20250519003369

Årsredovisning och koncernredovisning

CA Fastigheter AB (publ)

Org.nr 556227-5700

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

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	40
Moderföretagets rapport över finansiell ställning	41
Moderföretagets rapport över förändingar i eget kapital	42
Moderföretagets kassaflödesanalys	43
Moderföretagets noter	44
Underskrifter	55

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 11 mars 2025.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kalmar den 11 mars 2025

Erik Rune

20250319053370

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för CA Fastigheter AB (publ) (556227-5700) och den verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 och Estland.
Fastighetsbeståndet är främst koncentrerat till regionorter i Sverige (Borås, Jönköping, Kalmar, Malmö, Stockholm och Växjö), Tyskland (Berlin) och Spanien (Malaga). 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 688 881 m² exklusive fastigheter som ägs genom delägda bolag och därmed inte ingår i koncernens driftsnetto utan redovisas som resultat från intressebolag.
Av dessa ytor består ca 44 % av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler, såväl butiks-, kontors-, industri- som lagerytor. Största regionerna, sett till yta, är Stockholm, Växjö och Jönköping.

Affärsidé, mål och strategi

Vision

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

Affärsidé

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

Affärsmodell

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

Strategi

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

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

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 **Sida** 2 / 57

20250319033371

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

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

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

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

Resultat/Omsättning
Koncernens driftsnetto uppgick till 608 Mkr (569 Mkr) och förvaltningsresultat för 2024 uppgick till 314 Mkr (292). Under 2024 har ingen fastighet förvärvats. Projektverksamhetens resultat avser främst avslutade bostadsrättsprojekt i Lomma, Malmö.

Hyresintäkterna uppgick under året till 901 Mkr (858 Mkr). Av intäkterna svarar bostäder för ca 47 procent. Genomsnittshyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktsvärde och uthyrd yta och uppgick till 1 400 kr per m^2 för bostäder och 1 187 kr m^2 för lokaler 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 2024.

Fastighetskostnaderna uppgick till 293 Mkr jämfört med 289 Mkr år 2023. Koncernens kundförluster har under 2024 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 2024 uppgick marknadsvärdet av CA Fastigheter koncernens 181 st förvaltningsfastigheter (varav 166 bebyggda) till 14,6 miljarder kr (inkl värdet på tomträtter), vid föregående års utgång uppgick marknadsvärdet till 14,3 miljarder kr. CA Fastigheter äger även omsättningsfastigheter som ingår i bolagets projektutveckling. Värdet på omsättningsfastigheterna uppgick till 318 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 det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Finansiering
Koncernen CA fastigheter är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Koncernens genomsnittsränta var vid 2024 års slut 3,40 procent (3,57).

Vid årsskiftet uppgick koncernens totala skulder till 9 488 Mkr (8 753 Mkr) varav räntebärande skulder utgjorde 7 213 Mkr (6 524 Mkr). Av de räntebärande skulderna utgörs 500 Mkr (500) av ett obligationslån med förfall i mars år 2027. De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 49 procent (46 procent) av det totala marknadsvärdet på anläggningsfastigheter. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut.

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 **Sida** 3 / 57

20250319105372

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 2024 års utgång uppgick ränteswaparnas volym till 5 975 Mkr (5 075 Mkr), varav med framtida start 1 300 Mkr (1 200 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 2024 uppgick värdeförändringen för derivat till -16 Mkr (-190 Mkr). Värdet av derivaten uppgick vid årets slut till 98 Mkr (112 Mkr). CA Fastigheter har även tecknat elderivat för vilka marknadsvärdet vid årets slut uppgick till -1,6 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 (111) personer, varav 47 (45) kvinnor. CA-koncernens styrelse består av 5 (5) personer, varav 3 (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 2024 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 2024 6,3 procent, jämfört med 4,2 procent vid föregående års utgång. I det kommersiella beståndet är diversifieringen bland hyresgästerna god och riskerna därmed väl spridda.

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

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

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 4 / 57

20250319033733

Viktiga händelser under verksamhetsåret

Under första kvartalet utsåg CA Fastigheter Malin Claesson Stenström till ny VD. Malin, som är del av fjärde generationen i ägarfamiljen, tillträdde sin tjänst i samband med att Andreas von Hedenberg avgick den 30 april 2024.

CA Fastigheter emitterade i slutet av första kvartalet en senior icke-säkerställd grön obligation om 500 Mkr med en löptid om tre år med en rörlig ränta om 3m STIBOR plus 225 baspunkter per år. I samband med emittering av ny obligation skedde återköp i förtid av tidigare grön obligation om 500 Mkr.

CA Fastigheter har sedan tidigare en kreditrating enligt BBB-, Stable. Vid den årliga kreditbedömningen, som publicerades i april, bibehöll CA Fastigheter samma kreditbetyg.

Under året har omfattande ROT-renoveringar av fastigheterna Växjö 6:69 i Växjö samt fastigheten Hermodsdal 8 i Malmö färdigställts. ROT-projekten är en betydelsefull investering i det långsiktiga arbetet med att utveckla förvaltningsfastigheterna och hyresgästerbjudandet

CA Fastigheter arbetar ständigt med hållbarhet och under året har fem byggnader miljöcertifierades enligt Miljöbyggnad iDrift med betyget silver och tre huskroppar enligt Miljöbyggnad nybyggnation med betyget silver.

Under fjärde kvartalet färdigställdes och frånträddes BRF Kvirkelhusen 1, bestående av 42 lägenheter. BRF Kvirkelhusen 1 är etapp ett av bostadsprojektet Kvirkelhusen innehållandes tre strandnära huskroppar i området Strandfuret i Lomma. Etapp två av Kvirkelhusen har projekterats och säljstart skedde i början av 2025. Byggnaderna är miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad nybyggnation med betyget silver.

Avyttringar under 2024

Under tredje kvartalet avyttrades en mindre markbit av fastigheten Suur-Sõjamäe 35 belägen i Tallinn. Under fjärde kvartalet avyttrades fastigheten Pumpen 5, belägen i Kalmar.

Väsentliga justeringar efter utgiven bokslutskommuniké

Efter utgiven bokslutskommuniké för räkenskapsår 2024 har väsentliga justeringar gjorts i koncernens såväl som i moderbolagets räkenskaper. För vidare information se not 35 i koncernens noter samt not 32 i moderbolagets noter.

Viktiga händelser efter avslutande av verksamhetsåret

I januari förvärvade CA Fastigheter Lidingö Centrum via Lidingö Centrum LP AB till ett fastighetsvärde av 811 MSEK före avdrag om latent skatt. Centrumet innehåller en total uthyrningsbar yta om drygt 20 000 kvm och ett hyresvärde årligen om ca 78,5 Mkr. Tillträde skedde den 28 februari. Förvärvet klassificeras som ett tillgångsförvärv.

Lidingö Centrum är ett väletablerat lokalt centrum på Lidingö. Handelsplatsen har idag närmare 50 hyresgäster inom främst handel, restauranger och publika verksamheter. Centrumet ligger strategiskt placerat på Lidingö och har omkring 3,1 miljoner besökare per år.

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.

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 **Sida** 5 / 57

20250319033774

Flerårsöversikt/nyckeltal koncern

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter, tkr	901 273	858 168	770 131	704 093	663 881
Driftöverskott, tkr	608 384	569 039	495 419	457 676	436 176
Förvaltningsresultat, tkr	314 186	291 919	310 307	313 915	242 615
Resultat av försäljningar och projekt, tkr	77 216	74 420	105 698	115 517	-8 809
Resultat övrig verksamhet, tkr	1 207	-736	-1 524	218	-5 181
Resultat efter övrig verksamhet, tkr	396 987	365 602	414 482	429 650	228 625
Soliditet, %	49,4%	50,8%	53,5%	52,2%	51,1%
Uthyrningsgrad - yta %	89,9%	91,4%	93,9%	93,3%	92,6%
Genomsnittlig låneränta 31/12, %	3,4%	3,6%	2,9%	2,0%	2,2%
Antal anställda	111	111	93	95	85

Moderföretaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	9 663	11 279	11 899	10 341	10 826
Balansomslutning, tkr	6 731 921	6 314 982	5 727 979	5 554 702	4 673 250
Soliditet, %	23,7%	26,2%	30,1%	31,8%	36,8%
Antal anställda	1	1	1	1	0

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Övrigt tillskjutet kapital	-
Balanserad vinst	1 642 296 173
Årets resultat	- 61 339 766
	1 580 956 407
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas	-
I ny räkning överföres	1 580 956 407
	1 580 956 407

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 **Sida** 6 / 57

20250319003375

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Hyresintäkter	3,4	901 273	858 168
Fastighetskostnader	6,4	-292 889	-289 129
Driftsöverskott		**608 384**	**569 039**
Administrationskostnader	6,7,8	-114 309	-109 359
Resultat från andelar i intressebolag	20	1 984	3 522
Finansiella intäkter	9	89 987	56 822
Finansiella kostnader	10	-271 859	-228 106
Förvaltningsresultat		**314 186**	**291 919**
Resultat fastighetsförsäljningar	11	4 378	-
Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet	5	283 102	288 685
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	12	-205 886	-214 266
Övriga rörelseintäkter	13	28 929	23 828
Övriga rörelsekostnader	14	-27 722	-24 565
Resultat efter övrig verksamhet		**396 987**	**365 602**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17,35	-116 930	-1 026 720
Värdeförändring derivat	15,21	-15 865	-190 182
Värdeförändring värdepapper/finansiella tillgångar	15,21,35	-24 235	-28 755
Resultat före skatt		**239 957**	**-880 055**
Skatt på årets resultat	16,35	-60 580	185 542
Årets resultat		**179 376**	**-694 513**
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		179 770	-688 609
Innehav utan bestämmande inflytande		-394	-5 904

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årets resultat		179 376	-694 513
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		66 954	-24 367
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		**66 954**	**-24 367**
Årets totalresultat		**246 330**	**-718 880**
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		246 724	-712 977
Innehav utan bestämmande inflytande		-394	-5 904

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC

20250319033776

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17,35	14 633 819	14 338 457
Nyttjanderättstillgångar	18	7 430	6 682
Maskiner och inventarier	19	3 744	7 322
Andelar i intressebolag	20	167 947	164 297
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21,22,35	172 215	162 300
Övriga långfristiga fordringar	21,23	81 146	69 671
Derivatinstrument	21	136 152	169 884
Summa anläggningstillgångar		**15 202 454**	**14 918 612**
Omsättningstillgångar			
Varulager	24	258	262
Omsättningsfastigheter	25,35	318 228	463 160
Kundfordringar	21,32	7 437	8 369
Övriga fordringar	21,26	1 687 576	1 495 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	35 237	11 778
Kortfristiga placeringar	21,28,35	552 870	448 483
Likvida medel	29	954 318	456 798
Summa omsättningstillgångar		**3 555 922**	**2 884 157**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 758 376**	**17 802 768**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	31		
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		0	0
Omräkningsreserv		188 730	121 776
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		8 925 144	8 766 394
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**9 123 874**	**8 898 170**
Innehav utan bestämmande inflytande		145 369	151 543
Summa eget kapital		**9 269 244**	**9 049 715**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	3 300 380	2 997 291
Obligationslån	20	497 750	-
Uppskjuten skatteskuld	16	1 424 481	1 398 867
Derivatinstrument	21	37 349	57 259
Långfristiga leasingskulder	18	320 671	300 860
Övriga långfristiga skulder	20	68 921	65 921
Summa långfristiga skulder		**5 649 551**	**4 820 198**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21,32	3 415 106	3 028 047
Obligationslån	20	-	499 083
Leverantörsskulder	32	56 856	81 574
Skatteskulder		11 702	3 981
Derivatinstrument	21,32	2 044	-
Kortfristiga leasingskulder	18,32	3 009	2 578
Övriga kortfristiga skulder	33	159 664	138 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21,34	191 200	179 482
Summa kortfristiga skulder		**3 839 580**	**3 932 855**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 758 376**	**17 802 768**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 8 / 57

