

Q2



Delårsrapport Januari - juni 2024

www.cafastigheter.se

Perioden i korthet

Januari - juni 2024

Hysesintäkter

8%

till 450 554
(416 945)

Driftöverskott

14%

till 304 897
(268 610)

Förvaltningsresultat

6%

till 160 317
(150 937)

Periodens utfall	Januari - juni		April - juni		Helår 2023	
	2024	2023	2024	2023		
Koncernen						
Hysesintäkter	tkr	450 554	416 945	228 750	213 899	858 168
Driftöverskott	tkr	304 897	268 610	161 959	143 172	569 039
Förvaltningsresultat	tkr	160 317	150 937	82 695	66 326	291 919
Årets resultat	tkr	136 375	130 044	37 372	81 737	-694 513
Eget kapital	tkr	9 205 244	9 948 930	9 205 244	9 948 930	9 049 715
Värde förvaltningsfastigheterna*	tkr	14 571 791	15 407 029	14 571 791	15 407 029	14 338 457
Värde omsättningsfastigheter**	tkr	446 349	346 244	446 349	346 244	463 160
Belåningsgrad	%	38,0%	35,8%	38,0%	35,8%	38,0%
Soliditet	%	50,1%	53,1%	50,1%	53,1%	50,8%

* Förvaltningsfastigheter värderas externt en gång per år och påverkar värdet per Q4

** Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde

Viktiga händelser april - juni 2024

- Under perioden har Malin Claesson Stenström, som är en del av fjärde generationen i ägarfamiljen, tillträtt som ny VD för CA Fastigheter.
- CA Fastigheter har sedan tidigare en kreditrating enligt BBB-, Stable. Vid den årliga kreditbedömningen, som publicerades i april, bibehåller CA Fastigheter samma kreditbetyg.
- Under perioden har den fjärde etappen av ROT renoveringen av fastigheten Växjö 6:69 färdigställts. Denna etapp omfattar 102 lägenheter. I och med slutförande av den fjärde etappen har 409 av totalt 613 lägenheter renoverats. ROT-projektet är en betydelsefull investering i det långsiktiga arbetet med att utveckla förvaltningsfastigheterna och hyresgästerbjudandet.

VD kommentar



Första månaderna,

Det är nu två månader sedan jag tillträdde som VD för CA Fastigheter. Två intensiva, spännande och lärorika månader där jag har fokuserat på att lära känna bolaget och vår organisation på djupet. Även om jag har arbetat i koncernen i många år så har jag nu fått komma verkligheten ännu närmre och jag måste erkänna att det jag lärt mig har fått mig att känna mig väldigt trygg. Vi har en fantastiskt fin organisation, en personalstyrka som har fått mig att känna mig välkommen i min nya roll och som dagligen gör mig mer och mer övertygad om att vi är på rätt väg tillsammans. Under våren har vi lagt mycket tid och arbete med rekryteringar och organisationsstruktur och när nu allt faller på plats kommer vi ha en ännu stadigare grund att stå på inför kommande utmaningar.

Bolaget har haft ett inriktningsbeslut att aktivt stärka bolagets likviditet och idag har CA Fastigheter tillgängliga likvida medel på närmre 1,4 mdkr. Det kan kanske av många anses vara onödigt mycket, men är ett väl medvetet val trots att det kortsiktigt belastar resultatet. Vi är dock övertygade om att det är en viktig parameter för att kunna prioritera de mest lönsamma och strategiska investeringarna och projekten för företagets långsiktiga utveckling. Vi har flera stora och spännande stadsutvecklingsprojekt i vår portfölj där vi inte alltid har möjlighet att vänta in marknaden utan behöver arbeta proaktivt och vara beredda att agera snabbt på marknadens förändringar och möjligheter. En möjlighet som kan ge konkurrensfördelar och säkerställa framdriften av projekten. Vi är dessutom övertygade om att den finansiella stress och osäkerhet som minimeras i och med likvida resurser inom företaget leder till ökad effektivitet. Genom att ha tid och resurser, ges projekten möjlighet att utvärdera olika möjligheter och alternativ vilket generellt bidrar till mer effektiva och lönsamma projekt.

Trots mycket god likviditet kommer vi även framgent att vara selektiva i våra projekt och investeringar. Vi ser tyvärr tendenser till en mättad hyresmarknad av framför allt nyproduktion för bostäder, men även till viss del nyrenoverade och ROT:ade fastigheter i ett par regioner varför vi behöver vara något återhållsamma i denna marknad även en tid framöver.

”Att ge bolaget rätt förutsättningar att arbeta långsiktigt och strategiskt har varit fokus under en tid och kommer vara viktigt även framgent.”

Utöver ökade nämnda vakanser ser vi tyvärr även en tendens till att de senaste årens tuffa marknadsförutsättningar sätter sina spår hos våra hyresgäster, vilket påverkar även oss som hyresvärd. Trots det har vi genom aktiv förvaltning lyckats öka driftöverskottet till 305 mkr (269), dvs en ökning med 13,5 % jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet har ökat med 6,2 %, från 151 mkr till 160 mkr, trots att den utökade likviditeten i bolaget inneburit ökade räntekostnader. Ser vi till resultatet före skatt och valutaförändringar landar vi på 178 mkr (149), en ökning på 19 %, utan hänsyn tagen till eventuella värdeförändringar på fastigheter.

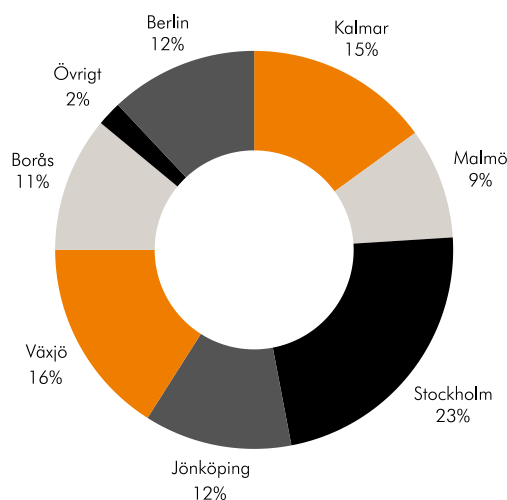
Att ge bolaget rätt förutsättningar att arbeta långsiktigt och strategiskt har varit fokus under en tid och kommer vara viktigt även framgent. Genom att vara en sammanhållen och finansiellt stark organisation är jag övertygad om att vi kommer vara väl positionerade för framtida utmaningar och möjligheter.

