

**Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2023-12-31**

|                   |          |               |          |               |
|-------------------|----------|---------------|----------|---------------|
| Derivatinstrument | 0        | 57 259        | 0        | 57 259        |
| <b>Summa</b>      | <b>0</b> | <b>57 259</b> | <b>0</b> | <b>57 259</b> |

**Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2022-12-31**

| 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        |
| <b>Summa</b>  | <b>513 364</b> | <b>306 402</b> | <b>91 557</b> | <b>911 323</b> |

**Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2022-12-31**

|                   |          |              |          |              |
|-------------------|----------|--------------|----------|--------------|
| Derivatinstrument | 0        | 3 595        | 0        | 3 595        |
| <b>Summa</b>      | <b>0</b> | <b>3 595</b> | <b>0</b> | <b>3 595</b> |

**Räntebärande fordringar och skulder**

I upplysnings syfte 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 covenant 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     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| <b>Noterade andelar:</b>  |                |                |
| Forskning                 | 618            | 1 388          |
| Fastighetsfond            | 50 200         | 17 646         |
| Programvaruleverantör     | 39 188         | 43 452         |
| Övrigt                    | 896            | 1 165          |
| <b>Onoterade andelar:</b> |                |                |
| Forskning                 | 44 210         | 64 210         |
| Övrigt                    | 2 605          | 2 778          |
| Andelar BRF               | 24 583         | 24 569         |
| <b>Redovisat värde</b>    | <b>162 300</b> | <b>155 209</b> |

**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              |
| <b>Redovisat värde</b>                 | <b>69 671</b> | <b>109 499</b> |

**Not 23 Varulager**

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Varor i konferens- och evenemangsverksamhet | 262        | 71         |
| <b>Redovisat värde</b>                      | <b>262</b> | <b>71</b>  |

**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              |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>463 160</b> | <b>355 837</b> |

**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           |
| <b>Redovisat värde</b>  | <b>1 495 308</b> | <b>1 411 166</b> |

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        |
| <b>Redovisat värde</b>                              | <b>11 778</b> | <b>22 704</b> |

**Not 27 Kortfristiga placeringar**

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

**Not 28 Likvida medel**

|                        | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Kassa och bank         | 456 798        | 400 129        |
| <b>Redovisat värde</b> | <b>456 798</b> | <b>400 129</b> |

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

## Not 29 Koncernföretag

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

| Företag                                   | Organisationsnumr | 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 Sättra 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    |                             |              |