CA Fastigheter AB (publ)
556227-5700

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets ägare						
Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**10 000**	**-**	**146 143**	**9 484 315**	**9 640 458**	**98 795**	**9 739 253**
Årets resultat	-	-	-	-688 610	-688 610	-5 904	-694 513
Övrigt totalresultat	-	-	-24 367	-	-24 367	-	-24 367
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-24 367**	**-688 610**	**-712 977**	**-5 904**	**-718 880**
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning	-	-	-	-50 000	-50 000	-	-50 000
Aktieägartillskott innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	28 000	28 000
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-10 000	-10 000	-7 000	-17 000
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	-	37 652	37 652
Koncernbidrag	-	-	-	30 689	30 689	-	30 689
Summa	**-**	**-**	**-**	**-29 311**	**-29 311**	**58 652**	**29 341**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**10 000**	**-**	**121 776**	**8 766 394**	**8 898 170**	**151 543**	**9 049 715**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**10 000**	**-**	**121 776**	**8 766 394**	**8 898 170**	**151 543**	**9 049 715**
Årets resultat	-	-	-	179 770	179 770	-394	179 376
Övrigt totalresultat	-	-	66 954	-	66 954	-	66 954
Årets totalresultat	**-**	**-**	**66 954**	**179 770**	**246 724**	**-394**	**246 330**
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning	-	-	-	-	-	-1 000	-1 000
Aktieägartillskott innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-4 781	-4 781
Koncernbidrag	-	-	-	-21 020	-21 020	-	-21 020
Summa	**-**	**-**	**-**	**-21 020**	**-21 020**	**-5 781**	**-26 801**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**10 000**	**-**	**188 730**	**8 925 144**	**9 123 874**	**145 369**	**9 269 244**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC

20250319063378

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		608 384	569 039
Projektverksamhet		77 216	74 418
Övrig verksamhet		1 207	-736
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	1 416	4 796
Administrationskostnader		-114 309	-109 359
Resultat från intresseföretag		-	-
Resultat från övriga värdepapper		11 385	9 483
Erhållen ränta		74 745	47 339
Erlagd ränta		-265 756	-226 818
Betald inkomstskatt		-22 006	-32 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**372 283**	**335 738**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar varulager/omsättningsfastigheter		-29 933	-111 545
Förändringar av rörelsefordringar		-216 275	-144 569
Förändringar kortfristiga placeringar		-24 519	-18 285
Förändringar av rörelseskulder		11 553	36 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**113 109**	**97 879**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-229 838	-489 272
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		8 778	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-133	-1 483
Tillskott och förvärv minoritet		-	48 652
Leasingbetalningar		-	-
Avyttringar/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		3 100	2 500
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar		-36 548	22 761
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-254 641**	**-416 842**
Finansieringsverksamheten	36		
Upptagna lån		797 949	718 253
Amortering av lån		-141 733	-322 022
Utdelning		-	-50 000
Erhållet/lämnat koncernbidrag		-21 020	30 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**635 196**	**376 920**
Årets kassaflöde		**493 663**	**57 957**
Likvida medel vid årets början	29	456 798	400 129
Årets kassaflöde		493 663	57 957
Kursdifferens i likvida medel		3 857	-1 288
Likvida medel vid årets slut		**954 318**	**456 798**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 10 / 57

20250319033379

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 10 mars 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 11 mars 2025.

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 hållbarhets- och finansiell rapportering.

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

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

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

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

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 **Sida** 11 / 57

20250319003380

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

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 **Sida** 12 / 57

20250319033831

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 omsättningsfastigheter (som är avsedda för försäljning inom den löpande verksamheten). Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Intäkter

Hyresintäkter

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

Intäkter från avtal med kunder

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

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

Försäljning av bostadsrätter

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

Evenemang- och konferensverksamhet

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

Pensionsplaner

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

En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet.

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 **Sida** 13 / 57

20250319033382

Redovisning av segment
Koncernen är organiserad i och styrs utifrån geografiska områden enligt not 4. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkts- och kostnadsposter har ej fördelats på segmenten. Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter
Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar, som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader
Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder och av räntekostnader på leasingskulder, som redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

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

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

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla i den jurisdiktion när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

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

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

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

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

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 **Sida** 14 / 57

20250319033383

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 hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

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

- Kontorsinventarier	5 år

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

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

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

Koncernen som leasetagare - Leasingskulder
Vid inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som ska erläggas under leasingperioden. Dessa leasingskulder redovisas separat från övriga skulder i balansräkningen. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet som ska erhållas), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris (t.ex. en referensränta) och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier.

För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den kan fastställas och i övriga fall används den marginella upplåningsräntan per inledningsdatumet för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtalet ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter.

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 **Sida** 15 / 57

20250319033684

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

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

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

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga värdepappersinnehav, reversfordringar, derivatinstrument, kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar samt likvida medel. Bland skulderna ingår; skulder till kreditinstitut, obligationslån, 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.

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 16 / 57

20250319033385

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 20 Finansiella instrument.

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

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

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

Varulager
Varulager i CA Fastigheter utgörs främst av omsättningsfastigheter. En omsättningsfastighet är en fastighet som innehas i förädling med avsikt att avyttras. Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

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

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

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

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 . **Sida** 17 / 57

20250319063386

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.

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 **Sida** 18 / 57

20250319033827

KONCERNENS NOTER

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

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

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se Not 17 Förvaltningsfastigheter.

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

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

Not 3 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas månadsvis eller kvartalsvis. Koncernens hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick till 901 273 tkr (858 168 tkr för 2023), varav 11 256 tkr (7 350 tkr för 2023) avser intäkter kopplade till omsättningsbaserad hyra.

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

Hyresintäkter per fastighetskategori	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Lokaler	461 279	428 444
Bostäder	420 349	402 158
Garage och p-plats	15 931	14 097
Övrigt (erhållna bidrag mm)	3 714	13 468
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	**901 273**	**858 168**

Hyresintäkter per region	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Sverige		
Kalmar	132 231	126 115
Växjo	123 632	124 342
Stockholm	214 422	191 655
Malmö	75 731	72 103
Jönköping	111 619	104 596
Borås	81 953	78 395
Tyskland	141 414	136 725
Estland	18 375	22 954
Spanien	1 896	1 283
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	**901 273**	**858 168**

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.

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 19 / 57

20250319033888

Kontraktförfallostruktur (ex tillägg)	Antal kontrakt	Kontraktsvärde (tkr)	Andel av värdet
Kommersiella fastigheter			
2025	100	60 418	7%
2026	105	48 004	6%
2027	124	99 370	12%
2028	52	35 421	4%
2029	13	52 496	6%
2030+	138	164 424	19%
Summa kommersiella fastigheter	**532**	**460 134**	**54%**
Bostäder	4 157	388 023	45%
Garage och p-platser	2 275	9 539	1%
Totalt	**6 964**	**857 695**	**100%**

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

Avtalade framtida hyresintäkter (ex tillägg)	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	457 980	429 751
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	48 004	68 494
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	99 370	41 977
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	35 421	73 822
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	52 496	15 988
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	164 424	195 053
Summa	**857 695**	**825 085**

Not 4 Segmentsredovisning

CA Fastigheters fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i geografiska regioner: Region Kalmar, Region Växjö, Region Stockholm, Region Malmö, Region Jönköping, Region Borås samt verksamheterna i utlandet som är indelad mellan Region Tyskland (Berlin), Region Estland (Tallinn) och Region Spanien (Malaga). Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkts- och kostnadsposter har ej fördelats på segmenten. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse. Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen.

	Intäkter, tkr		Fastighetskostnader, tkr		Driftsöverskott, tkr	
Resultaträkningsposter per geografiskt område	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Region Kalmar	132 231	126 115	-45 317	-43 722	86 914	82 393
Region Växjö	123 632	124 342	-58 049	-55 205	65 583	69 137
Region Stockholm	214 422	191 655	-32 695	-31 753	181 727	159 902
Region Malmö	75 731	72 103	-35 811	-34 535	39 920	37 568
Region Jönköping	111 619	104 596	-34 631	-33 791	76 988	70 805
Region Borås	81 953	78 395	-31 700	-29 503	50 253	48 892
Region Tyskland	141 414	136 725	-46 843	-51 036	94 571	85 689
Region Estland	18 375	22 954	-6 547	-8 408	11 828	14 546
Region Spanien	1 896	1 283	-1 295	-1 177	601	106
Summa	**901 273**	**858 168**	**-292 889**	**-289 129**	**608 384**	**569 039**

	Bostäder, tkr		Kommersiellt, tkr		Övriga intäkter, tkr		Totala intäkter, tkr	
Fördelning intäkter	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Region Kalmar	79 110	74 270	49 979	47 178	3 142	4 667	132 231	126 115
Region Växjö	72 825	74 051	47 901	45 474	2 906	4 817	123 632	124 342
Region Stockholm	-	-	211 073	187 500	3 349	4 155	214 422	191 655
Region Malmö	39 613	36 617	31 046	29 633	5 072	5 853	75 731	72 103
Region Jönköping	47 195	43 886	62 445	57 614	1 980	3 096	111 619	104 596
Region Borås	45 086	43 651	34 997	32 648	1 869	2 096	81 953	78 395
Region Tyskland	134 623	128 578	5 649	5 595	1 142	2 552	141 414	136 725
Region Estland	-	-	18 190	22 355	185	599	18 375	22 954
Region Spanien	1 896	1 283	-	-	-	-	1 896	1 283
Summa	**420 349**	**402 336**	**461 279**	**427 997**	**19 645**	**27 835**	**901 273**	**858 168**

Fördelning av intäkter och kostnader för fastighetsutveckling/projektverksamhet per region framgår av not 5 och not 12.

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 20 / 57

20250319033389

Investeringar och verkligt värde förvaltningsfastigheter per geografiskt område	Investeringar, tkr 2024 jan-dec	Investeringar, tkr 2023 jan-dec	Verkligt värde, tkr 2024 jan-dec	Verkligt värde, tkr 2023 jan-dec
Region Kalmar	4 113	15 244	1 965 681	1 944 891
Region Växjö	61 884	75 765	1 828 900	1 766 700
Region Stockholm	21 766	45 674	3 556 718	3 563 638
Region Malmö	69 471	19 507	1 190 902	1 093 902
Region Jönköping	15 342	19 738	1 670 300	1 619 400
Region Borås	42 238	115 787	1 369 960	1 355 959
Region Tyskland	14 624	36 939	2 813 159	2 782 988
Region Estland	370	866	207 733	195 978
Region Ryssland	0	0	15 000	15 000
Region Spanien	30	0	15 466	-
Summa	**229 838**	**329 520**	**14 633 819**	**14 338 457**

Not 5 Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet

Geografisk region	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Malmö	274 186	787
Kalmar	49	278 622
Stockholm	-	3 953
Borås	-	2 295
Tyskland	-	3 028
Spanien	8 867	-
Summa intäkter från avtal med kunder	**283 102**	**288 685**

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Driftkostnader	188 804	184 418
Reparation och underhåll	74 796	75 383
Fastighetsskatt	29 289	29 328
Summa	**292 889**	**289 129**

Administrationskostnader		
Personalkostnader	67 969	66 482
Utfakturerad administration till koncernföretag	-49 881	-48 596
Marknadsföring	3 403	4 055
Revisionsarvoden	2 911	2 613
Avskrivningar	4 096	4 237
Konsultarvoden	14 246	10 123
Förvaltningsarvoden	14 848	16 895
Övriga kostnader	18 252	15 311
Kostnader administration från koncernföretag	38 464	38 238
Summa	**114 309**	**109 359**

Not 7 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Revisionsuppdraget	2456	2187
Annan revisionsverksamhet	461	286
Övriga tjänster	0	0
Summa	**2917**	**2 473**

Baker Tilly / Capella Audit OÜ / KB Mihailova		
Revisionsuppdraget	39	40
Skatterådgivning	143	100
Summa	**182**	**140**

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.