Malin Claesson Stenström
VD

CA Fastigheter i korthet



Hyresvärde per region



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 generation. CA Fastigheter AB:s verksamhet baseras på två affärsområden; fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolaget med dotterbolag bedriver verksamhet i huvudsakligen Sverige och Tyskland.

Fastighetsbeståndet består per 2024-06-30 av totalt 689 754 kvm exklusive fastigheter som ägs genom delägda bolag (och därmed inte ingår i koncernens driftsnetto utan redovisas som resultat från intressebolag).

Affärsidé

Vi äger, förvaltar och utvecklar attraktiva och hållbara hem och lokaler i tillväxtregioner – i och utanför Sverige.

Strategi

Kunder - CA Fastigheter ska erbjuda befintliga och potentiella kunder ändamålsenliga, hållbara och trygga bostäder och lokaler med en lokal närvaro.

Fastighets- och utvecklingsportfölj - CA Fastigheter ska utveckla och förvalta en fastighetsportfölj som motsvarar koncernens mål om tillväxt och resultat i form av såväl ekonomiska som hållbarhetsmål.

Finansiering - CA Fastigheter ska ha låg till medellåg finansiell risk där riskmått utgörs av belåningsgrad, räntetäckningsgrad samt räntebindning. Koncernen eftersträvar en diversifiering gällande kreditgivare och strategin ska återspeglas i finanspolicyn.

Organisation och medarbetare - CA Fastigheter värdesätter sina medarbetare som en av de viktigaste faktorerna till framgång. Arbetsmiljöarbetet prioriteras för att arbetsplatsen ska vara säker och trivsamt att vara på och genom att mäta medarbetarengagemanget säkerställs välmående hos personalen.

Med fokus på rätt saker, rätt kompetens och affärsutveckling vill bolaget finnas i framkant och erbjuda kunden den mest kvalitativa produkten. Med egen personal i regionerna skapas goda relationer och fler affärsmöjligheter.

Hållbarhet - CA Fastigheter ska upplevas som ett fastighetsbolag som medverkar i byggandet av ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet ska omfatta all verksamhet, såväl ägande, förvaltning och projektutveckling. Mer om hur koncernen arbetar med hållbarhet finns att läsa i koncernens Hållbarhetsrapport.

Resultat

Januari – juni 2024

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Intäkterna för perioden uppgick till 450 554 tkr (416 945), vilket innebar en ökning med 8 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till -145 657 tkr (-148 335), vilket är en minskning med 2 procent jämfört med samma period föregående år. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift -97 744 tkr (-99 006), reparationer och underhåll -32 743 tkr (-35 636) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -15 170 tkr (-13 693).

Driftsöverskottet uppgick till 304 897 tkr (268 610), vilket innebar en ökning med 14 procent. Överskottsgraden uppgick till 67,7 procent (64,4).

Hyresintäkter per	Jan-juni	Jan-juni
Fastighetskategori	2024	2023
<i>Belopp i tkr</i>		
Lokaler	232 742	209 600
Bostäder	207 958	197 647
Övrigt	9 854	9 698
Summa	450 554	416 945

Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -56 891 tkr (-51 121). Kostnaderna består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. I denna post ingår även -1 988 tkr (-1 703) avseende avskrivningar av maskiner, inventarier och leasingavtal.

Finansiella poster i förvaltningsresultatet

Finansiella kostnader uppgår till -130 041 tkr (-101 747), av dessa avser -125 318 tkr (-99 409) räntekostnader på koncernens skuldportfölj till kreditgivare. Ökningen är en följd av ökad upplåning samt en ökad räntenivå. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var per balansdagen 3,69 procent (3,52 procent). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,23 ggr (2,44).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före resultat från annan verksamhet, värdeförändringar samt skatt uppgick för perioden till 160 317 tkr (150 937), vilket är en ökning med 6 procent jämfört med föregående år.

Värdeförändring fastigheter, derivat och andelar

Extern värdering av koncernens fastighetsportfölj görs en gång per år och påverkar resultatet per fjärde kvartalet. Ingen värdeförändring har således påverkat periodens resultat. Orealiserade värdeförändringar avseende derivat uppgick för perioden till 9 143 tkr (-13 180). Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 9 028 tkr (15 598) medan orealiserade värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till -729 tkr (-26 915).

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -41 325 tkr (-18 614), varav -23 717 tkr avser aktuell skatt och -17 608 tkr avser uppskjuten skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas till skattesatsen 20,6 procent.

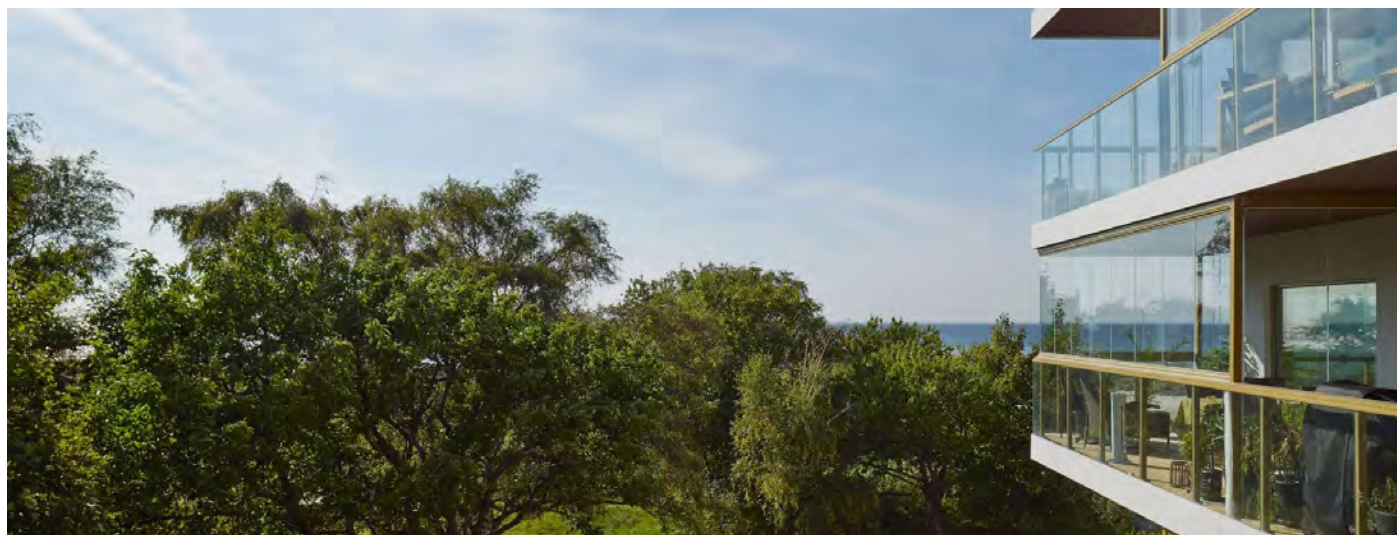
Koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgick vid ingången av 2024 till 51 Mkr.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 136 375 tkr (130 044), vilket är en ökning med 5 procent.

