

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 förändringar 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 årsstämman 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

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 lokal närvaro, god dialog och hög servicegrad tillgodose kundernas behov. Koncernen ska ha en väldiversifierad kundstock med god riskspridning avseende fastighetstyp, geografi, kontraktstorlek och löptider.

Fastighets- och projektutvecklingsportfölj

CA Fastigheter ska förvalta och utveckla fastigheter i tillväxtregioner, och arbeta mot koncernens mål om tillväxt och resultat i form av såväl ekonomiska som hållbarhetsmål. Detta sker genom såväl förvärv som ny- till- och ombyggnad i främst Sverige men även i andra länder inom EU.

CA Fastigheter ska vara en aktör som aktivt bidrar till stadsutveckling och en naturlig part för såväl kommuner som kunder vid utveckling av nya stadsdelar eller specifika fastigheter.

Finansiering

Genom hög medvetenhet och förståelse för den rådande finansiella situationen och yttre påverkansfaktorer skapar CA Fastigheter finansiell stabilitet på 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 avkast är överordnat expansion och kortfristiga resultat.

Organisation och medarbetare

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

Hysesintäkterna 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 m² för bostäder och 1 187 kr m² 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.

Koncernen har en fastlagd finanspolicy som reglerar förhållandet mellan helt rörliga och bundna räntor. Policyn reglerar också fördelningen mellan olika långgivare 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 går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut samt löpande i dialog mellan styrelse, ekonomiavdelning och revisor.

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 emittring 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 frånträdde 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-Söjamäe 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.

Flerårsöversikt/nyckeltal koncern

| Koncernen | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter, 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 årsstämman 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 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

| Belopp i tkr | Not | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|----------|----------------|-----------------|
| | | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| Hysesintäkter | 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 | 2023-01-01 |
|--|-----|----------------|-----------------|
| | | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| Årets resultat | | 179 376 | -694 513 |
| Övrigt totalresultat | | | |
| <i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i> | | | |
| 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 |

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 leasingkulder | 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 leasingkulder | 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 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Belopp i tkr | Hänförligt till moderföretagets ägare | | | | Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|--|---------------------------------------|----------------------------|-------------------|---|--|-------------------------------------|--------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräknings-reserv | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | | | |
| 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 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

| Belopp i tkr | Not | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|-----|-----------------|-----------------|
| | | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Driftsöverskott | | 608 384 | 569 039 |
| Projektverksamhet | | 77 216 | 74 418 |
| Övrig verksamhet | | 1 207 | -736 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 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 |

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 förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som är värderade till verkligt värde. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

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

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

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

Konsolidering

Dotterföretag

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden.

CA Fastigheter konsoliderar bostadsrättsföreningar med hänsyn till att koncernen anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen eftersom CA Fastigheter i sin egenskap som bostadsutvecklare har möjlighet att styra den relevanta verksamheten även om koncernen inte innehar några röster eller kapitalandelar i bostadsrättsföreningen. CA Fastigheter har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Därmed redovisas fastigheten innan tillträdet sker som en omsättningstillgång, och intäkten redovisas då bostadsrättsköparen tillträder bostaden. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras och interna transaktioner och balansposter mellan bostadsrättsföreningen och CA Fastigheter elimineras.

Intresseföretag/andra gemensamt styrda företag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande, redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i övrigt totalresultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Omräkning av utländska dotterföretag

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta till den valutakurs som råder på balansdagen. Utländska filialer omfattas av begreppet utlandsverksamhet och omräknas i enlighet. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser input och en 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.

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 kontraktperioden. 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.