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 21 / 57

20250319033390

Not 8 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2024-01-01 - 2024-12-31 Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	2023-01-01 - 2023-12-31 Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Moderföretaget	1	100%	0%	1	0%	100%
Dotterföretag i:						
Sverige	104	42%	58%	104	40%	60%
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	33%	67%
Totalt i koncernen	**111**			**111**		

Könsfördelning, styrelse och ledande befattningsha	2024-01-01 - 2024-12-31 Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	2023-01-01 - 2023-12-31 Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelseledamöter	5	60%	40%	5	60%	40%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	100%	0%	1	0%	100%

Personalkostnader	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Moderföretaget		
Styrelseledamot Julia Mejegård		
Styrelsearvode	150	150
Sociala avgifter	47	47
Styrelseledamot Douglas Martinsson		
Styrelsearvode	100	0
Sociala avgifter	32	0
Verkställande direktören		
Löner och andra ersättningar	2 844	2 582
Sociala avgifter	992	990
Pensionskostnader	200	604
Summa	**4 366**	**4 373**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala avgifter	0	0
Pensionskostnader	0	0
Summa	**0**	**0**
Dotterföretag		
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	60 613	58 917
Sociala avgifter	21 323	20 394
Pensionskostnader	7 125	7 451
Summa	**89 062**	**86 761**
Totalt i koncernen	**93 428**	**91 134**

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För 2024 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 avgiftsbestämd 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.

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

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 22 / 57

20250319003391

Not 9 Finansiella intäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från kundfordringar	0	0
Ränteintäkter från koncernbolag	43 261	41 640
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	31 484	5 700
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**74 745**	**47 339**
Övriga finansiella intäkter:		
Resultat från kortfristiga placeringar	11 385	9 483
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	3 857	0
Summa	**15 242**	**9 483**
Summa finansiella intäkter	**89 987**	**56 822**

Not 10 Finansiella kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	256 777	217 866
Räntekostnader övriga finansiella skulder	4 998	5 089
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**261 775**	**222 954**
Övriga finansiella kostnader:		
Nedskrivningar kortfrsitiga fordringar	6 103	0
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	0	1 288
Räntekostnader leasingskulder	3 981	3 864
Summa	**10 084**	**5 152**
Summa finansiella kostnader	**271 859**	**228 106**

Räntesatsen som använts för de lånekostnader som aktiverats uppgår till mellan 5,2 - 6,1%.

Not 11 Resultat fastighetsförsäljningar

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Försäljningspris	7 276	0
Redovisat värde	-2 898	0
Resultat fastighetsförsäljningar	**4 378**	**0**

Not 12 Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet

Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Malmö	199 317	872
Kalmar	71	202 417
Borås	0	2 295
Stockholm	0	3 979
Tyskland	0	2 834
Spanien	6 498	0
Ej genomförda projekt	0	1 867
Summa	**205 886**	**214 266**

Not 13 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Intäkter evenemang- och konferensverksamhet	28 929	23 828
Summa	**28 929**	**23 828**

Not 14 Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Kostnader evenemang- och konferensverksamhet	27 293	24 111
Övriga finansiella kostnader	429	453
Summa	**27 722**	**24 565**

Not 15 Värdeförändringar finansiella instrument värderade till verkligt värde

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet:		
Nettovinster/-förluster finansiella placeringar	-24 235	-28 755
Värdeförändring på derivat	-15 865	-190 182
Summa redovisat i resultatet	**-40 101**	**-218 937**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 23 / 57

20250319003392

Not 16 Skatt

Resultaträkning **Aktuell skatt**	**2024-01-01 - 2024-12-31**	**2023-01-01 - 2023-12-31**
Aktuell skatt på årets resultat	-29 881	-22 930
Justeringar avseende tidigare år	155	0
	-29 727	-22 930
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-30 854	225 238
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	0	-16 766
	-30 854	208 472
Redovisad skatt i resultaträkningen	**-60 580**	**185 542**

Avstämning av effektiv skattesats	**2024-01-01 - 2024-12-31**	**2023-01-01 - 2023-12-31**
Resultat före skatt	**239 957**	**-880 055**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6%	-49 431	181 291
Skatteeffekt av:		
Omvärdering underskottsavdrag	0	17 354
Poster redovisade direkt mot övrigt totalresultat	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	0
Resultat från intressebolag	409	726
Bolagsförsäljningar	1 363	14 124
Ej avdragsgilla räntekostnader	-17 482	-22 816
Ej skattepliktiga intäkter	42	0
Ej avdragsgilla kostnader	-33	-1 225
Ej bokförda skattepliktiga intäkter	-730	0
Poster som redovisas direkt mot eget kapital	-5 466	0
Poster som redovisas direkt mot övrigt totalresultat	10 750	-3 912
Redovisad skatt	**-60 580**	**185 542**
Effektiv skattesats	25%	21%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar. I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	**Finansiella tillgångar**	**Derivat-instrument**	**Underskotts-avdrag**	**Summa**
Ingående redovisat värde 2024-01-01	**1 537**	**0**	**4 163**	**5 700**
Redovisat:				
I resultatet	7 691	0	-2 925	4 766
I övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2024-12-31	**9 228**	**0**	**1 238**	**10 466**

Uppskjuten skatteskuld	**Förvaltnings-fastigheter**	**Finansiella tillgångar**	**Derivat-instrument**	**Obeskattade reserver**	**Summa**
Ingående redovisat värde 2024-01-01	**1 375 221**	**0**	**23 180**	**6 166**	**1 404 567**
Redovisat:					
I resultatet	34 852	0	-3 248	-1 223	30 381
I övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2024-12-31	**1 410 073**	**0**	**19 932**	**4 943**	**1 434 948**
Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2024-12-31					**1 424 481**

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 **Sida** 24 / 57

20250319003393

Uppskjuten skattefordran	Finansiella tillgångar	Derivat-instrument	Underskotts-avdrag	Summa
Ingående redovisat värde 2023-01-01	**1 100**	**0**	**20 929**	**22 029**
Redovisat:				
I resultatet	437	0	-16 766	-16 329
I övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2023-12-31	**1 537**	**0**	**4 163**	**5 700**

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

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

I koncernens balansräkning har uppskjutna skatteskulder minskats, med beaktande av koncernens skattemässiga underskottsavdrag. Koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgick vid ingången av 2024 till 51 Mkr. Vid beräkningen av årets skattekostnad har 45 Mkr i underskottsavdrag nyttjats och kvarstående underskott uppgår till 6 Mkr.

Not 17 Förvaltningsfastigheter

CA Fastigheters fastighetsbestånd består av 181 st fastigheter (varav 166 st är bebyggda). Ungefär hälften av ytorna utgörs av bostadsfastigheter, hälften av kommersiella fastigheter som butiks-, kontors-, hotell- och lagerytor. Utanför Sverige finns CA Fastigheters fastigheter i Berlin, Tallinn och St Petersburg.

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

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

Förvaltningsfastigheter	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ingående redovisat värde*	**14 338 457**	**14 884 144**
Förvärv	-	163 783
Investeringar	229 838	329 520
Försäljningar/utrangeringar	-4 400	-
Omklassificeringar	60 376	-
Orealiserade värdeförändringar	-116 930	-1 026 720
Valutakursförändring	107 047	-17 266
Förändring tomträttsavtal	19 432	4 995
Utgående redovisat värde*	**14 633 819**	**14 338 457**

*Verkligt värde avseende nyttjanderätt av tomträtt ingår med 316 120 tkr per 2024-12-31 (296 688 tkr per 2023-12-31).

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2024 till -116 930 tkr (-1 026 720 tkr per 31 december 2023) och redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Bostadsfastigheter	7 508 375	7 791 098
Kommersiella fastigheter	7 125 444	6 547 359
Summa	**14 633 819**	**14 338 457**

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Sverige	11 582 461	11 344 491
Tyskland	2 813 159	2 782 988
Estland	207 733	195 978
Ryssland	15 000	15 000
Spanien	15 466	0
Summa	**14 633 819**	**14 338 457**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 25 / 57

20250319033394

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter, *varav*	5 829 110	5 712 182
Byggnader	4 149 296	4 070 867
Mark	1 679 814	1 641 315
Skattemässigt restvärde	5 492 210	5 378 958

Förvaltningsfastigheter under konstruktion	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	**93 494**	**197 151**
Investeringar	120 224	213 533
Aktiverade räntekostnader	0	0
Omklassificering till färdigställd Förvaltningsfastighet	-210 020	-317 190
Orealiserade värdeförändringar	0	0
Övrigt	0	0
Utgående redovisat värde	**3 698**	**93 494**

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

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

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

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

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt/intervall	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kalkylperiod, antal år	10	10
Årlig inflation, %	2.00%	2.00%
Hyresutveckling, % per år	1,6-4,5%	1,7-6,5%
Kalkylränta, %	5,8-10,05%	5,1-10,2%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	3,2-5,6%	3,0-5,5%
Kommersiellt, %	5,10-7,5%	5,0-8,0%
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,0%-2,0%	0,0%-2,0%
Kommersiellt, %	2,5-8,0%	1,5-5,0%
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	329	313

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)	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kalkylränta +/- 0,5 %	855 048	822 507
Direktavkastningskrav +/- 0,5 %	1 192 109	1 219 690
Marknadshyror lokaler, +/- 5 %	600 027	580 117
Drift- och underhållskostnader, +/- 10 %	465 632	441 350
Långsiktig vakansgrad, +/- 2 %	249 316	269 665

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 26 / 57

20250319033395

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 37 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 18 Leasingavtal

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

Koncernens nyttjanderätter avseende tomträtter ingår i tabellen nedan per 2024-12-31 med 316 120 tkr och redovisas i balansräkningen på raden för förvaltningsfastigheter, se Not 17 Förvaltningsfastigheter. Leasingskulden hänförlig till tomträtter redovisas enligt IFRS 16.

	Nyttjanderättstillgångar				Leasingskulder
	Tomträtter	Lokaler	Fordon	Totalt	
Ingående balans 1 januari 2023	**291 693**	**0**	**4 866**	**296 560**	**296 625**
Tillkommande avtal	0	0	4 247	4 247	4 379
Avskrivningar	0	0	-2 431	-2 431	-
Avslutade avtal	0	0	0	0	-1 852
Omvärdering av avtal	4 995	0	0	4 995	4 995
Räntekostnader	-	-	-	-	3 864
Leasingavgifter	-	-	-	-	-4 572
Utgående balans 31 december 2023	**296 688**	**0**	**6 682**	**303 371**	**303 438**
Tillkommande avtal	0	0	4 455	4 455	4 455
Avskrivningar	0	0	-2 680	-2 680	-
Avslutade avtal	0	0	-1 027	-1 027	-1 027
Omvärdering av avtal	19 432	0	0	19 432	19 432
Räntekostnader	-	-	-	-	3 981
Leasingavgifter	-	-	-	-	-6 599
Utgående balans 31 december 2024	**316 120**	**0**	**7 430**	**323 551**	**323 680**

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

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	2 680	2 431
Räntekostnader på leasingskulder	3 981	3 864
Kostnad avseende korttidsleasingavtal	0	0
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	427	550
Kostnader för variabla leasingavgifter	0	0
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	**7 089**	**6 845**

Koncernen redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 6 599 tkr för räkenskapsåret 2024 (4 572 tkr för 2023). För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder, se Not 32 Finansiella risker.