P V

2024050810755

|                                       |               |               |      |      |
|---------------------------------------|---------------|---------------|------|------|
| 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 Kavaterna 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 Kavaterna nr 3 AB                  | 559319-4847   | Kalmar        |      |      |
| CA Kavaterna 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 Brunshotellet KB    | 916550-6172   | Borås         |      |      |
| HB Harren                             | 916623-5391   | Borås         |      |      |
| CA i Jönköping AB                     | 556084-7153   | Kalmar        | 100% | 100% |
| Jönköpings Industrifastigheter 1 AB   | 556458-0743   | Kalmar        |      |      |
| Jkpg Ind Fast Ädelkorallen 6 AB       | 556450-2929   | Kalmar        |      |      |
| Jkpg Ind Fast Öronskyddet 6 AB        | 556450-8272   | Kalmar        |      |      |
| Jkpg Ind Fast Fridhem AB              | 556500-9288   | Kalmar        |      |      |
| Örtenhus i Jönköping AB               | 556692-9633   | Kalmar        | 100% | 100% |
| CA Fastighetsservice AB               | 556071-7844   | Kalmar        | 100% | 100% |
| CA i Ryssland AB                      | 556518-4016   | Kalmar        | 100% | 100% |
| CA St Petersburg LLC                  | 5067847118367 | St Petersburg |      |      |
| CA Parnas 2 LLC                       | 1089847039820 | St Petersburg |      |      |
| CA Parnas 5 LLC                       | 1089847037059 | St Petersburg |      |      |
| TREB Properties Holding AB            | 556524-4745   | Kalmar        |      |      |
| Ladoga Holding AB                     | 556528-3891   | Kalmar        |      |      |
| CA&DR Holding AB                      | 556749-6269   | Kalmar        | 51%  | 51%  |
| Ernir Holding AB                      | 559056-9470   | Kalmar        | 100% | 100% |
| Movetvå Fastigheter AB                | 559093-9814   | Kalmar        |      |      |
| Gasverket Holding AB                  | 556940-7470   | Kalmar        |      |      |
| Gasverket Holding 2 AB                | 556940-7470   | Kalmar        |      |      |
| Gasverket Projektering AB             | 556940-7488   | Kalmar        |      |      |
| H8 Reningshuset 1 Stockholm AB        | 559122-1139   | Kalmar        |      |      |
| H10 Gasklockorna 3 Stockholm AB       | 559122-1261   | Kalmar        |      |      |
| H14 Verkstadshuset 1 Stockholm AB     | 559122-1204   | Kalmar        |      |      |
| H20 Gasverket AB                      | 559138-1677   | Kalmar        |      |      |
| Gasverket Holding 3 AB                | 559047-6163   | Kalmar        |      |      |
| Gasklockorna 1 AB                     | 559141-4189   | Kalmar        |      |      |
| H27 Ångpannehuset 1 AB                | 559140-8553   | Kalmar        |      |      |
| Hermoda 2 Fastigheter AB              | 559093-9855   | Kalmar        |      |      |



|                                      |             |           |      |      |
|--------------------------------------|-------------|-----------|------|------|
| Sicklaön Fastigheter AB              | 556023-7611 | Kalmar    |      |      |
| Mätarhuset1 Stockholm AB             | 559000-4247 | Kalmar    |      |      |
| Kalmarsalen Konferens & Evenemang AB | 556730-4265 | Kalmar    | 100% | 100% |
| Byggnadsf:ia 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%  |
| Phillipson Bil AB                    | 556034-2171 | Stockholm | 100% | 100% |
| Phillipson Stockholm Bil AB          | 556065-7321 | Stockholm |      |      |
| Phillipson Syd Bil AB                | 556026-5646 | Stockholm |      |      |
| Phillipson 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 Trätrea                           | 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% |

## 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<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 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.

|                                      | 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       |
| <b>Summa</b>                         | <b>8 369</b> | <b>9 589</b> |

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.

|   | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Förväntade kundförluster för kundfordringar (enligt förenklad metod)</b> |                            |                            |
| <b>Ingående redovisat värde</b>   | <b>4 978</b>               | <b>5 122</b>               |
| Återföring av tidigare års reserveringar                                    | -726                       | -105                       |
| Nedskrivningar  | 267                        | 366                        |
| Konstaterade kreditförluster  | 554                        | -828                       |
| Återvunna, tidigare bortskrivna belopp                                      | -63                        | 77                         |
| Valutakursdifferenser   | 89                         | 346                        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>   | <b>5 098</b>               | <b>4 978</b>               |

#### 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 värdepappersinnehav 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. Marknadsrisk 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:

|                                      | Genomsnittlig |                  |       | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------|------------------|-------|------------|------------|
|                                      | Valuta        | bindningstid mån | Ränta |            |            |
| 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. Räntederivat har avtalats med institut som har "investment rating" varvid kreditexponeringen mot institutionen anses begränsad.