I

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

Försäljning av bostadsrätter

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

Evenemang- och konferensverksamhet

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

Pensionsplaner

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

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

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 intäcks- 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 realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring och en annan del används i rörelsen gör CA Fastigheter en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificerar CA Fastigheter fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen endast utgör en obetydlig del av den totala fastigheten. Annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet. CA Fastigheters fastighetsbestånd utgörs primärt av förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningsprinciper

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

- Kontorsinventarier 5 år

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

Leasingavtal

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

Koncernen som leasegivare

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

Koncernen som leasetagare - Leasingskulder

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

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

Koncernen som leasetagare - Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning på inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av 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 - Tomträetter

CA Fastigheter innehar tomträetteravtal 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 tomträetter- 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 tomträetter- och arrendeavtal till verkligt värde om dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingskulden omvärderas om tomträetteravgälden 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.

Finansiella skulder

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 20 Finansiella instrument.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, inklusive leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

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

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

Varulager

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

Likvida medel

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

Eget kapital

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

Låneutgifter

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

Statliga bidrag

Statliga bidrag redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag hänförliga till resultat redovisas som en övrig rörelseintäkt och periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för. Erhållna elstöd har redovisats som hyresintäkter.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

KONCERNENS NOTER

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive 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 uppräknig av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

| Hyresintäkter per fastighetskategori | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|----------------|----------------|
| | - 2024-12-31 | - 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 | 2023-01-01 |
|---|----------------|----------------|
| | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| Sverige | | |
| Kalmar | 132 231 | 126 115 |
| Växjö | 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.

| Kontraktfallostruktur (ex tillägg) | Antal kontrakt | Kontraktsvärde (tkr) | Andel av värdet |
|---------------------------------------|----------------|----------------------|-----------------|
| <i>Kommersiella fastigheter</i> | | | |
| 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 intäcks- 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.

| Resultaträkningsposter per geografiskt område | Intäkter, tkr | | Fastighetskostnader, tkr | | Driftsöverskott, tkr | |
|---|----------------|----------------|--------------------------|-----------------|----------------------|----------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | 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 |

| Fördelning intäkter | Bostäder, tkr | | Kommersiellt, tkr | | Övriga intäkter, tkr | | Totala intäkter, tkr | |
|---------------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------------|---------------|----------------------|----------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | 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.

| Investeringar och verkligt värde förvaltningsfastigheter per geografiskt område | Investeringar, tkr | | Verkligt värde, tkr | |
|---|--------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | jan-dec | jan-dec | jan-dec | 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 | 2023-01-01 |
|---|----------------|----------------|
| | - 2024-12-31 | - 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 | 2023-01-01 |
|---|----------------|----------------|
| | - 2024-12-31 | - 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 | 2023-01-01 |
|--|--------------|--------------|
| | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| Revisionsuppdraget | 2456 | 2187 |
| Annan revisionsverksamhet | 461 | 286 |
| Övriga tjänster | 0 | 0 |
| Summa | 2917 | 2 473 |
| <i>Baker Tilly / Capella Audit OÜ / KB Mihailova</i> | | |
| 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.

Not 8 Anställda och personalkostnader

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | | | 2023-01-01 - 2023-12-31 | | |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| | Medelantal anställda | Varav kvinnor, procent % | Varav män, procent % | Medelantal anställda | Varav kvinnor, procent % | Varav män, procent % |
| Medelantalet anställda | | | | | | |
| Moderföretaget | 1 | 100% | 0% | 1 | 0% | 100% |
| <i>Dotterföretag i:</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 | | |

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

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|---------------|---------------|
| | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| Personalkostnader | | |
| Moderföretaget | | |
| <i>Styrelseledamot Julia Mejegård</i> | | |
| Styrelsearvode | 150 | 150 |
| Sociala avgifter | 47 | 47 |
| <i>Styrelseledamot Douglas Martinsson</i> | | |
| Styrelsearvode | 100 | 0 |
| Sociala avgifter | 32 | 0 |
| <i>Verkställande direktören</i> | | |
| Löner och andra ersättningar | 2 844 | 2 582 |
| Sociala avgifter | 992 | 990 |
| Pensionskostnader | 200 | 604 |
| Summa | 4 366 | 4 373 |
| <i>Övriga anställda</i> | | |
| Löner och andra ersättningar | 0 | 0 |
| Sociala avgifter | 0 | 0 |
| Pensionskostnader | 0 | 0 |
| Summa | 0 | 0 |
| Dotterföretag | | |
| <i>Övriga anställda</i> | | |
| 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 försäkringstekniska antaganden vilka skiljer sig från värdering av förmånsbestämda planer enligt IAS 19. Alectas kollektiva konsolideringsnivå uppgår för närvarande till 172 procent. Enligt Alectas nuvarande kollektiva konsolideringspolicy för förmånsbestämda försäkringar kan nivån normalt variera mellan 125 och 175 procent. Vid överskott, kan åtgärder omfatta premiereduktion och återbäring, vid underskott kan åtgärder omfatta högre pris för nyteckning och utökning av befintliga förmåner.