Not 19 Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**20 772**	**19 481**
Inköp under året	133	1 532
Försäljningar och utrangeringar	-3 772	-237
Valutakursdifferenser	19	-4
Utgående anskaffningsvärde	**17 152**	**20 772**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-13 449**	**-11 238**
Årets avskrivningar	-1 713	-2 365
Försäljningar och utrangeringar	1 760	152
Valutakursdifferenser	-5	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 408**	**-13 449**
Utgående redovisat värde	**3 744**	**7 322**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 27 / 57

20250319033396

Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag som är väsentliga för koncernen per 2024-12-31. Företag angivna nedan har aktiekapital som består av aktier vilka ägs direkt av koncernen. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

		Kapitalandel %			
Företagsnamn	**Registrerings- och verksamhetsland**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**Karaktär av företagets förbindelse**	**Värderingsmetod**
KB Ringvägen 59	Sverige	50%	50%	Intresseföretag (1)	Kapitalandelsmetoden
Glasbtn 2 AB	Sverige	50%	50%	Intresseföretag (2)	Kapitalandelsmetoden
Almarken HB	Sverige	50%	50%	Intresseföretag (3)	Kapitalandelsmetoden
Glaskullen HB	Sverige	50%	50%	Intresseföretag (4)	Kapitalandelsmetoden
Glasskärvan HB	Sverige	50%	50%	Intresseföretag (5)	Kapitalandelsmetoden
A/O Dom Shvetsii	Ryssland	49%	49%	Intresseföretag (6)	Kapitalandelsmetoden
PCH Investment AB	Sverige	37%	37%	Intresseföretag (7)	Kapitalandelsmetoden
Kuldi Holding AB	Sverige	37%	37%	Intresseföretag (8)	Kapitalandelsmetoden
CCH Gbr	Tyskland	50%	50%	Intresseföretag (9)	Kapitalandelsmetoden
Narva Gate	Estland	50%	50%	Intresseföretag (10)	Kapitalandelsmetoden
CL Las Mercedes	Spanien	50%	50%	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)	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Företagsnamn	**Redovisat värde**	**Redovisat värde**
KB Ringvägen 59	12 784	10 580
Glasbtn 2 AB	5 442	4 796
Almarken HB	4 709	5 044
Glaskullen HB	5 131	5 174
Glasskärvan HB	5 902	5 893
A/O Dom Shvetsii	65 856	63 220
PCH Investment AB	0	0
Kuldi Holding AB	0	0
CCH Gbr	0	0
Narva Gate	68 105	69 573
Classic Living Las Mercedes	17	17
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	**167 947**	**164 297**

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

	Narva Gate		A/O Dom Shvetsii	
Balansräkning i sammandrag	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Anläggningstillgångar	153 809	157 251	7 263	8 271
Omsättningstillgångar	2 306	4 343	38 922	37 222
Kortfristiga skulder	1 625	9 578	2 781	2 729
Långfristiga skulder	0	0	0	0
Nettotillgångar	**154 490**	**152 016**	**43 403**	**42 765**

	2024-01-01 - 2024-12-31	**2023-01-01 - 2023-12-31**	**2024-01-01 - 2024-12-31**	**2023-01-01 - 2023-12-31**
Totalresultat i sammandrag				
Intäkt	11 605	13 887	11 879	13 916
Resultat	-11 255	-10 290	5 380	8 439
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	**-11 255**	**-10 290**	**5 380**	**8 439**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 28 / 57

20230319083397

Avstämning mot redovisade värden	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ingående nettotillgångar	**152 016**	**-5 132**	**42 765**	**37 219**
Resultat för perioden	-11 255	-10 290	5 380	8 439
Valutaförändringar	6 026	6 823	-4 741	-2 893
Omvandling fordran	7 703	160 615	0	0
Utbetald utdelning	0	0	0	0
Utgående nettotillgångar	**154 490**	**152 016**	**43 403**	**42 765**

	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Koncernens andel i %	50%	50%	49%	49%
Koncernens andel i tkr	77 245	76 008	21 268	20 955
Goodwill	0	0	11 597	11 597
Redovisat värde	**77 245**	**76 008**	**32 865**	**32 552**

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

	2024-12-31	2023-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intresseföretag	4 981	4 532
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande	4 981	4 532
Resultat från avvecklad verksamhet	0	0
Övrigt	0	0
Summa	**4 981**	**4 532**

Not 21 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav	172 215	0	172 215
Övriga långfristiga fordringar	0	81 146	81 146
Derivatinstrument	136 152	0	136 152
Kundfordringar	0	7 437	7 437
Övriga fordringar	0	1 683 597	1 683 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0	0
Kortfristiga placeringar	552 870	0	552 870
Likvida medel	0	954 318	954 318
Summa	**861 236**	**2 726 498**	**3 587 734**
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	7 213 236	7 213 236
Derivatinstrument	39 393	0	39 393
Övriga långfristiga skulder	0	68 921	68 921
Leverantörsskulder	0	56 856	56 856
Övriga kortfristiga skulder	0	96 304	96 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	0
Summa	**39 393**	**7 435 317**	**7 474 710**

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

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav	162 300	0	162 300
Övriga långfristiga fordringar	0	69 671	69 671
Derivatinstrument	169 884	0	169 884
Kundfordringar	0	8 369	8 369
Övriga fordringar	0	1 485 279	1 485 279
Kortfristiga placeringar	448 483	0	448 483
Likvida medel	0	456 798	456 798
Summa	**780 667**	**2 020 117**	**2 800 784**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 29 / 57

20250319003398

Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	6 524 421	6 524 421
Derivatinstrument	57 259	0	57 259
Övriga långfristiga skulder	0	65 921	65 921
Leverantörsskulder	0	81 574	81 574
Övriga kortfristiga skulder	0	92 036	92 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	0
Summa	**57 259**	**6 763 951**	**6 821 210**

Värdering 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 2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Andra långfristiga värdepappersinnehav	78 450	0	93 765	172 215
Derivatinstrument	0	136 152	0	136 152
Kortfristiga placeringar	475 171	0	77 699	552 870
Summa	**553 621**	**136 152**	**171 464**	**861 236**

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2024-12-31				
Derivatinstrument	0	39 393	0	39 393
Summa	**0**	**39 393**	**0**	**39 393**

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

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

Räntebärande fordringar och skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet för skulder till kreditinstitut uppgick per den 2024-12-31 till 7 802 095 tkr, per den 2023-12-31 till 7 167 203 tkr.

Av de räntebärande skulderna utgörs 500 000 tkr (500 000) av ett obligationslån med förfall i mars år 2027. Lånets uppläggningsavgift uppgick till 3 mkr och betalades i samband med utbetalning av obligationslånet. Ränta betalas kvartalsvis med en räntesats uppgående till 2,25 procent +/- STIBOR 3 månader. De covenanter CA Fastigheter förbinder sig att uppfylla (hänförliga till obligationslånet) är en belåningsgrad uppgående till högst 65 procent och en räntetäckningsgrad uppgående till minst 1,5 ggr. Covenanterna testas varje kvartal i enlighet med IAS 1.

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 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Noterade andelar:		
Forskning	224	618
Fastighetsfond	48 337	50 200
Programvaruleverantör	29 332	39 188
Övrigt	556	896
Onoterade andelar:		
Forskning	44 210	44 210
Övrigt	1 240	2 605
Andelar BRF	48 315	24 583
Redovisat värde	**172 215**	**162 300**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 30 / 57

20250319033399

Not 23 Övriga långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på koncernens intressebolag	51 062	49 278
Reversfordringar	28 806	19 125
Övriga fordringar	1 278	1 268
Redovisat värde	**81 146**	**69 671**

Not 24 Varulager

	2024-12-31	2023-12-31
Varor i konferens- och evenemangsverksamhet	258	262
Redovisat värde	**258**	**262**

Not 25 Omsättningsfastigheter

	2024-01-01	2023-01-01
Ingående redovisat värde	**463 160**	**355 837**
Pågående projekt	178 062	369 538
Valutakursdifferens	2 748	-395
Omklassificering	-174 869	0
Försäljning	-150 872	-261 819
Nedskrivning	0	0
Utgående redovisat värde	**318 228**	**463 160**

Not 26 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran	0	0
Momsfordran	3 978	10 029
Fordringar koncernbolag	1 640 533	1 441 431
Fordringar intressebolag	9 589	5 486
Övrigt kortfristiga fordringar (depositionskonto, skattekonto mm)	33 475	38 362
Redovisat värde	**1 687 576**	**1 495 308**

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

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 805	1 352
Förutbetalda räntekostnader	2 250	917
Periodiserade leverantörsfakturor	2 643	1 356
Upplupna ränteintäkter	1 712	1 063
Upplupen intäkt bostadsprojekt	19 540	0
Periodiserad hyresrabatt	3 176	3 887
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 111	3 203
Redovisat värde	**35 237**	**11 778**

Not 28 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar i aktier	395 298	369 927
Räntebärande papper	79 873	78 556
Andelar BRF	77 699	0
Redovisat värde	**552 870**	**448 483**

Kortfristiga placeringar värderade till verkligt värde per 2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Kortfristiga placeringar i aktier	395 298	0	0	395 298
Räntebärande papper	79 873	0	0	79 873
Andelar BRF	0	0	77 699	77 699
Summa	**475 171**	**0**	**77 699**	**552 870**

Kortfristiga placeringar värderade till verkligt värde per 2023-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Kortfristiga placeringar i aktier	369 927	0	0	369 927
Räntebärande papper	78 556	0	0	78 556
Andelar BRF	0	0	0	0
Summa	**448 483**	**0**	**0**	**448 483**

Not 29 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	954 318	456 798
Redovisat värde	**954 318**	**456 798**

Utöver ovanstående likviditet finns en ej utnyttjad checkkredit om 100 Mkr (200 Mkr) i koncernen. Samtliga likvida medel är värderade enligt nivå 1.