Kvartalet april - juni 2024

Hyresintäkterna uppgick under andra kvartalet 2024 till 228 750 tkr (213 899), vilket innebär en ökning med 7 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 82 695 tkr (66 326) och driftsöverskottet var 161 959 tkr (143 172), vilket motsvarar en överskottsgrad om 70,8 procent (66,9). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 37 372 tkr (81 737).



Koncernens rapport över resultatet

	Jan-juni 2024	Jan-juni 2023	Apr-juni 2024	Apr-juni 2023	Helår 2023
<i>Belopp i tkr</i>					
Hysesintäkter	450 554	416 945	228 750	213 899	858 168
Fastighetskostnader	-145 657	-148 335	-66 791	-70 727	-289 129
Driftsöverskott	304 897	268 610	161 959	143 172	569 039
Administrationskostnader	-56 891	-51 121	-29 464	-25 694	-109 359
Resultat från andelar i intressebolag	996	1 927	439	1 261	3 522
Finansiella intäkter	41 357	33 267	15 826	1 267	56 822
Finansiella kostnader	-130 041	-101 747	-66 065	-53 681	-228 106
Förvaltningsresultat	160 317	150 937	82 695	66 326	291 919
Resultat fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	-
Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet	74	94 557	15	35	288 685
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	-172	-72 420	-163	-497	-214 266
Övriga rörelseintäkter	13 456	15 832	7 780	8 695	23 828
Övriga rörelsekostnader	-13 417	-15 749	-7 981	-8 718	-24 565
Resultat efter övrig verksamhet	160 258	173 156	82 346	65 839	365 602
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-1 026 720
Värdeförändring derivat	9 143	-13 180	-32 823	31 721	-190 182
Värdeförändring värdepapper/finansiella tillgångar	8 299	-11 317	3 445	1 989	-28 755
Resultat före skatt	177 700	148 658	52 968	99 549	-880 055
Skatt på periodens resultat	-41 325	-18 614	-15 596	-17 812	185 542
Periodens resultat	136 375	130 044	37 372	81 737	-694 513
Periodens resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	136 146	128 372	39 088	80 163	-688 609
Innehav utan bestämmande inflytande	229	1 672	-1 716	1 573	-5 904
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT					
Periodens resultat	136 375	130 044	37 372	81 736	-694 513
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>					
<i>Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet</i>	20 155	108 633	-59 467	83 441	-24 367
Övrigt totalresultat för perioden, efter skatt	20 155	108 633	-59 467	83 441	-24 367
Periodens totalresultat	156 531	238 678	-22 094	165 177	-718 880
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	156 302	237 006	-20 378	163 605	-712 977
Innehav utan bestämmande inflytande	229	1 672	-1 716	1 572	-5 904

Koncernens rapport över finansiell ställning

2024-06-30

2023-06-30

2023-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	14 571 791	15 407 029	14 338 457
Nyttjanderätstillgångar	5 567	4 134	6 682
Maskiner och inventarier	4 590	7 245	7 322
Andelar i intressebolag	165 293	95 629	164 297
Andra långfristiga värdepappersinnehav	160 762	170 093	162 300
Övriga långfristiga fordringar	70 510	111 724	69 671
Derivatinstrument	166 675	291 131	169 884

Summa anläggningstillgångar**15 145 188****16 086 984****14 918 612****Omsättningstillgångar**

Varulager	219	71	262
Omsättningsfastigheter	446 349	346 244	463 160
Kundfordringar	19 366	8 847	8 369
Övriga fordringar	1 451 062	1 445 584	1 495 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 680	15 735	11 778
Kortfristiga placeringar	494 861	439 254	448 483
Likvida medel	810 521	230 039	456 798

Summa omsättningstillgångar**3 244 058****2 485 774****2 884 157****SUMMA TILLGÅNGAR****18 389 246****18 572 759****17 802 768**

Koncernens rapport över finansiell ställning

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10 000	10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital	-	-	-
Omräkningsreserv	141 931	254 776	121 776
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	8 902 541	9 562 687	8 766 394
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	9 054 472	9 827 464	8 898 170
Innehav utan bestämmande inflytande	150 772	121 467	151 543
Summa eget kapital	9 205 244	9 948 930	9 049 715
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 157 228	5 729 896	2 997 291
Obligationslån	497 250	498 167	-
Uppskjuten skatteskuld	1 414 155	1 635 294	1 398 867
Derivatinstrument	42 809	1 504	57 259
Långfristiga leasingskulder	299 745	294 041	300 860
Övriga långfristiga skulder	65 921	65 921	65 921
Summa långfristiga skulder	5 477 108	8 224 821	4 820 198
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 363 984	84 912	3 028 047
Obligationslån	-	-	499 083
Leverantörsskulder	39 005	41 598	81 574
Skatteskulder	21 695	1 677	3 981
Derivatinstrument	2 098	-	-
Kortfristiga leasingskulder	2 578	1 852	2 578
Övriga kortfristiga skulder	104 376	120 758	138 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 158	148 209	179 482
Summa kortfristiga skulder	3 706 894	399 007	3 932 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 389 246	18 572 759	17 802 768

Våra fastigheter



Fastighetsbestånd

CA Fastigheters fastighetsbestånd per 30 juni 2024 bestod av 178 st förvaltningsfastigheter (varav 167 är bebyggda). Koncernens fastighetsbestånd är främst koncentrerat till sex regionorter i Sverige (Borås, Jönköping, Kalmar, Malmö, Stockholm och Växjö) och Tyskland (Berlin), verksamhet bedrivs även i städerna Tallinn och Malaga.

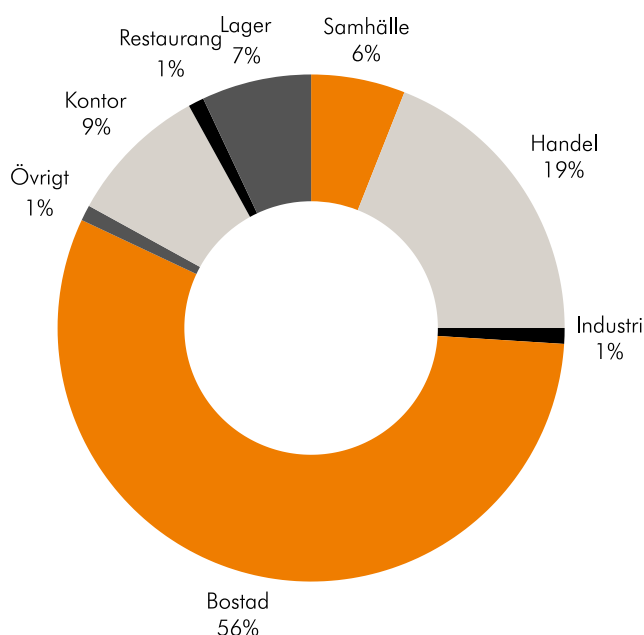
Fastighetsbeståndet består av 689 754 kvm uthyrningsbar yta. Av dessa ytor består 44 procent av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler såsom butiks-, kontors- och lagerytor.