Not 9 Finansiella intäkter

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|---------------|---------------|
| | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| <i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i> | | |
| 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 |
| <i>Övriga finansiella intäkter:</i> | | |
| 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 | 2023-01-01 |
|---|----------------|----------------|
| | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| <i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i> | | |
| Räntekostnader skulder till kreditinstitut | 256 777 | 217 866 |
| Räntekostnader övriga finansiella skulder | 4 998 | 5 089 |
| Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod | 261 775 | 222 954 |
| <i>Övriga finansiella kostnader:</i> | | |
| Nedskrivningar kortfristiga 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 | 2023-01-01 |
|---|--------------|--------------|
| | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| Försäljningspris | 7 276 | 0 |
| Redovisat värde | -2 898 | 0 |
| Resultat fastighetsförsäljningar | 4 378 | 0 |

Not 12 Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|----------------|----------------|
| | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet | | |
| 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

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

Not 14 Övriga rörelsekostnader

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

Not 16 Skatt

| <i>Resultaträkning</i> | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|---------------------|---------------------|
| Aktuell skatt | - 2024-12-31 | - 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 |
| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
| | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| Avstämning av effektiv skattesats | 239 957 | -880 055 |
| 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 nettobetalingar. 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 | |
| <i>Redovisat:</i> | | | | | |
| 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 | |
| | Förvaltnings-fastigheter | Finansiella tillgångar | Derivat-instrument | Obeskattade reserver | Summa |
| Uppskjuten skatteskuld | | | | | |
| Ingående redovisat värde 2024-01-01 | 1 375 221 | 0 | 23 180 | 6 166 | 1 404 567 |
| <i>Redovisat:</i> | | | | | |
| 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 |

| | Finansiella tillgångar | Derivat-instrument | Underskotts-avdrag | Summa | |
|--|--------------------------|------------------------|--------------------|----------------------|------------------|
| Uppskjuten skattefordran | | | | | |
| Ingående redovisat värde 2023-01-01 | 1 100 | 0 | 20 929 | 22 029 | |
| Redovisat: | | | | | |
| I resultatet | 437 | 0 | -16 766 | -16 329 | |
| I övrigt totalresultat | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Utgående redovisat värde 2023-12-31 | 1 537 | 0 | 4 163 | 5 700 | |
| | Förvaltnings-fastigheter | Finansiella tillgångar | Derivat-instrument | Obeskattade reserver | Summa |
| Uppskjuten skatteskuld | | | | | |
| 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 antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Förvaltningsfastigheter | | |
| 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 realiserade 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".

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter | | |
| 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 |

| | 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 lokalyreskontrakt 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 |

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 eventalförpliktelser 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 tomträter, lokaler och fordon. I nedan tabell presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringarna under året.