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 31 / 57

20250319034103

Not 30 Koncernföretag

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

			Kapitalandel/Rösträttsandel	
Företag	**Organisationsnurr**	**Säte**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
CA Fastigheter AB (publ)			Moderföretag	Moderföretag
Fastighets AB Sergeanten	556130-8932	Kalmar	100%	100%
KB CA i Upplands Väsby	969667-1040	Kalmar	100%	100%
CA i Tyskland AB	556727-4880	Kalmar	100%	100%
CA Real Estate AB	556657-6707	Kalmar		
Lopema Fastighets AB	556923-8032	Kalmar		
CA Rådjursvägen AB	556127-9661	Kalmar	100%	100%
Systratorpsvägens Fastighets AB	556748-7151	Kalmar	100%	100%
HB Lea 5	916434-1761	Kalmar	99%	99%
Altner & Co Fastighetsförvaltning HB	916433-6001	Kalmar	99%	99%
KB Hästbacken	916561-0412	Kalmar	100%	100%
KB Kängurun	916445-6213	Kalmar	100%	100%
Boklådan Fastighets AB	556740-6201	Kalmar	100%	100%
CA Småland AB	556837-4713	Kalmar	100%	100%
Varvsholmens Trygghets- och Vårdboende AB	556845-6270	Kalmar		
Projektbostad i Kalmar AB	556845-6130	Kalmar		
CA Spantrutan AB	556845-6148	Kalmar		
Mastfoten 2 Kalmar AB	556942-4368	Kalmar		
Mastfoten 3 Kalmar AB	556942-4343	Kalmar		
Klara Färdiga Kalmar AB	556920-4018	Kalmar		
CA Ugnen Fem AB	556451-0286	Kalmar		
Löjtnantens Fastighets AB	556891-5788	Kalmar		
CA i Skåne AB	556913-7713	Kalmar		
HB Spillepengslyckan	969676-9158	Kalmar		
Nyttab Fastigheter Kvarnholmen AB	556924-7611	Kalmar		
Malrac Holding AB	559074-5955	Kalmar		
Malrac Boprojekt 1 AB	559076-1614	Kalmar		
Malrac Boprojekt 2 AB	559076-1622	Kalmar		
Malrac Boprojekt 3 AB	559076-1630	Kalmar		
Specialistklinikerna Stockholm AB	556351-2408	Stockholm		
Fastighets AB Storängsbotten	556591-7308	Stockholm		
Gasklockorna 5 AB	559093-9863	Kalmar		
KB Fältherren 2	916831-5100	Kalmar	99%	99%
KB Fältherren 9	916832-0860	Kalmar	99%	99%
KB Fältherren 10	916564-5418	Kalmar	99%	99%
KB Fältherren 11	916832-9549	Kalmar	99%	99%
HB Nornan	916408-0526	Kalmar	99%	99%
Fastighets AB Fanjunkaren	556215-7387	Kalmar	100%	100%
KB Majo 3	916528-3442	Kalmar	99%	99%
KB Majo 5	916528-3467	Kalmar	99%	99%
KB Majo 7	916529-4035	Kalmar	99%	99%
HB Förvaltarna	916423-3174	Kalmar	100%	100%
HB Jägaren 2	916527-7303	Kalmar	99%	99%
Fastighets AB Juvelen	556142-6122	Kalmar	100%	100%
CA Elektronen Fastighets AB	556780-3977	Kalmar		
Handels AB i Ousby	556007-5557	Kalmar	100%	100%
Fastighetsbolaget Sätra HB	916513-2110	Kalmar	99%	99%
CA Hotellfastighets AB	556028-0637	Kalmar	100%	100%
CA i Växjö AB	556203-7852	Kalmar	100%	100%
Vemo Industri AB	556063-8677	Kalmar	100%	100%
CA i Huskvarna AB	556596-9556	Kalmar		
CA Tremurare AB	556642-2357	Kalmar		
CA Bostäder i Växjö AB	556529-2272	Kalmar		
Spetsamossen KB	969621-9386	Kalmar	1%	1%
Västregårdsbostäder AB	556025-5555	Kalmar		
CA Arabybostäder AB	556035-8086	Kalmar		
Strandfuruskogens Fastighets AB	556867-4476	Kalmar		
Strandfuruskogen 1 Lomma AB	556942-5795	Kalmar		
Strandfuruskogen 2 Lomma AB	556942-5803	Kalmar		
Strandfuruskogen 3 Lomma AB	556942-5811	Kalmar		
Lomma Hamnallé Fastighets AB	556960-7095	Kalmar		
Lomma Hamnallé 1 AB	556962-0858	Kalmar		
Lomma Hamnallé 2 AB	556962-0866	Kalmar		
Lomma Hamnallé 3 AB	556962-0890	Kalmar		
Okolner Kalmar AB	559056-5825	Kalmar		
Okolner Projekthus 1 AB	559058-2309	Kalmar		
Okolner Projekthus 2 AB	559058-2317	Kalmar		
Okolner Projekthus 3 AB	559058-2325	Kalmar		
Movette Fastigheter AB	559093-9822	Kalmar		
Kappi Holding	559145-2445	Kalmar	100%	100%
Bellvi Spättan	559145-2445	Kalmar		
Kalmarfyra Stock AB	559206-9321	Kalmar		
Kalmarfem Stock AB	559206-9297	Kalmar		

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 32 / 57

Kalmarsju Stock AB	559207-5302	Kalmar		
Odondet Kalmar AB	559207-2820	Kalmar		
CA bolaget nr 4 AB	559276-7155	Kalmar		
CA Smörbollen 52 AB	559149-1054	Kalmar		
Amarea Bostäder AB	559276-7379	Kalmar		
CA bolaget nr 6 AB	559276-7387	Kalmar		
HB Solbacken 13	916549-0591	Kalmar		
CA Solbacken 22 AB	559321-2664	Kalmar		
Söderkvarteret Fastighets AB	559209-5557	Kalmar		
CA Kavatena nr 1 AB	559319-4539	Kalmar		
CA Klingan 4 AB	559220-8747	Kalmar		
CA Klippan Jkpng AB	559220-8689	Kalmar		
CA Nordskogen 1 AB	559319-4854	Kalmar		
CA Kavatena nr 3 AB	559319-4847	Kalmar		
CA Kavatena nr 4 AB	559403-9736	Kalmar		
CA Kavatena nr 10 AB	559501-0868	Kalmar		
CA Kavatena nr 11 AB	559501-0959	Kalmar		
CA Kavatena nr 12 AB	559501-0843	Kalmar		
CA Kavatena nr 13 AB	559501-6055	Kalmar		
CA Kavatena nr 14 AB	559501-0918	Kalmar		
Mapon Fastigheter AB	559215-8769	Kalmar		
TioKraft Fastigheter AB	559403-9744	Kalmar		
Nioraps Fastigheter AB	559403-9751	Kalmar		
Norrköping Höfjärilen 1 AB	559414-6499	Kalmar		
SjuFoto Fastigheter AB	559414-6507	Kalmar		
Kalroma Holding AB	559321-6939	Kalmar		
Kalroma Bo 1 AB	559327-7220	Kalmar		
Kalroma Bo 2 AB	559327-7238	Kalmar		
Kalroma Bo 3 AB	559327-7246	Kalmar		
Svenska Bra AB	556711-2478	Kalmar		
CA Estland AB	556727-4914	Kalmar	100%	100%
Letona Properties Ou	11301360	Estland		
Fastighets AB Fölungen	556273-3856	Kalmar	100%	100%
KB Fölungen	916564-5244	Kalmar	99%	99%
KB Majo 8	916529-4043	Kalmar	99%	99%
KB Majo 9	916529-4050	Kalmar	99%	99%
KB Majo 10	916529-4068	Kalmar	99%	99%
Fojobo Fastighets AB	556299-9325	Kalmar	100%	100%
Clania Byggtjänst HB	916423-3687	Kalmar	100%	100%
CA Industrifastigheter i Jönköping AB	556310-5120	Kalmar	100%	100%
CA i Karlskrona AB	556579-8005	Kalmar	100%	100%
Wallbe Fastighets HB	916428-3625	Kalmar		
CA i Osby AB	556578-2926	Kalmar	100%	100%
Flundrahällen i Kalmar HB	969717-3194	Kalmar	99%	99%
KB Sillesund Fastigheter	969655-0756	Kalmar	99%	99%
Bremerhus & Co KB	916421-0537	Kalmar	1%	1%
CA Property Holding AB	556555-7922	Kalmar	100%	100%
Kombinationsbygg Kalmar KB	969700-5537	Kalmar	1%	1%
CA Progress Kalmar AB	556730-4273	Kalmar	100%	100%
CA Progress Kalmar December I AB	556742-9633	Kalmar		
KB Nettovägen 2-4	916529-7103	Kalmar		
CA på Norrmalm KB	969673-1414	Stockholm		
CA Progress Kalmar December II AB	556742-9658	Kalmar		
CA Progress 3D AB	556710-6918	Kalmar		
Ulvarboett AB	556528-3917	Kalmar		
Kurorten 3 i Varberg KB	916822-5770	Borås		
Kurorten 7 i Varberg KB	916822-5812	Borås		
Kurorten 10 i Varberg KB	916822-5846	Borås		
Fastighetsbolaget Brunnshotellet KB	916550-6172	Borås		
HB Harren	916623-5391	Borås		
CA i Jönköping AB	556084-7153	Kalmar	100%	100%
Jönköpings Industrifastigheter 1 AB	556458-0743	Kalmar		
Jkpg Ind Fast Ädelkorallen 6 AB	556450-2929	Kalmar		
Jkpg Ind Fast Öronskyddet 6 AB	556450-8272	Kalmar		
Jkpg Ind Fast Fridhem AB	556500-9288	Kalmar		
Örtenhus i Jönköping AB	556692-9633	Kalmar	100%	100%
CA Fastighetsservice AB	556071-7844	Kalmar	100%	100%
CA i Ryssland AB	556518-4016	Kalmar	100%	100%
CA St Petersburg LLC	5067847118367	St Petersburg		
CA Parnas 2 LLC	1089847039820	St Petersburg		
CA Parnas 5 LLC	1089847037059	St Petersburg		
TREB Properties Holding AB	556524-4745	Kalmar		
Ladoga Holding AB	556528-3891	Kalmar		
CA&DR Holding AB	556749-6269	Kalmar	51%	51%
Ernir Holding AB	559056-9470	Kalmar	100%	100%
Movetvå Fastigheter AB	559093-9814	Kalmar		
Gasverket Holding AB	556940-7470	Kalmar		
Gasverket Holding 2 AB	556940-7470	Kalmar		
Gasverket Projektering AB	556940-7488	Kalmar		
H8 Reningshuset 1 Stockholm AB	559122-1139	Kalmar		
H10 Gasklockorna 3 Stockholm AB	559122-1261	Kalmar		
H14 Verkstadshuset 1 Stockholm AB	559122-1204	Kalmar		

20250319033401

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC

20250319003402

H20 Gasverket AB	559138-1677	Kalmar		
Gasverket Holding 3 AB	559047-6163	Kalmar		
Gasklockorna 1 AB	559141-4189	Kalmar		
H27 Ångpannehuset 1 AB	559140-8553	Kalmar		
Hermoda 2 Fastigheter AB	559093-9855	Kalmar		
Sicklaön Fastigheter AB	556023-7611	Kalmar		
Mätarhuset1 Stockholm AB	559000-4247	Kalmar		
Kalmarsalen Konferens & Evenemang AB	556730-4265	Kalmar	100%	100%
Byggnadsf:a Claesson & Anderzén HB	932400-2618	Kalmar	100%	100%
Gerdéns Byggnads AB	556122-5896	Kalmar	100%	100%
Gerdéns Fastighets KB	916432-5897	Kalmar	99%	99%
KB Brynäs 18:6 Gävle	916586-8440	Nacka	99%	99%
KB ArconaTrumman 8	916614-4445	Nacka	99%	99%
CA i Lomma Hamn KB	916751-4612	Kalmar	99%	99%
Philipson Bil AB	556034-2171	Stockholm	100%	100%
Philipson Stockholm Bil AB	556065-7321	Stockholm		
Philipson Syd Bil AB	556026-5646	Stockholm		
Philipson Trollhättan Bil AB	556064-7181	Stockholm	100%	100%
Evidentia Consult AB	556106-4832	Stockholm	100%	100%
KB Hemsta 9:6 Gävle	916586-8382	Nacka	99%	99%
Fastighetsbolaget Strandhotellet KB	916751-5304	Kalmar	99%	99%
CA Hotels KB	916751-9934	Kalmar	99%	99%
Smålandsbyggen AB	556247-6001	Kalmar	100%	100%
HB Jordsläta 3:9	916431-1061	Kalmar	99%	99%
AB Möllstorp 2:3 AB	556701-8386	Kalmar	100%	100%
Möllstorp 2:3 KB	969721-4584	Kalmar		
Kattrumpan Fastighets AB	556891-7909	Kalmar	100%	100%
Översten Fastighets AB	556891-7008	Kalmar	100%	100%
Gröne Man Fastighets AB	556892-8161	Kalmar		
Styltenvik Fastighets AB	556914-2820	Kalmar	100%	100%
Saltäng Fastighets AB	556915-0005	Kalmar		
CA Fastighetsutveckling AB	556149-3189	Kalmar	100%	100%
Varvsholmens Fastighets AB	556208-0878	Kalmar		
CA Entreprenad AB	556659-7364	Kalmar		
KB Trummenäs	916529-7095	Kalmar	1%	1%
KB Rockan 7	916529-7111	Kalmar	1%	1%
KB Majo 6	916529-4027	Kalmar	1%	1%
Hantverkscentrum AB	556078-0024	Kalmar	100%	100%
Fastighets AB Ankarjärnet	556529-4609	Borås	100%	100%
Majovation AB	556571-8763	Kalmar		
Ulvarboett Fastighets AB	556529-2140	Borås		
HB Semele 5	969624-3816	Borås		
Borås City Fastigheter AB	556485-2225	Kalmar		
Fastighets AB Gåshöjden	556475-8109	Kalmar		
HB Sadelett	969625-0340	Borås		
HB Jungfrulinet	969625-2874	Borås		
HB Trätrean	969625-0308	Borås		
HB Vivan	916623-5151	Borås		
HB Torparen	916623-8365	Borås		
Fastighets AB Sadeltaket	556529-1696	Borås	100%	100%
Majoplus AB	556606-6972	Kalmar		
Ulvarboett Management AB	556529-2280	Kalmar		
HB Marelden	969625-8111	Borås		
HB Jaken	969625-9309	Borås		
HB Resexan	969624-9391	Borås		
Fastighets AB Ålen	556341-4340	Borås		
HB Getbocken	969663-5482	Borås		
CA Management AB	556556-3185	Kalmar		
Fastighets AB Storängsbotten	556591-7308	Stockholm	50%	50%
Specialistklinikerna Stockholm AB	559130-8217	Stockholm	50%	50%
Classic Living CL AB	559091-1052	Kalmar	63%	
Classic Living & Development SL	B-93479798	Malaga		
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 2	769639-7400	Kalmar	100%	100%

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC

20250319034403

Not 31 Eget kapital

Aktiekapital
Det registrerade aktiekapitalet på 10 000 tkr (2023: 10 000 tkr) består av 100 000 aktier (2023: 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.