Värdet på swappar och räntetak förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när löptiden minskar. Under år 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. Covenanten hänförliga till obligationslånet innebär en belåningsgrad på högst 65 procent och en räntetäckningsgrad uppgående till minst 1,5 ggr. Samtliga covenanten 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 kontraktssliga 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.

| Löptidsanalys        | 2023-12-31       |                  |                  |                |                  | Totalt           |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
|                      | <6 mån           | 6-12 mån         | 1-3 år           | 3-5 år         | >5 år            |                  |
| 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           |
| <b>Summa</b>         | <b>2 008 639</b> | <b>1 939 278</b> | <b>2 250 419</b> | <b>215 529</b> | <b>1 329 029</b> | <b>7 742 894</b> |

| Löptidsanalys        | 2022-12-31       |                  |                  |                |                  | Totalt           |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
|                      | <6 mån           | 6-12 mån         | 1-3 år           | 3-5 år         | >5 år            |                  |
| 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            |
| <b>Summa</b>         | <b>1 352 598</b> | <b>1 256 873</b> | <b>1 061 012</b> | <b>990 295</b> | <b>2 362 693</b> | <b>7 023 471</b> |

\*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     | Utnyttjad  | Belopp     | Utnyttjad  |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                           | 2023-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2022-12-31 |
| Checkräkningskredit (Mkr) | 200        | 0          | 200        | 0          |
| <b>Summa</b>              | <b>200</b> | <b>0</b>   | <b>200</b> | <b>0</b>   |

#### 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 fördela till andra intressenter samt att erbjuda finansiering av rörelsen, investeringar och bevara ledningens utvecklingsstrategi. Ledningens riktlinjer för kapitalförvaltningen har som mål att säkerställa och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att minska den totala kapitalkostnaden, och flexibilitet i fråga om tillgång till kapitalmarknader.

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

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

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

| Avstämning skuldsättningsgrad             | 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          |
| <b>Nettoskulder</b>                       | <b>6 893 407</b>  | <b>6 457 991</b>  |
| Eget kapital                              | 8 766 394         | 9 484 315         |
| <b>Totalt eget kapital och nettoskuld</b> | <b>15 659 802</b> | <b>15 942 306</b> |
| <b>Skuldsättningsgrad</b>                 | <b>44%</b>        | <b>41%</b>        |

### Not 32 Övriga skulder

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

### 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         |
| <b>Redovisat värde</b>            | <b>179 482</b> | <b>149 032</b> |

### Not 34 Kassaflödesanalys

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

### Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

|                                      | 2023-01-01       | Kassaflöden från finansiering | Icke-kassaflödespåverkande förändringar |                               |          | 2023-12-31       |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|----------|------------------|
|                                      |                  |                               | Valutakurs-effekter                     | Förändringar i verkligt värde | Övrigt   |                  |
| 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          |
| <b>Summa skulder hänförliga till</b> | <b>6 425 976</b> | <b>392 728</b>                | <b>-2 230</b>                           | <b>11 385</b>                 | <b>0</b> | <b>6 827 859</b> |

|                                      | 2022-01-01       | Kassaflöden från finansiering | Icke-kassaflödespåverkande förändringar |                               |          | 2022-12-31       |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|----------|------------------|
|                                      |                  |                               | Valutakurs-effekter                     | Förändringar i verkligt värde | Övrigt   |                  |
| 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          |
| <b>Summa skulder hänförliga till</b> | <b>6 299 209</b> | <b>13 247</b>                 | <b>84 311</b>                           | <b>29 209</b>                 | <b>0</b> | <b>6 425 976</b> |

### Not 35 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| 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              |
| <b>Summa</b>   | <b>7 397 318</b> | <b>6 682 618</b> |

| Eventalförpliktelser | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------|----------------|----------------|
| Borgensförbindelser  | 124 548        | 128 671        |
| Spärrade bankmedel   | 5 617          | 5 518          |
| <b>Summa</b>         | <b>130 166</b> | <b>134 189</b> |

2024050810762

**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.

|  | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|------------|------------|
|  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <b>Moderbolag (Claesson &amp; Anderzén AB)</b>                                 |            |            |
| 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          |
| <b>Koncernbolag (fg år Classic Living AB)</b>                                  |            |            |
| 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          |
| <b>Intressebolag (Classic Living Las Mercedes, Narva Gate, Glasbtt 2 AB)</b>   |            |            |
| 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          |
| <b>Andra närstående (Bellvi Real Estate AB, Fastighetsaktiebolaget Bremia)</b> |            |            |
| 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.