Fastigheternas värde och värdeförändring

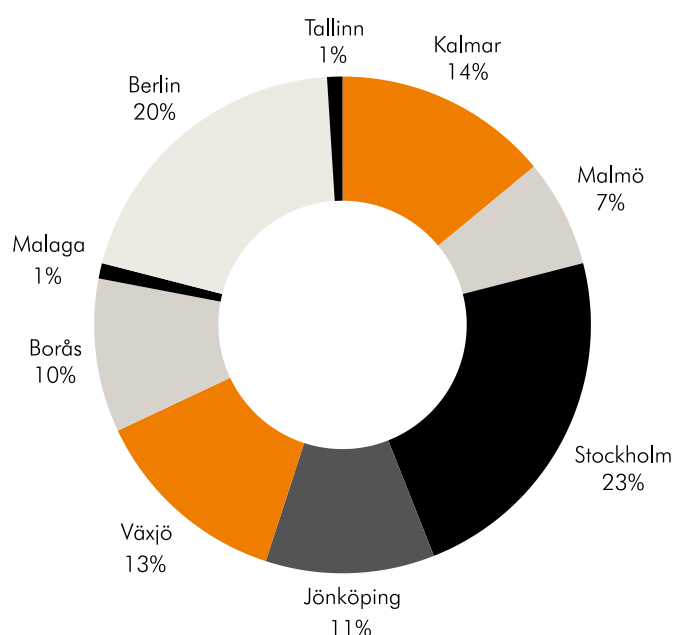
Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 14 571 791 tkr (15 407 029). Under perioden har ingen fastighet förvärvats (per 2023-06-30 hade sex fastigheter förvärvats till ett värde om 166 743). Samtliga fastigheter i beståndet har varit föremål för extern värdering i samband med upprättandet av CA Fastigheters årsbokslut per 2023-12-31, inga andra externa värderingar utförts under 2024. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se CA Fastigheters årsredovisning för år 2023. Totalt har förvaltningsfastigheternas redovisade värde ökat under perioden med 233 335 tkr, vilket består av investeringar, omklassificering samt valutakursförändringar på koncernens utländska bestånd.

Fastigheternas värdeförändring	Jan-juni 2024	Jan-juni 2023	Helår 2023
<i>Tkr</i>			
Vid periodens ingång	14 338 456	14 884 144	14 884 144
Förvärv	-	166 743	163 783
Investeringar	145 955	166 934	329 520
Försäljningar	-	-	-
Omklassificeringar	60 376	-	-
Värdeförändring	-	-	-1 026 720
Valutakursförändring	27 004	189 208	-17 266
Förändring tomträttsavtal	-	-	4 995
Summa	14 571 791	15 407 029	14 338 456