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
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 32 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.

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.

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 35 / 57

20250319034404

	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna kundfordringar	4 575	5 539
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	2 636	4 286
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	1 356	724
Förfallna kundfordringar >90 dagar	7 030	2 917
Förlustreservering	-8 160	-5 098
Summa	**7 437**	**8 369**

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

Förväntade kundförluster för kundfordringar (enligt förenklad metod)	**2024-01-01 - 2024-12-31**	**2023-01-01 - 2023-12-31**
Ingående redovisat värde	**5 098**	**4 978**
Återföring av tidigare års reserveringar	-2 532	-726
Nedskrivningar	2 901	267
Konstaterade kreditförluster	2 487	554
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	-66	-63
Valutakursdifferenser	271	89
Utgående redovisat värde	**8 160**	**5 098**

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

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

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

Koncernens kundfordringar är spridda på ett stort antal olika kunder. De 10 största kundfordringarna utgör 2 706 Mkr, vilket motsvarar 25 % av totala kundfordringar.

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

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

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

	Valuta	Genomsnittlig bindningstid mån	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	SEK/EUR	47	3,40	7 213 236	6 524 421
Varav säkrat genom derivatinstrument	SEK	65	-1,10	4 675 000	3 875 000
Checkräkningskredit	SEK	-	3,96	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 2024 års utgång uppgick ränteswaparnas volym till 5 975 Mkr (5 075 Mkr).
Syftet med räntetak är att skydda mot stigande rörliga räntor genom att ge en ränteintäkt när förvald rörlig marknadsränta i form av Stibor med viss löptid passerar avtalad nivå. Innehavet av räntetak uppgick vid årsskiftet till 0 Mkr (0 Mkr).

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

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 36 / 57

20250319003405

Värdet på swappar och räntetak förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när löptiden minskar. Under år 2024 uppgick värdeförändringen för derivat till -16 Mkr (-190 Mkr), varav realiserade 0 Mkr (0 Mkr). Värdet av derivaten uppgick vid årets slut till 98 Mkr (112 Mkr). CA Fastigheter har även tecknat elderivat, för vilka marknadsvärdet uppgår till -1,6 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. Enligt villkoren för banklån, som har ett redovisat värde på 5 562 082 tkr per 2024-12-31(per 2023-12-31 5 066 823 tkr), är koncernen förpliktigad att uppfylla följande finansiella lånecovenanter i slutet av varje helårs- och delårsperiod:

1. Soliditet ska uppgå till minst 25 procent respektive 30 procent
2. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,2 respektive 1,3, 1,5 och 2,0 procent
3. Fastigheternas LTV ska uppgå till max 50 procent respektive 60, 65 och 75 procent

Covenanter hänförliga till obligationslånet innebär en belåningsgrad på högst 65 procent och en räntetäckningsgrad uppgående till minst 1,5 ggr. Covenanter avseende obligationslån mäts och rapporteras varje kvartal. Övriga covenanter, avseende lån i Sverige och lån i Tyskland, mäts varje kvartal men rapporteras till respektive bank varje halvår.

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 100 Mkr (200 Mkr), vilken är säkerställd. Den totala likviditetsreserven består av likvida medel och onyttjade checkräkningskrediter. Per balansdagen var checkkrediten ej utnyttjad.

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

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

	2024-12-31					
Löptidsanalys	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Räntebärande skulder	1 620 592	2 049 863	3 254 771	542 122	334 748	**7 802 096**
Leasingskulder*	0	3 009	4 550	0	316 120	**323 680**
Övriga skulder	0	0	9 011	0	127 500	**136 511**
Leverantörsskulder	56 856	0	0	0	0	**56 856**
Derivatinstrument	466	0	6 244	11 277	21 407	**39 393**
Summa	**1 677 914**	**2 052 872**	**3 274 576**	**553 399**	**799 776**	**8 358 536**

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

*Leasingskulder hänförliga till tomträtter anses vara eviga. Totala tomträttsavgälden betalda under 2024 uppgår till 3 776 tkr (3 682 tkr för år 2023) och redovisas som räntekostnader i rapport över resultatet.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som CA Fastigheter ingått

	Belopp 2024-12-31	**Utnyttjad 2024-12-31**	**Belopp 2023-12-31**	**Utnyttjad 2023-12-31**
Checkräkningskredit (Mkr)	100	0	200	0
Summa	**100**	**0**	**200**	**0**

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

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

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 37 / 57

20250319093406

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	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	7 213 236	6 524 421
Leverantörsskulder och andra skulder	837 669	825 784
Avgår likvida medel	-954 318	-456 798
Nettoskulder	**7 096 587**	**6 893 407**
Eget kapital	8 925 144	8 766 394
Totalt eget kapital och nettoskuld	**16 021 731**	**15 659 801**
Skuldsättningsgrad	**44%**	**44%**

Not 33 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	61 848	44 572
Kommande köpeskilling	63 000	63 000
Mottagna depositioner	21 721	25 688
Förskott från kunder	0	2 300
Övrigt	13 095	2 551
Redovisat värde	**159 664**	**138 111**

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	77 463	73 322
Övriga förutbetalda intäkter	6 500	0
Upplupna räntekostnader	5 321	7 058
Upplupna personalkostnader	12 824	12 854
Upplupna kostnader byggnadsprojekt	61 849	56 586
Upplupna kostnader lånepremie	5 727	5 500
Övriga upplupna kostnader	21 515	24 162
Redovisat värde	**191 200**	**179 482**

Not 35 Väsentliga justeringar mot bokslutskommuniké

Efter utgiven bokslutskommuniké för räkenskapsår 2024 har fastighetsvärdet avseende internt värderade fastigheter justerats. En omklassificering från omsättningsfastigheter till andra långfristiga värdepappersinnehav samt kortfristiga placeringar har gjorts. Vidare har en orealiserad värdeförändring av kortfristiga placeringar bokförts. Justering av fastighetsvärdet har påverkat total värdeförändring på förvaltningsfastigheter med -40 000 tkr och värdeförändring av kortfristiga placeringar har påverkat total värdeförändring på värdepapper/finansiella tillgångar med -14 346 tkr. Mindre justeringar av fastighetskostnader och administrationskostnader har gjorts på totalt -1 663 tkr. Detta innebär en total påverkan på koncernens resultat före skatt på -56 009 tkr. Vidare har aktuell skatt justerats.

Not 36 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ej kassaflödespåverkande poster vid förvärv/försäljning	0	0
Avskrivningar	1 416	4 796
Redovisat värde	**1 416**	**4 796**

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Icke-kassaflödespåverkande förändringar			
	2024-01-01	Kassaflöden från finansiering	Valutakurs-effekter	Förändringar i verkligt värde	Övrigt	2024-12-31
Räntebärande skulder	6 524 421	651 882	36 933	0	0	**7 213 236**
Leasingskulder	303 438	-6 599	0	26 841	0	323 680
Summa skulder hänförliga till	**6 827 859**	**645 283**	**36 933**	**26 841**	**0**	**7 536 916**

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

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 38 / 57

20250319053407

Not 37 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 443 992	6 976 203
Företagsinteckningar	3 500	3 500
Anläggningstillgångar	203 381	208 934
Aktier och andelar i dotterföretag	215 178	207 422
Kapitalförsäkring för framtida pensioner	1 108	1 108
Kapitalvärde pensionsåtaganden utöver upptagna skulder	198	151
Summa	**7 867 357**	**7 397 318**

Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser	121 774	124 548
Spärrade bankmedel	5 785	5 617
Summa	**127 560**	**130 166**

Not 38 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 30. Alla transaktioner mellan CA Fastigheter AB, och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. Ytterligare information om moderföretagets transaktioner med dotterföretag återfinns i moderföretagets not 33.

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

Moderbolag (Claesson & Anderzén AB)	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	1 640 533	1 441 431
Skuld på balansdagen	0	0
Koncernbolag (Fastighetsaktiebolaget Bremia)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	2 196	0
Skuld på balansdagen	0	0
Intressebolag (Classic Living Las Mercedes, Narva Gate, Glasbtn 2 AB)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	60 651	54 764
Skuld på balansdagen	0	0
Andra närstående (Bellvi Real Estate AB, fg år Fastighetsaktiebolaget Bremia)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	11 271	14 563
Skuld på balansdagen	0	0

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 39 Händelser efter balansdagen

I januari förvärvade CA Fastigheter Aktiebolag (publ) Lidingö Centrum via Lidingö Centrum LP AB till ett fastighetsvärde av 811 MSEK före avdrag om latent skatt. Centrumet innehåller en total uthyrningsbar yta om drygt 20 000 kvm och ett hyresvärde årligen om ca 78,5 Mkr. Tillträde skedde den 28 februari. Förvärvet klassificeras som ett tillgångsförvärv.

Lidingö Centrum är ett väletablerat lokalt centrum på Lidingö. Handelsplatsen har idag närmare 50 hyresgäster inom främst handel, restauranger och publika verksamheter. Centrumet ligger strategiskt placerat på Lidingö och har omkring 3,1 miljoner besökare per år.