Koncernens nyttjanderätter avseende tomträter 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 tomträter redovisas enligt IFRS 16.

| | Nyttjanderättstillgångar | | | | Leasingskulder |
|---|--------------------------|----------|--------------|----------------|----------------|
| | Tomträter | 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 |

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 |
| Glasbtt 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) Åga och förvalta aktier
- (8) Åga och förvalta aktier
- (9) Fastighetsutveckling
- (10) Uthyrning och förvaltning av fastigheter
- (11) Uthyrning och förvaltning av fastigheter

| (tkr) Företagsnamn | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
|---|-----------------|--|-----------------|--|
| | Redovisat värde | | Redovisat värde | |
| KB Ringvägen 59 | 12 784 | | 10 580 | |
| Glasbtt 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.

| Balansräkning i sammandrag | Narva Gate | | A/O Dom Shvetsii | |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 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 | 2023-01-01 | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
| Totalresultat i sammandrag | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| 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 |

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Avstämning mot redovisade värden | | | | |
| 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/skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde |
|--|---|--|--------------------------|
| Finansiella tillgångar | | | |
| 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/skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde |
|--|---|--|--------------------------|
| Finansiella tillgångar | | | |
| 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 |

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 covenant CA Fastigheter förbinder sig att uppfylla (hänförliga till obligationslånet) är en belåningsgrad uppgående till högst 65 procent och en rätetäckningsgrad 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 |

Not 23 Övriga långfristiga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Forordningar 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 |
| Forordningar koncernbolag | 1 640 533 | 1 441 431 |
| Forordningar 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.

Not 30 Koncernföretag

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

| Företag | Organisationsnumr | Säte | Kapitalandel/Rösträttsandel | |
|---|-------------------|-----------|-----------------------------|--------------|
| | | | 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 Spillepenslyckan | 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 | | |

| | | | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|------|------|
| 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 Majö 8 | 916529-4043 | Kalmar | 99% | 99% |
| KB Majö 9 | 916529-4050 | Kalmar | 99% | 99% |
| KB Majö 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 Brunnsshotellet 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 Fastighetservice AB | 556071-7844 | Kalmar | 100% | 100% |
| CA i Ryssland AB | 556518-4016 | Kalmar | 100% | 100% |
| CA St Petersburg LLC | 5067847118367 | St Petersburg | | |
| CA Parnas 2 LLC | 1089847039820 | St Petersburg | | |
| CA Parnas 5 LLC | 1089847037059 | St Petersburg | | |
| TREB Properties Holding AB | 556524-4745 | Kalmar | | |
| Ladoga Holding AB | 556528-3891 | Kalmar | | |
| CA&DR Holding AB | 556749-6269 | Kalmar | 51% | 51% |
| Ernir Holding AB | 559056-9470 | Kalmar | 100% | 100% |
| Movetvå Fastigheter AB | 559093-9814 | Kalmar | | |
| Gasverket Holding AB | 556940-7470 | Kalmar | | |
| Gasverket Holding 2 AB | 556940-7470 | Kalmar | | |
| Gasverket Projektering AB | 556940-7488 | Kalmar | | |
| H8 Reningshuset 1 Stockholm AB | 559122-1139 | Kalmar | | |
| H10 Gasklockorna 3 Stockholm AB | 559122-1261 | Kalmar | | |
| H14 Verkstadshuset 1 Stockholm AB | 559122-1204 | Kalmar | | |

| | | | | |
|--------------------------------------|-------------|-----------|------|------|
| H20 Gasverket AB | 559138-1677 | Kalmar | | |
| Gasverket Holding 3 AB | 559047-6163 | Kalmar | | |
| Gasklockorna 1 AB | 559141-4189 | Kalmar | | |
| H27 Ångpannehuset 1 AB | 559140-8553 | Kalmar | | |
| Hermoda 2 Fastigheter AB | 559093-9855 | Kalmar | | |
| Sicklaön Fastigheter AB | 556023-7611 | Kalmar | | |
| Mätarhuset1 Stockholm AB | 559000-4247 | Kalmar | | |
| Kalmarsalen Konferens & Evenemang AB | 556730-4265 | Kalmar | 100% | 100% |
| Byggnadsf:ia Claesson & Anderzén HB | 932400-2618 | Kalmar | 100% | 100% |
| Gerdéns Byggnads AB | 556122-5896 | Kalmar | 100% | 100% |
| Gerdéns Fastighets KB | 916432-5897 | Kalmar | 99% | 99% |
| KB Brynäs 18:6 Gävle | 916586-8440 | Nacka | 99% | 99% |
| KB ArconaTrumman 8 | 916614-4445 | Nacka | 99% | 99% |
| CA i Lomma Hamn KB | 916751-4612 | Kalmar | 99% | 99% |
| 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% |
| Sältäng 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 Vivian | 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% |

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 fastställt 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 förskotts betalning. 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.

| | 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.