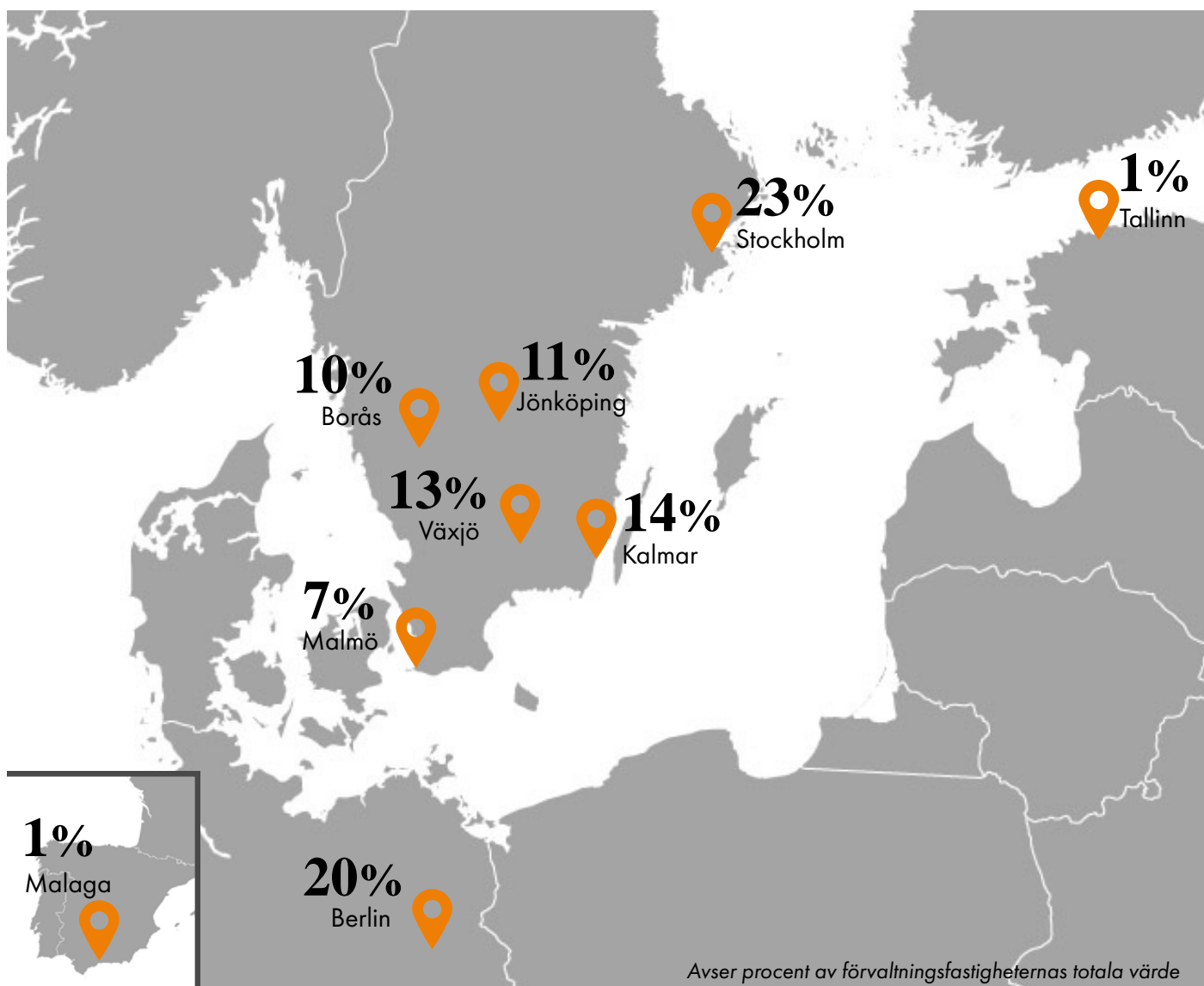
Fördelning fastighetsvärden



Fastighetsvärden per region



Våra fastigheter



Fastighetsinnehav per region

Land Region	Antal fastigheter	Yta - kvm
Sverige		
Kalmar	45	99 498
Växjö	19	119 567
Stockholm	16	105 323
Malmö	11	62 905
Jönköping	38	101 785
Borås	20	95 484

Fastighetsinnehav per region

Land Region	Antal fastigheter	Yta - kvm
Tyskland		
Berlin	23	80 870
Estland		
Tallinn	5	23 840
Spanien		
Malaga	1	482
Summa	178	689 754



Projektportfölj

CA Fastigheter har en betydande projektportfölj på cirka 500 000 kvm, bestående av befintliga och potentiella byggrätter. Projektportföljen innehåller projekt i alla faser, från detaljplanearbete till pågående byggprojekt. CA Fastigheter har projekt i samtliga regioner som bolaget är representerade i. Störst i sin omfattning är tre stadsutvecklingsprojekt: Gasverket i Stockholm, Lomma Norra och Varvsholmen i Kalmar.

Därutöver har nyligen ett omfattande projekt av CA Fastigheters bostadsområde i Araby i Växjö som innefattar både ROT-projekt och nybyggnation färdigställt.

Utöver dessa områden pågår detaljplanearbete bland annat på följande platser:

- Snurrom, Kalmar (170 000 kvm mark)
- Borgehage, Öland (116 000 kvm mark)
- Trummenäs Udde, Karlskrona (320 000 kvm mark)
- Upplands Väsby (90 000 kvm mark)

CA Fastigheter arbetar även löpande med att förtäta de områden vi förvaltar. Förtätningar innebär att markytor runt befintliga fastigheter tas i anspråk eller att äldre byggnader rivs för att nyproducera bostäder. Projekten är inte bara ekonomiskt fördelaktiga utan främjar även områdena i stort med ökad trygghet och trivsel.

Gasverket

Gasverket är ett industriområde som inte varit tillgängligt för allmänheten på över hundra år och bär på en historia som präglas av ståtlig karaktäristisk tegelarkitektur. När Gasverket återigen tas i bruk, kommer området utgöra ett unikt nav för handel, kultur, upplevelser och stadsdelsservice i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm. CA Fastigheter har idag färdigställt sex fastigheter med en yta om ca 10 000 kvm, med hyresgäster som Berghs School of Communication, Sandvik Machining Solutions AB, Systembolaget, Klätterverket, och Society of Lifestyle.

Som en del av Norra Djurgårdsstaden ligger Gasverket med direkt närhet till både Stockholms innerstad, vatten och grönområden vilket utgör ett exklusivt läge för arbetsgivare och boende likväl som för besökare till området. Norra Djurgårdsstaden är ett av norra Europas största stadsutvecklingsprojekt och växer fram runt Hjorthagen och Ropsten, mellan Nationalstadsparken, Värtan och Gärdet. Med sin omfattande yta är Gasverket en stor del av Norra Djurgårdsstaden och kommer utgöra en viktig knutpunkt för den nya stadsdelen. Totalt planerar CA Fastigheter att renovera eller bygga cirka 75 000 kvm uthyrningsbar yta med en blandning av kontor, handel, hotell samt bostäder.



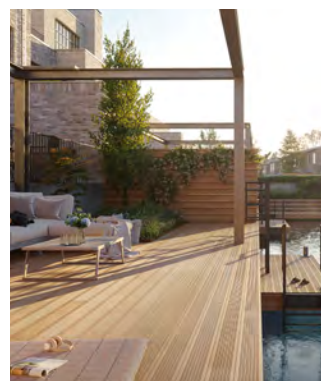
Lomma Norra

Lomma är en av Skånes mest snabbväxande kommuner. Lomma kommun ligger intill Öresund och med närhet till Malmö och Lund, vilket skapar en attraktiv boendemiljö där det är nära till både stadspuls och havets friska vindar. Med sina ljusa, vidsträckta sandstränder blir Lomma dessutom en naturlig turistmagnet som lockar badgäster från när och fjärran.

CA Fastigheter har ägt mark i området sedan 1990 och har under många år arbetat med detaljplaner och exploateringsavtal i områdena Strandfuret, Brohus och Trädgårdsstaden. Sedan 2011 har cirka 150 bostadsrätter och villor byggts i CA:s regi. Det återstår cirka 300 bostäder att färdigställa i de tre områdena. Under hösten 2022 startade CA Fastigheter etapp ett av bostadsrättsprojektet Kvirkelhusen innehållandes tre strandnära flerfamiljshus i området Strandfuret, vilket kommer färdigställas under 2024. Därtill har etapp två av Kvirkelhusen projekterats.

I början av 2024 säljstartades projektet Trident Row i området Brohus som utgör sju exklusiva kanalvillor. Storleken på villorna är mellan 229 respektive 251 kvadratmeter och samtliga har egen båtbro, takterrass, bastu och öppen spis.

Utöver ovan nämnda projekt pågår även detaljplanearbete i området Trädgårdsstaden och det planeras för ett hotell i området Strandfuret.



Varvsholmen

Varvsholmen är en ö, trots sitt namn. För 50 år sedan byggdes det fortfarande skepp här medan det idag bor och arbetar ett par tusen människor på ön. Omgiven av Kalmarsund med utsikt över Ölandsbron och med mindre än fem minuter med cykel till Kalmars centrala stadsdelar är Varvsholmen unik.

Det senaste projektet som CA Fastigheter färdigställde på ön var kvarteret Tampen, bestående av de tre husen Fyren, Kompassen och Bojen innehållandes 98 bostadsrätter. Bojen tillhörde den sista etappen av Tampen och inflyttning skedde i slutet av 2023. Nu står bostadsrätterna färdiga på nordöstra sidan av ön, i absolut bästa läge. På Varvsholmen har CA Fastigheter hittills byggt ca 300 bostäder i bostadsrättsform eller radhus och har 13 bostäder kvar att bygga innan Varvsholmen är färdigställd.