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 39 / 57

20250319034008

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER RESULTATET

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Hyresintäkter	3	9 663	11 279
Fastighetskostnader	4	-3 810	-1 547
Driftöverskott fastighetsrörelse		**5 853**	**9 732**
Avskrivningar, nedskrivningar	5	-2 680	-1 624
Bruttoresultat fastighetsrörelse		**3 173**	**8 108**
Administrationskostnader	6,7	-14 888	-14 632
Resultat från projektverksamhet	8	-	3 328
Rörelseresultat		**-11 715**	**-3 196**
Resultat från andelar i dotterföretag	9,32	-47 640	3 046
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	2 204	2 092
Värdeförändringar derivat	11	-	-
Ränteintäkter och liknande intäkter	12	227 884	151 669
Räntekostnader och liknande kostnader	13,32	-185 953	-165 647
Resultat efter finansiella poster		**-15 220**	**-12 035**
Bokslutsdispositioner	14,32	-48 686	-7 463
Skatt	15,32	2 567	-1 390
Årets resultat		**-61 340**	**-20 888**

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årets resultat		-61 340	-20 888
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**-61 340**	**-20 888**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 40 / 57

20250519034409

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	66 034	68 714
Maskiner och inventarier	17	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**66 034**	**68 714**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	18,32	500 450	612 609
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	12 784	10 580
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20,21	158 705	160 098
Reversfordran koncernföretag	20,22	580 105	575 475
Reversfordringar	20,23	24 681	13 500
Derivatinstrument	20	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 276 724**	**1 372 262**
Summa anläggningstillgångar		**1 342 758**	**1 440 975**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	24	4 095	4 094
Kundfordringar	20	-	-
Fordringar hos moderföretag	20	1 640 533	1 441 431
Fordringar hos dotterföretag	20	2 482 229	2 679 816
Fordringar hos koncernföretag	20	-	-
Aktuell skattefordan		-	113
Övriga fordringar	25	1 162	1 695
Derivatinstrument	20	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	4 026	2 049
Kortfristiga placeringar	27,32	465 835	430 289
Kassa och bank	20,28	791 283	314 520
Summa omsättningstillgångar		**5 389 163**	**4 874 007**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 731 921**	**6 314 982**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 134	2 134
Fritt eget kapital			
Balanserat vinst eller förlust		1 642 296	1 663 184
Årets resultat		- 61 340	- 20 888
Summa eget kapital		**1 593 090**	**1 654 430**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	19 863	22 845
Summa avsättningar		**19 863**	**22 845**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20,30	292 881	337 349
Obligationslån	20	497 750	-
Derivatinstrument	20	-	-
Summa långfristiga skulder		**790 631**	**337 349**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	393 326	358 193
Obligationslån	20	-	499 083
Leverantörsskulder	20	1 683	1 750
Skuld till dotterföretag	20	3 931 969	3 438 197
Skuld till koncernföretag	20	-	-
Aktuella skatteskulder		126	-
Övriga skulder		539	568
Derivatinstrument	20	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	693	2 569
Summa kortfristiga skulder		**4 328 337**	**4 300 359**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 731 921**	**6 314 982**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående balans per 2023-01-01	**10 000**	**2 134**	**1 751 564**	**- 38 380**	**1 725 318**
Omföring av fg års resultat			- 38 380	38 380	-
Årets resultat	-	-	-	- 20 888	-20 888
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	0
Årets totalresultat	**-**	**-**	**1 713 184**	**-20 888**	**1 692 296**
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	- 50 000	-	- 50 000
Summa	**-**	**-**	**- 50 000**	**-**	**- 50 000**
Utgående balans per 2023-12-31	**10 000**	**2 134**	**1 663 184**	**-20 888**	**1 654 430**
Ingående balans per 2024-01-01	**10 000**	**2 134**	**1 663 184**	**-20 888**	**1 654 430**
Omföring fg års resultat			- 20 888	20 888	-
Årets resultat	-	-	-	- 61 340	- 61 340
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**1 642 296**	**- 61 340**	**1 580 956**
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
Summa	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Utgående balans per 2024-12-31	**10 000**	**2 134**	**1 642 296**	**- 61 340**	**1 593 090**

20250519003410

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 **Sida** 42 / 57

20250319034111

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-11 715	-3 196
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	4 347	3 457
Resultat från dotterföretag		-33 294	3 046
Resultat från intresseföretag		2 204	2 092
Resultat från övriga värdepapper		46 272	4 535
Erhållen ränta		159 152	142 432
Erlagd ränta		-162 458	-137 826
Betald inkomstskatt		-582	-134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**3 927**	**14 405**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		108 470	-410 022
Förändringar kortfristiga placeringar		-59 041	8 375
Förändringar av rörelseskulder		491 468	638 802
Förändringar omsättningsfastigheter		-1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**544 822**	**251 560**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-	-6 402
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		-	-
Ökning långfristiga fordringar		-27 662	-4 490
Återbetalning långfristiga fordringar		14 261	17 460
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		750	-38 028
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-12 651**	**-31 460**
Finansieringsverksamheten	33		
Upptagna lån		-	22 400
Amortering av lån		-9 335	-7 838
Utdelning		-	-50 000
Erhållet/lämnat koncernbidrag	14	-48 686	-7 463
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-58 021**	**-42 901**
Årets kassaflöde		**474 151**	**177 200**
Likvida medel vid årets början		314 520	138 583
Kursdifferens likvida medel		2 613	-1 263
Likvida medel vid årets slut		**791 283**	**314 520**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 43 / 57

20250319063412

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Uppställning

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

Leasing

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

Intäkter från aktier i dotterföretag

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

Skatter

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

Andelar i dotterföretag

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 44 / 57

20250319034113

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

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

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

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

- Stomme och grund	100 år
- Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet	50 år
- Yttertak, el, 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
- Hyresgästanpassningar	Kontraktstiden

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

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

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

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

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

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 45 / 57

20250319093414

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 78 816 tkr per 2024-12-31 (87 237 tkr per 2023-12-31). 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 2024-12-31 uppgick fordran avseende derivat till 19 522 tkr, per 2023-12-31 uppgick fordran avseende derivat till 24 499 tkr. Då verkligt värde överstiger anskaffningsvärde per 2024-12-31 redovisas derivat till anskaffningsvärdet i balansräkningen (0 kr). CA Fastigheter AB har även tecknat elderivat, för vilka marknadsvärdet uppgår till -1 578 tkr per 2024-12-31, per 2023-12-31 uppgick marknadsvärdet till 889 tkr (anskaffningsvärde 0 tkr).

Värdering och redovisning av omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar redovisas enligt lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde. Fordringar upp till det belopp som efter individuell bedömning väntas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Not 3 Hyresintäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Lokaler	9 429	11 028
Garage och p-plats	105	55
Övriga intäkter	129	195
Redovisat värde	**9 663**	**11 279**

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Driftkostnader	2 633	2 982
Tillgodo elhandel	-408	-3 289
Reparation och underhåll	985	1 299
Fastighetsskatt	600	555
Redovisat värde	**3 810**	**1 547**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 46 / 57

20250319034115

Not 5 Avskrivningar

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Byggnader	2 680	1 624
Byggnadsinventarier	0	0
Redovisat värde	**2 680**	**1 624**

Not 6 Administrationskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Personalkostnader	4 546	4 478
Marknadsföring	2 084	2 768
Konsultarvoden	5 626	4 262
Övriga kostnader	929	1 429
Övriga kostnader från dotterföretag	1 703	1 695
Redovisat värde	***14 888***	***14 632***

Not 7 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se Koncernens Not 8 Anställda och personalkostnader.

Not 8 Resultat från projektverksamhet

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Intäkter från projektverksamhet	0	0
Kostnader från projektverksamhet	0	3 328
Summa	***0***	**3 328**

Not 9 Resultat från andelar i dotterföretag

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Resultat från dotterföretagsandelar	-47 640	3 046
Erhållna utdelningar	0	0
Reavinst / reaförlust försäljning	0	0
Nedskrivning	0	0
Summa	**-47 640**	**3 046**

Specifikation motpart resultat från dotterföretagsandelar:	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
KB CA Upplands Väsby	-105	0
KB Majo 5	-206	-92
KB Majo 7	398	432
HB Förvaltarna	230	-175
KB Majo 10	0	0
Flundrahällen i Kalmar HB	1 303	581
KB Sillesund Fastigheter	601	584
Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB	-49 855	1 722
HB Jordsläta 3:9	-8	-6
Summa	**-47 640**	**3 046**

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Resultat från andelar i intresseföretag	2 204	2 092
Erhållna utdelningar	0	0
Reavinst / reaförlust försäljning	0	0
Nedskrivning	0	0
Summa	**2 204**	**2 092**

Specifikation motpart resultat från intresseföretag:	- 2024-12-31	- 2023-12-31
KB Ringvägen 59	2204	2092
Summa	**2 204**	**2 092**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 47 / 57

20250319034416

Not 11 Värdeförändringar derivat

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Värdeförändring på derivat	0	0
Summa redovisat i resultatet	**0**	**0**

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

Not 12 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från reversfordringar	648	381
Ränteintäkter från koncernföretag	139 724	138 374
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	18 780	3 673
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**159 151**	**142 428**
Övriga finansiella intäkter:		
Nettovinst från tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	34 887	0
Värdereglering aktier och övriga värdepapper	0	0
Utdelning aktier och andelar, kortfristiga placeringar	11 385	9 238
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	22 460	0
Övrigt	0	3
Summa	**68 732**	**9 241**
Summa finansiella intäkter	**227 884**	**151 669**

Not 13 Räntekostnader och liknande kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	51 237	46 358
Räntekostnader övriga finansiella skulder	111 221	91 467
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**162 458**	**137 826**
Övriga finansiella kostnader:		
Nettoförlust från tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	0	4 703
Nedskrivning aktier och övriga värdepapper	23 495	20 000
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	0	3 118
Övrigt	0	0
Summa	**23 495**	**27 821**
Summa finansiella kostnader	**185 953**	**165 647**

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Erhållet koncernbidrag	0	0
Lämnat koncernbidrag	-48 686	-7 463
varav till:		
Claesson & Anderzén AB	*-17 603*	*0*
CA Progress 3D AB	*-17 396*	*-7 463*
CA Fastighetsservice AB	*-387*	*0*
H8 Reningshuset 1 Stockholm AB	*-7 702*	*0*
H10 Gasklockorna 3 Stockholm AB	*-2 546*	*0*
H20 Gasverket AB	*-1 016*	*0*
H7 Mätarhuset 1 Stockholm AB	*-1 849*	*0*
Övriga koncernbolag, koncernbidrag under 100 tkr	*-186*	*0*
Summa	**-48 686**	**-7 463**

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 48 / 57

20250319034117

Not 15 Skatt

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Aktuell skatt	-434	0
Justering skatt avseende tidigare år	19	-144
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 982	-1 245
Redovisad skatt	**2 567**	**-1 390**

Avstämning av effektiv skattesats	**2024-01-01 - 2024-12-31**	**2023-01-01 - 2023-12-31**
Resultat före skatt	**-63 906**	**-19 499**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6 %	13 165	4 017
Skatteeffekt av:		
Omvärdering av underskottsavdrag	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-9 077	0
Ej skattepliktiga intäkter	454	432
Nedskrivning finansiella tillgångar	0	-4 120
Övrigt	-1 976	-1 719
Redovisad skatt	**2 567**	**-1 390**
Effektiv skattesats	4,0%	-7,1%

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

Uppskjuten skattefordran	**Aktier och andelar**	**Summa**
Ingående redovisat värde 2024-01-01	**0**	**0**
Redovisat:		
I resultatet	3 388	3 388
I övrigt totalresultat	0	0
Utgående redovisat värde 2024-12-31	**3 388**	**3 388**

Uppskjuten skatteskuld	**Förvaltnings-fastigheter**	**Obeskattade reserver**	**Summa**
Ingående redovisat värde 2024-01-01	**22 845**	**0**	**22 845**
Redovisat:			
I resultatet	406	0	406
I övrigt totalresultat	0	0	0
Utgående redovisat värde 2024-12-31	**23 251**	**0**	**23 251**
Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2024-12-31			**19 863**

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

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	**86 832**	**80 430**
Inköp	0	6 402
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**86 832**	**86 832**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-18 118**	**-16 494**
Årets avskrivningar	-2 680	-1 624
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-20 798**	**-18 118**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**66 034**	**68 714**

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 113 Mkr (109 Mkr per 2023-12-31).

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 49 / 57

20250319034118

Not 17 Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**793 726**	**526 401**
Förvärv/ aktieägartillskott	14 542	187 502
Försäljningar	0	0
Värdeförändringar dotterföretagsandelar	-47 640	23 611
Insättningar/uttag	-79 061	56 211
Utgående anskaffningsvärde	**681 567**	**793 726**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-181 117	-181 117
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-181 117**	**-181 117**
Utgående redovisat värde	**500 450**	**612 609**

Nedanstående förteckning omfattar av moderföretaget direkt ägda aktier och andelar. För information om moderföretagets indirekt ägda aktier och andelar, se koncernens Not 30 Koncernföretag.