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Förväntade kundförluster för kundfordringar (enligt förenklad metod) | | |
| 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 värdepappersinnehav och likvida medel. Likvida medel är placerade i olika länder hos finansiella institut med hög kreditvärdighet. Huvuddelen av likvida medel är placerade på banker med rating A.

Koncernens kundfordringar är spridda på ett stort antal olika kunder. De 10 största kundfordringarna utgör 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:

| | Genomsnittlig | | Ränta | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------|---------------|------------------|-------|------------|------------|
| | Valuta | bindningstid mån | | | |
| 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.

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

| Löptidsanalys | 2024-12-31 | | | | | Totalt |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| | <6 mån | 6-12 mån | 1-3 år | 3-5 år | >5 år | |
| 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 |

| Löptidsanalys | 2023-12-31 | | | | | Totalt |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | <6 mån | 6-12 mån | 1-3 år | 3-5 år | >5 år | |
| Räntebärande skulder | 1 927 065 | 1 936 700 | 2 234 825 | 163 771 | 904 841 | 7 167 203 |
| Leasingskulder* | 0 | 2 578 | 4 172 | 0 | 296 688 | 303 437 |
| Övriga skulder | 0 | 0 | 5 921 | 0 | 127 500 | 133 421 |
| Leverantörsskulder | 81 574 | 0 | 0 | 0 | 0 | 81 574 |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 5 501 | 51 758 | 0 | 57 259 |
| 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 | Utnyttjad | Belopp | Utnyttjad |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2024-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 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 lånefall.

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, leasingkulder, 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 | 2023-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 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

| | 2024-01-01 | Kassaflöden från finansiering | Icke-kassaflödespåverkande förändringar | | | 2024-12-31 |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|----------|------------------|
| | | | Valutakurs-effekter | Förändringar i verkligt värde | Övrigt | |
| 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 |
| | 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 |

Not 37 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsin-teckningar | 7 443 992 | 6 976 203 |
| Företagsin-teckningar | 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 | 2023-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 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, Glasbtt 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.

| MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER RESULTATET | | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|------------|---------------------|---------------------|
| Belopp i tkr | Not | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| Hysesintäkter | 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 | | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|------------|---------------------|---------------------|
| Belopp i tkr | Not | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| Årets resultat | | -61 340 | -20 888 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| Årets totalresultat | | -61 340 | -20 888 |

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 | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | 29 | | |
| Aktiekapital | | 10 000 | 10 000 |
| Reservfond | | 2 134 | 2 134 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| 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 |

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

| Belopp i tkr | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | Summa eget kapital |
|---------------------------------------|---------------------|--------------|--------------------------------|-----------------|--------------------|
| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat vinst eller förlust | Årets resultat | |
| 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 |
| <i>Transaktioner med ägare</i> | | | | | |
| 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 |
| <i>Transaktioner med ägare</i> | | | | | |
| Utdelning | - | - | - | - | - |
| Summa | - | - | - | - | - |
| Utgående balans per 2024-12-31 | 10 000 | 2 134 | 1 642 296 | - 61 340 | 1 593 090 |

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i tkr | Not | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|-----|----------------|----------------|
| | | - 2024-12-31 | - 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 | | | |
| Upptagna lån | 33 | - | 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 | | | |
| 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 |

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper

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

| | |
|---|----------------|
| - Stomme och grund | 100 år |
| - Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet | 50 år |
| - Yttertak, el, inre ytskikt bad (vägg och golv) | 40 år |
| - Köksinredning | 30 år |
| - Transportanläggningar, ventilation | 25 år |
| - Inre ytskikt kök (golv), markanläggningar | 20 år |
| - Inre ytskikt kök (vägg och tak), vitvaror, styr, övervakning | 15 år |
| - Byggnadsinventarier | 10-20 år |
| - Immateriella tillgångar | 5-10 år |
| - Maskiner, inventarier | 5 år |
| - Hyresgästpassningar | Kontraktstiden |