Snurrom - friluftsstaden

I norra delen av Kalmar, mellan Värnsnäs och Vimpeltorpet, växer en ny stadsdel fram. I Snurrom kombineras naturens lugn med stadens bekvämligheter och erbjuder därmed ett möte mellan friluftsliv och vardagsliv. Stadsdelen ger invånarna närhet till mötesplatser, service, handel och arbetsplatser samtidigt som både sport och natur ligger runt hörnet. Den stora variationen av bostäder och ett brett utbud av kommersiell service och skolor, kommer göra Snurrom attraktivt för både boende och besökare.

Andra aktörer har i området färdigställt omkring 1100 bostäder. Idag finns det dessutom en förskola, gym och pizzeria. Byggandet av en ny bad- och friskvårdsanläggning har också påbörjats och planeras vara färdig i slutet av 2025. Det planeras dessutom för en ny skola för elever från förskoleklass till årskurs 9. De kommande etapperna inkluderar byggandet av både fler lägenheter och radhus men även planer för villatomter. När hela Snurrom är fullt utbyggt förväntas det kunna rymma 8 400 människor.

CA Fastigheter äger ca 170 000 kvm mark i området som förvärvades 2009. I dagsläget pågår detaljplanearbete för marken.



Finansiering

Genomsnittlig låneränta

3,69

procent

Kapitalbindning

23

mån

Räntebindning

47

mån

Belåningsgrad

38,0

procent

Likviditet

Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 810 521 tkr (230 039). Det fanns även en outnyttjad checkkredit om 100 000 tkr (200 000). Kortfristiga placeringar, vilka är likvida, uppgår till 494 861 tkr (439 254). Totalt uppgår därmed koncernens tillgängliga likviditet till 1 405 382 tkr (869 293).

Räntebärande skulder

CA Fastigheters räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 7 018 462 tkr (6 312 975). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 38,0 procent (35,8). Av de räntebärande skulderna utgörs 497 250 tkr (498 167) av ett obligationslån med förfall i mars år 2027. Låneportföljens genomsnittliga ränta var på balansdagen 3,69 procent (3,52). Banklånen är fördelade på flera banker. Från och med 2023 tas banklån med omsättning inom 12 månader upp som kortfristiga lån i balansräkningen.

Finansiella instrument

CA Fastigheter har genom derivat räntesäkrat motsvarande 4 275 Mkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång 123 417 tkr (289 627). Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på koncernens upplåningskostnad. Dessutom har CA Fastigheter tecknat elderivat för vilka marknadsvärdet uppgår till -1 649 tkr per 2024-06-30. Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid periodens utgång 23 månader (23).

Räntebindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid periodens utgång 47 månader (38).

Räntebärande skulder	30 juni 2024	30 juni 2023	31 december 2023
<i>Tkr</i>			
Koncernen			
Banklån	6 521 212	5 814 808	6 025 337
Obligationslån	497 250	498 167	499 083
Totalt	7 018 462	6 312 975	6 524 420

Bankfinansiering/Obligationslån

Räntebindning t.o.m år	Räntebindning, tkr	Andel, %	Snirränta, %
2024	2 613 462	37%	4,48%
2025	200 000	3%	2,06%
2026	25 000	0%	4,86%
2027	630 000	9%	1,98%
2028	600 000	9%	2,86%
2029	600 000	9%	2,67%
2030	450 000	6%	3,01%
2031	500 000	7%	4,31%
>2031	1 400 000	20%	3,98%
Totalt	7 018 462	100%	3,69%



Hållbarhet

Hållbarhet i stort och smått

Det är lätt att glömma de små detaljerna, de saker som får verksamheten att fungera smidigt och ofta utförs utan att vi tänker på det. Hållbarhet omfattar otaliga aspekter, och många av dem görs i det dolda. Våra vardagshjältar i förvaltningen klipper buskar, rensar ogräs, sätter ut grillar och planterar blommor för att göra våra fastigheter trygga och trevliga. Dessa insatser kan skapa nya möten bland hyresgästerna och öka gemenskapen i kvarteret – social hållbarhet i sin bästa form.

För att synliggöra hur CA Fastigheter arbetar med hållbarhet har ämnet fått en framträdande plats på företagets nya hemsida. Vi anser att det är viktigt att informera om våra mål och hur vi arbetar med hållbarhet, men det är också ett viktigt led i att möta våra intressenters krav och förväntningar på företaget när det gäller hållbarhet.

Inom miljöområdet är arbetet med att energieffektivisera byggnader ett ständigt pågående arbete, det gäller att ligga steget före för att minska energiförbrukningen och utsläppen av växthusgaser. Genom att kontinuerligt utvärdera fastigheter för förnybar energi som solpaneler, tar vi små men viktiga steg mot ett bättre klimat.

Ett bra exempel där bland annat smart teknik kan leda till lägre energiförbrukning hittar vi i fastighetsbeståndet i Araby i Växjö. Här har vi installerat ett hybridvärmesystem som omvandlar den 22-gradiga frånluften till en resurs i stället för att den ventileras ut. Tillsammans med andra åtgärder är har energiförbrukningen minskat med över 30 %.

Vårens arbete har även inneburit ett fortsatt engagemang i CSRD och identifieringen av CA Fastigheters väsentligheter. Detta arbete visar att hållbarhetsinsatserna omfattar hela organisationen och blir bäst när fler är involverade. Genom diskussion och samarbete når vi gemensamt goda resultat. Tiden då hållbarhetsarbetet låg på en enskild individ är förbi; för att lyckas måste vi arbeta tillsammans. Att nätverka och söka hjälp är avgörande för framgång, eftersom vi alla står inför liknande utmaningar.



CA-dagarna 2024

Att arbeta med både medarbetare och hållbarhet är en självklar kombination för oss. Medarbetarna är en oumbärlig del av vår verksamhet, där varje medarbetares välmående och engagemang är viktiga hållbarhetsmål. Genom att integrera dessa två områden kan vi skapa en arbetsmiljö som främjar både personlig och hållbar utveckling.

I maj samlades hela företaget för CA-dagarna i Varberg där vi kombinerade föreläsningar med trivselaktiviteter. Dag två ägnades åt en lagtävling på Varbergs strand, där det bästa laget utsågs efter en hård kamp. Dessa inspirerande dagar stärker gemenskapen och fylldes med skratt.