P V

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr   | Not | 2023-01-01     | 2022-01-01     |
|--|-----|----------------|----------------|
|  |     | - 2023-12-31   | - 2022-12-31   |
| Hysesintäkter  | 3   | 11 279         | 11 899         |
| Fastighetskostnader  | 4   | -1 547         | 2 518          |
| <b>Driftöverskott fastighetsrörelse</b>                              |     | <b>9 732</b>   | <b>14 417</b>  |
| Avskrivningar, nedskrivningar  | 5   | -1 624         | -1 366         |
| <b>Bruttoresultat fastighetsrörelse</b>                              |     | <b>8 108</b>   | <b>13 051</b>  |
| Administrationskostnader   | 6,7 | -14 632        | -13 769        |
| Resultat från projektverksamhet                                      | 8   | 3 328          | 2 083          |
| <b>Rörelseresultat</b>   |     | <b>-3 196</b>  | <b>1 365</b>   |
| 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        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                             |     | <b>-12 035</b> | <b>47 764</b>  |
| Bokslutsdispositioner  | 14  | -7 463         | -87 281        |
| Skatt  | 15  | -1 390         | 1 137          |
| <b>Årets resultat</b>  |     | <b>-20 888</b> | <b>-38 380</b> |

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i tkr               | Not | 2023-01-01     | 2022-01-01     |
|----------------------------|-----|----------------|----------------|
|                            |     | - 2023-12-31   | - 2022-12-31   |
| Årets resultat             |     | -20 888        | -38 380        |
| Övrigt totalresultat       |     | 0              | 0              |
| <b>Årets totalresultat</b> |     | <b>-20 888</b> | <b>-38 380</b> |



## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i tkr   | Not   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                                      |       |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                |       |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                                | 16    | 68 714           | 63 936           |
| Maskiner och inventarier                               | 17    | -                | -                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>          |       | <b>68 714</b>    | <b>63 936</b>    |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>               |       |                  |                  |
| 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    | -                | -                |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>         |       | <b>1 372 262</b> | <b>1 069 094</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                     |       | <b>1 440 975</b> | <b>1 133 030</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                           |       |                  |                  |
| 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          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                     |       | <b>4 874 007</b> | <b>4 594 949</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                |       | <b>6 314 982</b> | <b>5 727 979</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |       |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                    |       |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                             |       |                  |                  |
| Aktiekapital   |       | 10 000           | 10 000           |
| Reservfond   |       | 2 134            | 2 134            |
| <i>Fritt eget kapital</i>                              |       |                  |                  |
| Balanserat vinst eller förlust                         |       | 1 663 184        | 1 751 564        |
| Årets resultat   |       | - 20 888         | - 38 380         |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |       | <b>1 654 430</b> | <b>1 725 318</b> |
| <b>Avsättningar</b>                                    |       |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                                 | 15    | 22 845           | 21 600           |
| <b>Summa avsättningar</b>                              |       | <b>22 845</b>    | <b>21 600</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |       |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                            | 20,30 | 337 349          | 672 687          |
| Obligationslån   | 20    | -                | 497 250          |
| Derivatinstrument                                      | 20    | -                | -                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                      |       | <b>337 349</b>   | <b>1 169 937</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |       |                  |                  |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                      |       | <b>4 300 359</b> | <b>2 811 124</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |       | <b>6 314 982</b> | <b>5 727 979</b> |