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde 2024-12-31	Redovisat värde 2023-12-31
Fastighets AB Sergeanten	556130-8932	Kalmar	100%	2 030	1 540
KB CA i Upplands Väsby	969667-1040	Kalmar	99%	11 484	11 484
CA i Tyskland AB	556727-4880	Kalmar	100%	1 300	595
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%	-2 756	-2 680
KB Majo 7	916529-4035	Kalmar	99%	1 543	1 558
HB Förvaltarna	916423-3174	Kalmar	100%	-12 802	-13 105
HB Jägaren 2	916527-7303	Kalmar	99%	1	1
Fastighets AB Juvelen	556142-6122	Kalmar	100%	3 069	3 069
Handels AB i Ousby	556007-5557	Kalmar	100%	0	0
Fastighetsbolaget Sätra HB	916513-2110	Kalmar	99%	6 065	6 065
CA Hotellfastighets AB	556028-0637	Kalmar	100%	500	500
CA i Växjö AB	556203-7852	Kalmar	100%	0	0
Vemo Industri AB	556063-8677	Kalmar	100%	200	200
Spetsamossen KB	969621-9386	Kalmar	1%	1	1
Kappi Holding AB	559145-2445	Kalmar	100%	50	50
CA Estland AB	556727-4914	Kalmar	100%	87 172	86 232
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

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 50 / 57

20250319034119

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%	920	840
CA i Osby AB	556578-2926	Kalmar	100%	120	120
Flundrahällen i Kalmar HB	969717-3194	Kalmar	99%	7 622	6 287
KB Sillesund Fastigheter	969655-0756	Kalmar	99%	33 696	33 095
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	50 821
Örtenhus i Jönköping AB	556692-9633	Kalmar	100%	485	485
CA Fastighetsservice AB	556071-7844	Kalmar	100%	2 105	2 105
CA i Ryssland AB	556518-4016	Kalmar	100%	81 282	77 772
CA&DR Holding AB	556749-6269	Kalmar	100%	154	154
Ernir Holding AB	559056-9470	Kalmar	100%	14 510	9 060
Kalmarsalen Konferens & Evenemang AB	556730-4265	Kalmar	100%	100	100
Byggnadsf:a Claesson & Anderzén HB	932400-2618	Kalmar	100%	-15 323	113 526
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%	86	87
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	60
Översten Fastighets AB	556891-7008	Kalmar	100%	685	385
Styltenvik Fastighets AB	556914-2820	Kalmar	100%	2 579	1 939
CA Fastighetsutveckling AB	556149-3189	Kalmar	100%	6 653	6 653
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%	72 659	70 232
				500 450	**612 609**

Not 19 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 580	10 988
Förvärv	0	0
Utdelning	0	-2 500
Värdeförändringar andelar	2 204	2 092
Utgående anskaffningsvärde	**12 784**	**10 580**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**12 784**	**10 580**

Not 20 Finansiella instrument

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

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 51 / 57

20250319053420

Not 21 Andra långfristiga värdepapper

	2024-12-31	2023-12-31
Noterade andelar:		
Fastighetsfond	63 174	63 174
Programmering	47 007	47 007
Övrigt	3 074	3 074
Onoterade andelar:		
Forskning	44 210	44 210
Övrigt	1 240	2 633
Redovisat värde	**158 705**	**160 098**

Not 22 Reversfordan koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	575 475	544 283
Utlåning	4 630	31 192
Amortering	0	0
Utgående redovisat värde	**580 105**	**575 475**

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

Not 23 Reversfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	13 500	26 470
Utlåning	23 032	0
Valutakursdifferens	268	0
Nedskrivning/återföring nedskrivning	0	0
Amortering	-12 118	-12 970
Utgående redovisat värde	**24 681**	**13 500**

Not 24 Omsättningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	**4 094**	**4 094**
Pågående projekt	0	0
Förvärv	1	0
Försäljning	0	0
Nedskrivning	0	0
Utgående redovisat värde	**4 095**	**4 094**

Not 25 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Momsfordran	24	712
Fordran försäkringsskador	663	664
Övriga fordringar	475	318
Redovisat värde	**1 162**	**1 695**

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	55
Förutbetalda räntekostnader	2 250	917
Periodiserade leverantörsfakturor	0	14
Upplupna intäkter	1 712	1 063
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64	0
Redovisat värde	**4 026**	**2 049**

Not 27 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar i aktier	385 886	351 776
Räntebärande värdepapper	79 949	78 513
Redovisat värde	**465 835**	**430 289**

Not 28 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	791 283	314 520
Redovisat värde	**791 283**	**314 520**

Not 29 Eget kapital

Per den 2024-12-31 består aktiekapitalet av 100 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 31 Eget kapital.

✔ Signerat 2025-03-10 19:29:01 UTC Oneflow ID 10106161 Sida 52 / 57

20250319054121

Not 30 Skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt:	2024-12-31	2023-12-31
Inom 1 år	393 326	857 276
1-5 år från balansdagen	790 631	337 349
senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Summa	***1 183 957***	***1 194 625***

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 260	1 126
Upplupna räntekostnader	4 034	5 766
Upplupna kostnader premie ränteswap	-5 910	-5 587
Upplupna personalkostnader	800	263
Övriga upplupna kostnader	509	1 000
Redovisat värde	**693**	**2 569**

Not 32 Väsentliga justeringar mot bokslutskommuniké

Efter utgiven bokslutskommuniké för räkenskapsår 2024 har nedskrivning av kortfristiga placeringar bokförts och resultat från dotterbolag justerats. Nedskrivning av kortfristiga placeringar har påverkat bolagets räntekostnader och liknande poster med -23 495 tkr och justering av resultat från dotterbolag har påverkat resultatet med -14 346 tkr. Detta innebär en total påverkan på bolagets resultat efter finansiella poster med - 37 841 tkr. Vidare har aktuell skatt justerats och bokslutsdispositioner bokförts.

Not 33 Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2024-01-01**	**2023-01-01**
Justeringar i rörelseresultatet	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Avskrivningar	2 680	1 624
Periodisering avgift obligationslån	1 667	1 833
Valutakursvinster/-förluster	0	0
Summa	**4 347**	**3 457**

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-01-01	Kassaflödes-påverkande förändringar	Icke kassaflödes-påverkande förändringar	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 194 625	-12 336	1 668	1 183 957
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 194 625	-12 336	1 668	1 183 957

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

Not 34 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	109 115	109 115
Reversfordringar dotterbolag	364 620	364 620
Pantsatta bankmedel	1 129	1 650
Summa	**474 864**	**475 385**

Eventualförpliktelser	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Borgensförbindelser	120 691	124 548
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	4 820 009	4 378 318
Ansvar som bolagsman i handelsbolag för dess skulder	810 835	667 395
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	7 445	7 494
Summa	**5 758 980**	**5 177 755**

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 **Sida** 53 / 57

20250319003422

Not 35 Transaktioner med närstående

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Moderföretag (Claesson & Anderzén AB)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	1 640 533	1 441 431
Skuld på balansdagen	0	0
Dotterföretag		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	3 062 334	3 292 837
Skuld på balansdagen	3 931 969	3 438 197
Koncernföretag (Fastighetsaktiebolaget Bremia)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	2 196	0
Skuld på balansdagen	0	0
Andra närstående (Bellvi Real Estate AB, fg år Fastighetsaktiebolaget Bremia)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	11 271	14 563
Skuld på balansdagen	0	0

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

Not 36 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 37 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat, kr	1 642 296 173
Årets resultat, kr	-61 339 766
	1 580 956 407
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas	0
I ny räkning överföres	1 580 956 407
	1 580 956 407

✔ **Signerat** 2025-03-10 19:29:01 UTC **Oneflow ID** 10106161 **Sida** 54 / 57

20250319033423

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.

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Rune
Styrelseledamot, Styrelsens ordförande

Malin Claesson Stenström
Styrelseledamot, Verkställande direktör

Charlotte Claesson Ripoll
Styrelseledamot

Douglas Martinsson
Styrelseledamot

Julia Mejegård
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Deltagare

ERIK RUNE Sverige

Signerat med E-signering

2025-03-10 10:11:00 UTC

Undertecknare

Datum

Erik Rune

erik.rune@claessonanderzen.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.80.51.206

MALIN CLAESSON Sverige

Signerat med E-signering

2025-03-10 13:32:35 UTC

Undertecknare

Datum

Malin Claesson

malin.claesson@cafastigheter.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.80.51.206

CHARLOTTE CLAESSON RIPOLL Sverige

Signerat med E-signering

2025-03-10 08:02:10 UTC

Undertecknare

Datum

Charlotte Claesson Ripoll

charlotte.claesson@cafastigheter.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.77.234

JULIA MEJEGÅRD Sverige

Signerat med E-signering

2025-03-10 10:01:44 UTC

Undertecknare

Datum

Julia Mejegård

julia@mejegard.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 79.142.254.222

DOUGLAS MARTINSSON Sverige

Signerat med E-signering

2025-03-10 08:56:40 UTC

Undertecknare

Datum

Douglas Martinsson

douglas@douglasmartinsson.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.181.201.162

Signerat med E-signering

2025-03-10 19:29:01 UTC

Undertecknare

Datum

Peter von Knorring

peter.von.knorring@se.ey.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.103

20250319034425

20250515033740

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen

20250515037411

Värdering fastigheter

Beskrivning av området	*Hur detta område beaktades i revisionen*
Per den 31 december 2024 uppgår det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter till 14 634 mkr. Värdeförändringarna uppgick till -117 mkr och värdet av förvaltningsfastigheterna utgör 78 % av koncernens totala tillgångar per 2024-12-31. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och värderingen bygger på uppskattningar där förändringar i antaganden kan få väsentliga effekter på de redovisade värdena. Värderingarna är bedömda utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys. Detta innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. *Direktavkastningskravet på fastigheterna bedöms utifrån dess* unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden av liknande objekt. Fysisk besiktning sker minst vart tredje år. Eftersom det görs många antaganden och bedömningar i samband med värdering av koncernens förvaltningsfastigheter anser vi att detta område utgör ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheter framgår av avsnittet Förvaltningsfastigheter på sidan 14-15 och not 17 samt not 2 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.	Vi har granskat företagsledningens och koncernens process för fastighetsvärdering. Vi har i vår revision utvärderat koncernens värderingsmetod av förvaltningsfastigheter samt indata i värderingarna. Vi har även gjort jämförelse mot kända marknadsdata och fört en dialog med företagsledningen avseende de principer och antaganden som koncernens värderingar grundar sig på. Vi har vidare för ett urval av koncernens värderingar av förvaltningsfastigheter bedömt rimligheten i gjorda antaganden som hyresintäkter, driftskostnader, vakansgrad och direktavkastningskrav. Vi har även bedömt ändamålsenligheten avseende tilläggsupplysningar i årsredovisningen. Vi har i vår granskning haft stöd av värderingsspecialister.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder) 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.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt

Denna handling är undertecknad med VITA

20250515093742

drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 AB (publ) för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och

Denna dokumentmärkt: YTTRE/SBTER...

20250515037743

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.

Ernst & Young AB, Box 854, 391 28 Kalmar, utsågs till CA Fastigheter Aktiebolags revisor av bolagsstämman den 7 mars 2024 och har varit bolagets revisor sedan år 2013.

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter von Knorring

Auktoriserad revisor

Denna dokumentversion är juridiskt bindande. Signerad med Penneo.com. Dokumentnyckel: PETER-QNKRB-WLLWH-JUGJN-SCWMZE

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20250515037744

PETER VON KNORRING
Auktoriserad revisor
Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-10 19:27:32 UTC

BankID

Bannan dokumentnyckel: VTTN1-CAPBM-LLWNT-LOTIN-SCWMZE

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Angelica Qvarnstrand

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.