Miljöcertifieringar

Vi är övertygade om att gröna byggnader har potential att attrahera köpare och hyresgäster som är mer medvetna om miljön. Genom att investera i gröna byggnader tar vi ett steg mot en hållbar framtid samtidigt som man kan dra nytta av långsiktiga ekonomiska fördelar. En grön fastighet är utformad för att vara energieffektiv, använda förnybara energikällor och material, minimera avfall och vattenförbrukning. Fler miljöcertifieringar har genomförts i det befintliga beståndet och dessa är nu certifierade enligt Miljöbyggnad iDrift.

Certifieringarna gör inte bara byggnaderna mer hållbara utifrån hållbarhetsaspekterna utan integrerar också hållbarhetsfrågorna i organisationens dagliga verksamhet.



Certifieringsprocessen är ett samarbete där medarbetarnas åsikter och insatser är avgörande för att projektet ska lyckas. När en byggnad blir certifierad och plaketten sätts upp, är det ett bevis på ett väl utfört arbete som förtjänar att firas.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets ägare				Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat			
<i>Belopp i tkr</i>							
Ingående eget kapital 2023-01-01	10 000	0	146 143	9 484 315	9 640 458	98 795	9 739 253
Periodens resultat jan - juni 2023	-	-	-	128 372	128 372	1 672	130 044
Periodens övrigt totalresultat jan - juni 2023	-	-	108 633	-	108 633	-	108 633
Periodens totalresultat	-	-	108 633	128 372	237 006	1 672	238 678
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning jan - juni 2023	-	-	-	-50 000	-50 000	-	-50 000
Aktieägartillskott minoritet jan - juni 2023	-	-	-	-	-	28 000	28 000
Justering förvärv minoritet	-	-	-	-	-	-7 000	-7 000
Summa	-	-	-	-50 000	-50 000	21 000	-29 000
Utgående eget kapital 2023-06-30	10 000	-	254 776	9 562 687	9 827 464	121 467	9 948 931
Periodens resultat juli - dec 2023	-	-	-	-816 981	-816 981	-7 576	-824 557
Periodens övrigt totalresultat juli - dec 2023	-	-	-133 000	-	-133 000	-	-133 000
Periodens totalresultat	-	-	-133 000	-816 981	-949 982	-7 576	-957 558
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning juli - dec 2023	-	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott minoritet juli - dec 2023	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande juli - dec 2023	-	-	-	-10 000	-10 000	-	-10 000
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag juli - dec 2023	-	-	-	-	-	37 652	37 652
Koncernbidrag juli - dec 2023	-	-	-	30 689	30 689	-	30 689
Summa	-	-	-	20 689	20 689	37 652	58 341
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
Periodens resultat jan - juni 2024	-	-	-	136 146	136 146	229	136 375
Periodens övrigt totalresultat jan - juni 2024	-	-	20 155	-	20 155	-	20 155
Periodens totalresultat	-	-	20 155	136 146	156 302	229	156 531
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning jan - juni 2024	-	-	-	-	-	-1 000	-1 000
Aktieägartillskott minoritet jan - juni 2024	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande jan - juni 2024	-	-	-	-	-	-	-
Justering förvärv minoritet	-	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-	-1 000	-1 000
Utgående eget kapital 2024-06-30	10 000	-	141 931	8 902 541	9 054 472	150 772	9 205 244

Koncernens rapport över kassaflöde

	2024-01-01 - 2024-06-30	2023-01-01 -2023-06-30	2023-01-01 -2023-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	304 897	268 610	569 039
Projektverksamhet	-98	22 137	74 418
Övrig verksamhet	39	83	-736
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 988	904	4 796
Administrationskostnader	-56 891	-51 121	-109 359
Resultat från intresseföretag	-	-	-
Resultat från övriga värdepapper	9 482	2 952	9 483
Erhållen ränta	30 501	21 695	47 339
Erlagd ränta	-127 742	-101 198	-226 818
Betald inkomstskatt	-6 004	-22 105	-32 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapital	156 173	141 957	335 738
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar varulager/exploateringsfastigheter	-43 523	9 593	-111 545
Förändringar av rörelsefordringar	21 347	-18 779	-144 569
Förändringar kortfristiga placeringar	-37 451	15 434	-18 285
Förändringar av rörelseskulder	-86 677	-57 874	36 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 869	90 331	97 879
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-145 955	-333 677	-489 272
Avyttringar av förvaltningsfastigheter	-	-	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-102	-167	-1 483
Tillskott förvärv minoritet	-	-	48 652
Leasingbetalningar	-	-1 749	-
Avyttringar/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	750	4 018	2 500
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	-681	-32 748	22 761
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-145 988	-364 323	-416 842
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	538 975	223 930	718 253
Amortering av lån	-50 930	-97 620	-322 022
Utdelning	-	-50 000	-50 000
Erhållet/lämnat koncernbidrag	-	-	30 689
Erhållet aktieägartillskott minoritet	-	28 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	488 045	104 310	376 920
Årets kassaflöde	351 925	-169 682	57 957
Likvida medel vid årets början	456 798	400 129	400 129
Periodens kassaflöde	351 925	-169 682	57 957
Kursdifferens i likvida medel	1 798	-408	-1 288
Likvida medel vid periodens slut	810 521	230 039	456 798

Nyckeltal

	Jan-Juni 2024	Jan-Juni 2023	Helår 2023
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter, st	178	176	176
Fastigheternas verkliga värde:			
Förvaltningsfastigheter, tkr *	14 571 791	15 407 029	14 338 457
Omsättningsfastigheter, tkr **	446 349	346 244	463 160
Hysesintäkter, tkr	450 554	416 945	858 168
Uthyrningsbar area, kvm	689 754	671 279	688 423
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4%	95,5%	95,0%
Ytmässig uthyrningsgrad, %	89,9%	93,5%	91,4%
Överskottsgrad, %	67,7%	64,4%	66,3%
Driftsavkastning, %	4,3%	3,6%	4,1%
*Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde ** Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde			
Finansiella			
Eget kapital, tkr	9 205 244	9 948 930	9 049 715
Räntebärande nettoskuld, tkr	5 713 080	5 643 682	5 619 169
Soliditet, %	50,1%	53,6%	50,8%
Belåningsgrad, %	38,0%	35,8%	38,0%
Genomsnittlig låneränta, %	3,69%	3,52%	3,57%
Räntebindning lån, månader	47	38	41
Skuldsättningsgrad, ggr	0,84	0,70	0,81
Räntetäckningsgrad, ggr	2,23	2,44	2,28