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

| Belopp i tkr                          | Bundet eget kapital |              | Fritt eget kapital             |                 | Summa eget kapital |
|---------------------------------------|---------------------|--------------|--------------------------------|-----------------|--------------------|
|                                       | Aktiekapital        | Reservfond   | Balanserat vinst eller förlust | Årets resultat  |                    |
| <b>Ingående balans per 2022-01-01</b> | <b>10 000</b>       | <b>2 134</b> | <b>1 709 315</b>               | <b>42 249</b>   | <b>1 763 698</b>   |
| Omföring av fg års resultat           |                     |              | 42 249                         | - 42 249        | -                  |
| Årets resultat                        | -                   | -            | -                              | - 38 380        | -38 380            |
| Årets övrigt totalresultat            | -                   | -            | 0                              | 0               | 0                  |
| <b>Årets totalresultat</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>     | <b>1 751 564</b>               | <b>-38 380</b>  | <b>1 713 184</b>   |
| <i>Transaktioner med ägare</i>        |                     |              |                                |                 |                    |
| Utdelning                             | -                   | -            | -                              | -               | -                  |
| <b>Summa</b>                          | <b>-</b>            | <b>-</b>     | <b>-</b>                       | <b>-</b>        | <b>-</b>           |
| <b>Utgående balans per 2022-12-31</b> | <b>10 000</b>       | <b>2 134</b> | <b>1 751 564</b>               | <b>-38 380</b>  | <b>1 725 318</b>   |
| <b>Ingående balans per 2023-01-01</b> | <b>10 000</b>       | <b>2 134</b> | <b>1 751 564</b>               | <b>-38 380</b>  | <b>1 725 318</b>   |
| Omföring fg års resultat              |                     |              | - 38 380                       | 38 380          | -                  |
| Årets resultat                        | -                   | -            | -                              | - 20 888        | - 20 888           |
| Årets övrigt totalresultat            | -                   | -            | -                              | -               | -                  |
| <b>Årets totalresultat</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>     | <b>1 713 184</b>               | <b>- 20 888</b> | <b>1 692 296</b>   |
| <i>Transaktioner med ägare</i>        |                     |              |                                |                 |                    |
| Utdelning                             | -                   | -            | - 50 000                       | -               | - 50 000           |
| <b>Summa</b>                          | <b>-</b>            | <b>-</b>     | <b>- 50 000</b>                | <b>-</b>        | <b>- 50 000</b>    |
| <b>Utgående balans per 2023-12-31</b> | <b>10 000</b>       | <b>2 134</b> | <b>1 663 184</b>               | <b>- 20 888</b> | <b>1 654 430</b>   |

2024050810765

## MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i tkr  | Not | 2023-01-01     | 2022-01-01      |
|---|-----|----------------|-----------------|
|   |     | - 2023-12-31   | - 2022-12-31    |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                |                 |
| Rörelseresultat   |     | -3 196         | 1 365           |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                            | 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              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>14 405</b>  | <b>-2 117</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |     |                |                 |
| 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               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>251 560</b> | <b>-106 194</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                |                 |
| 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               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-31 460</b> | <b>-31 122</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                |                 |
|   | 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         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-42 901</b> | <b>-158 047</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>177 200</b> | <b>-295 363</b> |
| Likvida medel vid årets början  |     | 138 583        | 429 781         |
| Kursdifferens likvida medel   |     | -1 263         | 4 165           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>314 520</b> | <b>138 583</b>  |

7 10

## 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 överläter 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 företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genomförd vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

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

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

### Förvaltningsfastigheter

Moderföretaget redovisar förvaltningsfastigheter enligt anskaffningsvärdemetoden, vilket innebär att fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga 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, inre 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           |
| - Hyresgäst Anpassningar  | 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 netto redovisas 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, eventalförpliktelser 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 koncernföretagets kreditvärdighet uppskattas.

## 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

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

### Not 3 Hyresintäkter

|                    | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 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<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 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                     |

**Not 5 Avskrivningar**

|                        | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Byggnader              | 1 624                      | 1 366                      |
| Byggnadsinventarier    | 0                          | 0                          |
| <b>Redovisat värde</b> | <b>1 624</b>               | <b>1 366</b>               |

**Not 6 Administrationskostnader**

|                                     | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 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                      |
| <b>Redovisat värde</b>              | <b>14 632</b>              | <b>13 769</b>              |

**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<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Intäkter från projektverksamhet  | 0                          | 0                          |
| Kostnader från projektverksamhet | 3 328                      | 2 083                      |
| <b>Summa</b>                     | <b>3 328</b>               | <b>2 083</b>               |

**Not 9 Resultat från andelar i dotterföretag**

|   | 2023-01-01<br>- 2023-12-31         | 2022-01-01<br>- 2022-12-31         |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Resultat från dotterföretagsandelar                               | 3 046                              | -9 868                             |
| Erhållna utdelningar  | 0                                  | 7 000                              |
| Reavinst / reaförlust försäljning                                 | 0                                  | 0                                  |
| Nedskrivning  | 0                                  | 0                                  |
| <b>Summa</b>  | <b>3 046</b>                       | <b>-2 868</b>                      |
| <b>Specifikation motpart resultat från dotterföretagsandelar:</b> | <b>2023-01-01<br/>- 2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>- 2022-12-31</b> |
| 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                                 |
| <b>Summa</b>  | <b>3 046</b>                       | <b>-9 868</b>                      |
| <b>Specifikation motpart erhållna utdelningar:</b>                | <b>- 2023-12-31</b>                | <b>- 2022-12-31</b>                |
| Fastighets AB Ankarjärnet   | 0                                  | 7 000                              |
| <b>Summa</b>  | <b>0</b>                           | <b>7 000</b>                       |

**Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

|   | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Resultat från andelar i intresseföretag                     | 2 092                      | 502                        |
| Erhållna utdelningar  | 0                          | 0                          |
| Reavinst / reaförlust försäljning                           | 0                          | 0                          |
| Nedskrivning  | 0                          | 0                          |
| <b>Summa</b>  | <b>2 092</b>               | <b>502</b>                 |
| <b>Specifikation motpart resultat från intresseföretag:</b> | <b>- 2023-12-31</b>        | <b>- 2022-12-31</b>        |
| KB Ringvägen 59   | 2 092                      | 502                        |
| <b>Summa</b>  | <b>2 092</b>               | <b>502</b>                 |

## Not 11 Värdeförändringar derivat

|                                     | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Värdeförändring på derivat          | 0                          | 12 521                     |
| <b>Summa redovisat i resultatet</b> | <b>0</b>                   | <b>12 521</b>              |

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<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>         |                            |                            |
| Ränteintäkter från reversfordringar                                  | 381                        | 525                        |
| Ränteintäkter från koncernföretag                                    | 138 374                    | 66 565                     |
| Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar                          | 3 673                      | 835                        |
| <b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>                 | <b>142 428</b>             | <b>67 925</b>              |
| <i>Övriga finansiella intäkter:</i>                                  |                            |                            |
| 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                          |
| <b>Summa</b>   | <b>9 241</b>               | <b>60 023</b>              |
| <b>Summa finansiella intäkter</b>                                    | <b>151 669</b>             | <b>127 948</b>             |

## Not 13 Räntekostnader och liknande kostnader

|  | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>              |                            |                            |
| Räntekostnader skulder till kreditinstitut                             | 46 358                     | 31 431                     |
| Räntekostnader övriga finansiella skulder                              | 91 467                     | 39 844                     |
| <b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>                  | <b>137 826</b>             | <b>71 275</b>              |
| <i>Övriga finansiella kostnader:</i>                                   |                            |                            |
| 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                        |
| <b>Summa</b>   | <b>27 821</b>              | <b>20 429</b>              |
| <b>Summa finansiella kostnader</b>                                     | <b>165 647</b>             | <b>91 704</b>              |

## Not 14 Bokslutsdispositioner

|                        | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 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                    |
| <b>Summa</b>           | <b>-7 463</b>              | <b>-87 281</b>             |