Moderföretagets resultaträkning

	Jan-Juni 2024	Jan-Juni 2023	April-Juni 2024	April-Juni 2023	Helår 2023
<i>Belopp i tkr</i>					
Hysesintäkter	4 666	6 438	2 393	3 406	11 279
Fastighetskostnader	-1 571	275	-881	-475	-1 547
Driftöverskott fastighetsrörelse	3 095	6 713	1 513	2 931	9 732
Avskrivningar, nedskrivningar	-812	-812	-406	-406	-1 624
Bruttoresultat fastighetsrörelse	2 283	5 901	1 107	2 525	8 108
Administrationskostnader	-8 012	-7 779	-3 350	-3 431	-14 632
Resultat från projektverksamhet	-	-110	-	-	3 328
Rörelseresultat	-5 729	-1 988	-2 243	-906	-3 196
Resultat från andelar i dotterföretag	-10 948	4 181	-5 331	-4 862	3 046
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	713	-	-	2 092
Ränteintäkter och liknande intäkter	74 007	55 858	18 897	22 799	151 669
Räntekostnader och liknande kostnader	-25 487	-24 228	-12 627	-13 620	-165 647
Resultat efter finansiella poster	31 842	34 536	-1 304	3 411	-12 035
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-7 463
Skatt	-6 560	-7 114	268	-849	-1 390
Periodens resultat	25 283	27 421	-1 036	2 562	-20 888
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT					
Periodens resultat	25 283	27 421	-1 036	2 562	-20 888
Övriga totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	25 283	27 421	-1 036	2 562	-20 888

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	67 903	63 585	68 714
Maskiner och inventarier	-	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	67 903	63 585	68 714
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	451 502	406 998	612 609
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10 580	11 701	10 580
Andra långfristiga värdepappersinnehav	158 705	168 588	160 098
Reversfordran koncernföretag	580 105	544 283	575 475
Reversfordringar	14 620	22 613	13 500
Derivatinstrument	-	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 215 512	1 154 182	1 372 262
Summa anläggningstillgångar	1 283 414	1 217 767	1 440 975
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	4 094	4 094	4 094
Kundfordringar	31	320	-
Fordringar hos moderföretag	1 431 103	1 383 596	1 441 431
Fordringar hos dotterföretag	2 716 802	2 704 133	2 679 816
Fordringar hos koncernföretag	-	341	-
Aktuell skattefordran	-	-	113
Övriga fordringar	63	862	1 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 072	2 675	2 049
Korfristiga placeringar	482 391	417 871	430 289
Kassa och bank	643 792	63 931	314 520
Summa omsättningstillgångar	5 298 348	4 577 823	4 874 007
SUMMA TILLGÅNGAR	6 581 763	5 795 591	6 314 982

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

2024-06-30

2023-06-30

2023-12-31

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	10 000	10 000	10 000
Reservfond	2 134	2 134	2 134

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust	1 642 296	1 663 184	1 663 184
Periodens resultat	25 283	27 421	-20 888

Summa eget kapital	1 679 713	1 702 739	1 654 430
---------------------------	------------------	------------------	------------------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	22 845	21 599	22 845
------------------------	--------	--------	--------

Summa avsättningar	22 845	21 599	22 845
---------------------------	---------------	---------------	---------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	314 188	315 906	337 349
Obligationslån	497 250	498 167	-
Derivatinstrument	-	-	-

Summa långfristiga skulder	811 438	814 073	337 349
-----------------------------------	----------------	----------------	----------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	376 416	360 926	358 193
Obligationslån	-	-	499 083
Leverantörsskulder	254	341	1 750
Skuld till dotterföretag	3 677 227	2 879 817	3 438 197
Aktuella skatteskulder	6 455	7 087	-
Övriga skulder	2 660	2 793	568
Derivatinstrument	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 755	6 215	2 569

Summa kortfristiga skulder	4 067 768	3 257 180	4 300 359
-----------------------------------	------------------	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 581 763	5 795 591	6 314 982
---------------------------------------	------------------	------------------	------------------

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat vinst eller förlust	Årets resultat	
<i>Belopp i tkr</i>					
Ingående eget kapital 2023-01-01	10 000	2 134	1 751 564	-38 380	1 725 318
Omföring fg års resultat			-38 380	38 380	-
Periodens resultat jan - juni 2023	-	-	-	27 421	27 421
Periodens övrigt totalresultat jan - juni 2023	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	1 713 184	27 421	1 740 605
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning	-	-	-50 000	-	-50 000
Summa	-	-	-50 000	-	-50 000
Utgående eget kapital 2023-06-30	10 000	2 134	1 663 184	27 421	1 702 739
Periodens resultat juli - dec 2023	-	-	-	-48 309	-48 309
Periodens övrigt totalresultat juli - dec 2023	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	-48 309	-48 309
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	10 000	2 134	1 663 184	-20 888	1 654 430
Ingående eget kapital 2024-01-01	10 000	2 134	1 663 184	-20 888	1 654 430
Omföring fg års resultat			-20 888	20 888	-
Periodens resultat jan - juni 2024	-	-	-	25 283	25 283
Periodens övrigt totalresultat jan - juni 2024	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	25 283	25 283
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning jan - juni 2024	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-06-30	10 000	2 134	1 642 296	25 283	1 679 713

Styrelsens uttalande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat.

Stockholm 2024-07-12

Ordförande

Johan Damne

VD, Styrelseledamot

Malin Claesson Stenström

Styrelseledamot

Charlotte Claesson Ripoll

Styrelseledamot

Douglas Martinsson

Styrelseledamot

Julia Mejegård

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Hyresintäkter - tkr

Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighets skatt mm.

Uthyrningsgrad, ekonomisk - %

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.

Uthyrningsgrad, area - %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Överskottsgrad - %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Driftsavkastning - %

Driftsöverskott omräknat till 12 månader i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde per balansdagen.

FINANSIELLA

Räntebärande nettoskuld - tkr

Räntebärande skulder efter avdrag för koncernens likvida medel samt kortfristiga placeringar.

Soliditet - %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Belåningsgrad - %

Räntebärande nettoskulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde samt omsättningsfastigheternas bokförda värde per balansdagen.

Genomsnittlig låneränta - %

Vägd ränta på räntebärande låneskulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.

Skuldsättningsgrad - ggr

Totala skulder med avdrag för latent skatt i förhållande till eget kapital.

Räntetäckningsgrad - ggr

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Kontaktuppgifter

Malin Claesson Stenström

VD

073-923 97 59

malin.claesson@cafastigheter.se

Caroline Menninge

Ekonomichef

070-534 25 86

caroline.menninge@cafastigheter.se

CA Fastigheter Aktiebolag (publ)

Box 716, 391 27 Kalmar • Besöksadress: Skeppsbrogatan 49

Telefon: 0480-574 00 • Säte: Kalmar • Org nr: 556227-5700

www.cafastigheter.se