## Not 15 Skatt

|  | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 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                      |
| <b>Redovisad skatt</b>                                       | <b>-1 390</b>              | <b>1 137</b>               |
|  |                            |                            |
|  | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>                     |                            |                            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                   | <b>-19 499</b>             | <b>-39 517</b>             |
| 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                     |
| <b>Redovisad skatt</b>                                       | <b>-1 390</b>              | <b>1 137</b>               |
| Effektiv skattesats  | -7,1%                      | 2,9%                       |

## Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

|  | Förvaltnings-<br>fastigheter | Obeskattade<br>reserver | Summa         |
|--|------------------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>                                  |                              |                         |               |
| 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             |
| <b>Utgående redovisat värde 2023-12-31</b>                     | <b>22 845</b>                | <b>0</b>                | <b>22 845</b> |
| <b>Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2023-12-31</b> |                              |                         | <b>22 845</b> |

|  | Förvaltnings-<br>fastigheter | Obeskattade<br>reserver | Summa         |
|--|------------------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>                                  |                              |                         |               |
| 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             |
| <b>Utgående redovisat värde 2022-12-31</b>                     | <b>21 600</b>                | <b>0</b>                | <b>21 600</b> |
| <b>Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2022-12-31</b> |                              |                         | <b>21 600</b> |

## Not 16 Förvaltningsfastigheter

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

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

## 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 | Redovisat värde |
|--------------------------------------|-------------|--------|-----------|-----------------|-----------------|
|                                      |             |        |           | 2023-12-31      | 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 Sättra 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               |

|                                       |             |        |      |         |         |
|---------------------------------------|-------------|--------|------|---------|---------|
| 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 Fastighetservice 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          |
| Värdetförändringar 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.

**Not 21 Andra långfristiga värdepapper**

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

**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       |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>575 475</b> | <b>544 283</b> |

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             |
| <b>Utgående redovisat värde</b>      | <b>13 500</b> | <b>26 470</b> |

**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            |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>4 094</b> | <b>4 094</b> |

**Not 25 Övriga fordringar**

|                           | 2023-12-31   | 2022-12-31 |
|---------------------------|--------------|------------|
| Momsfordran               | 712          | 114        |
| Fordran försäkringsskador | 664          | 466        |
| Övriga fordringar         | 318          | 314        |
| <b>Redovisat värde</b>    | <b>1 695</b> | <b>894</b> |

**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            |
| <b>Redovisat värde</b>                              | <b>2 049</b> | <b>4 968</b> |

**Not 27 Kortfristiga placeringar**

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

**Not 28 Likvida medel**

|                        | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Kassa och bank         | 314 520        | 138 583        |
| <b>Redovisat värde</b> | <b>314 520</b> | <b>138 583</b> |

**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.

### Not 30 Skulder till kreditinstitut

| <i>Förfallotidpunkt:</i>         | 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                |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 194 625</b> | <b>1 178 229</b> |

### 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         |
| <b>Redovisat värde</b>              | <b>2 569</b> | <b>11 164</b> |

### Not 32 Kassaflödesinformation

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

### Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

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

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

### Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

| <b>Eventalförpliktelser</b>                          | 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            |
| <b>Summa</b>   | <b>5 177 755</b> | <b>4 536 194</b> |

2024050810777

### Not 34 Transaktioner med närstående

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Moderföretag (Claesson &amp; Anderzén AB)</b>                               |                          |                          |
| 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                        |
| <b>Dotterföretag</b>   |                          |                          |
| 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                |
| <b>Koncernföretag (fg år Classic Living CL AB)</b>                             |                          |                          |
| 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                        |
| <b>Andra närstående (Bellvi Real Estate AB, Fastighetsaktiebolaget Bremia)</b> |                          |                          |
| 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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Balanserat resultat, kr                                     | 1 663 184 158        |
| Årets resultat, kr  | -20 887 985          |
|   | <b>1 642 296 173</b> |
| <b>Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:</b> |                      |
| Till aktieägare utdelas                                     | 0                    |
| I ny räkning överföres                                      | 1 642 296 173        |
|   | <b>1 642 296 173</b> |

**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



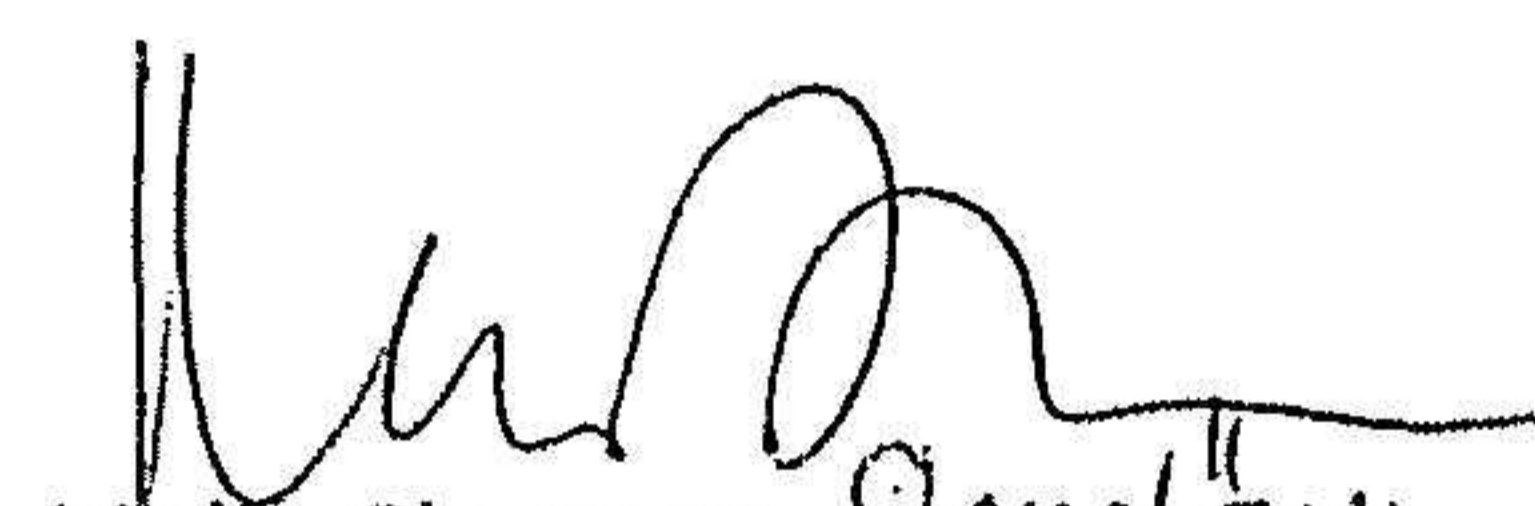
Johan Damne  
Styrelsens ordförande



Anders Ek  
Styrelseledamot




Charlotte Claesson  
Styrelseledamot



Malin Claesson Stenström  
Styrelseledamot



Julia Mejegård  
Styrelseledamot



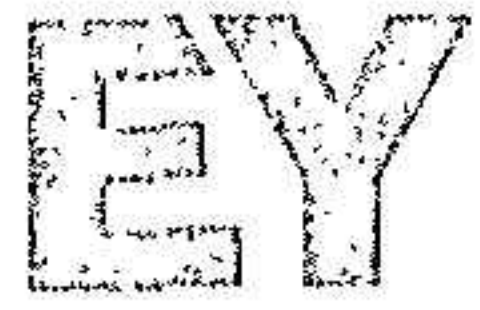
Andreas von Hedenberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2024

Ernst & Young AB



Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024050810779

# 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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.



Building a better  
working world

2024050810780

## Värdering fastigheter

| Beskrivning av området   | Hur detta område beaktades i revisionen   |
|--|---|
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheter framgår av avsnittet Förvaltningsfastigheter på sidan 14 och not 16 samt not 2 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.</p> | <p>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.</p> |

### 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 Aktieföretag (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 aktieföretagslagen.



Building a better  
working world

2024050810781

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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