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

Finansiella instrument

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

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

MODERFÖRETAGETS NOTER

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Värdering och redovisning av anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Fastigheterna redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar, då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Förvärv av fastigheter redovisas vid tillträdesdagen. Nedlagda utgifter vid ny-, till- eller ombyggnader av fastigheter redovisas i balansräkningen som pågående arbeten i fastigheter till dess att de tas i drift. I nedlagda utgifter inkluderas samtliga direkta utgifter hänförliga till respektive objekt samt utgifter för egen personal. Ränteutgifter under byggtiden aktiveras. Arbeten avseende löpande underhåll och underhållsåtgärder i samband med ombyggnation kostnadsförs i sin helhet löpande. Underhållsåtgärder som är värdehöjande aktiveras. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Derivat

Bolaget innehar räntederivat (SWAP-avtal) för dotterföretags räkning. De intäkter och kostnader som följer av dessa ingångna avtal tillgodoförs alternativt belastar respektive dotterföretag. Tecknade derivat i CA Fastigheter AB som tillgodoförs eller belastar dotterföretag uppgår till 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

Hysesintäkter 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 |

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 |

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Specifikation motpart resultat från dotterföretagsandelar: | | |
| 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 |

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Specifikation motpart resultat från intresseföretag: | | |
| KB Ringvägen 59 | 2 204 | 2 092 |
| Summa | 2 204 | 2 092 |

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 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i> | | |
| 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 |
| <i>Övriga finansiella intäkter:</i> | | |
| Nettovinst från tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | 34 887 | 0 |
| Värde reglering 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 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i> | | |
| Räntekostnader skulder till kreditinstitut | 51 237 | 46 358 |
| Räntekostnader övriga finansiella skulder | 111 221 | 91 467 |
| Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod | 162 458 | 137 826 |
| <i>Övriga finansiella kostnader:</i> | | |
| 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: | | |
| <i>Claesson & Anderzén AB</i> | -17 603 | 0 |
| <i>CA Progress 3D AB</i> | -17 396 | -7 463 |
| <i>CA Fastighetsservice AB</i> | -387 | 0 |
| <i>H8 Reningshuset 1 Stockholm AB</i> | -7 702 | 0 |
| <i>H10 Gasklockorna 3 Stockholm AB</i> | -2 546 | 0 |
| <i>H20 Gasverket AB</i> | -1 016 | 0 |
| <i>H7 Mätarhuset 1 Stockholm AB</i> | -1 849 | 0 |
| <i>Övriga koncernbolag, koncernbidrag under 100 tkr</i> | -186 | 0 |
| Summa | -48 686 | -7 463 |

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 |
| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
| Avstämning av effektiv skattesats | | |
| 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:

| | Aktier och andelar | Summa |
|--|-----------------------|--------------|
| Uppskjuten skattefordran | | |
| 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 |

| | Förvaltnings- fastigheter | Obeskattade reserver | Summa |
|--|------------------------------|-------------------------|---------------|
| Uppskjuten skatteskuld | | | |
| 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**

| | Förvaltnings- fastigheter | Obeskattade reserver | Summa |
|--|------------------------------|-------------------------|---------------|
| Uppskjuten skatteskuld | | | |
| 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

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter | | |
| 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).

Not 17 Maskiner och inventarier

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Maskiner och inventarier | | |
| 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 |
| Värdetförändringar 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 | Redovisat värde |
|--------------------------------------|-------------|--------|-----------|-----------------|-----------------|
| | | | | 2024-12-31 | 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 Sättra HB | 916513-2110 | Kalmar | 99% | 6 065 | 6 065 |
| CA Hotellfastighets AB | 556028-0637 | Kalmar | 100% | 500 | 500 |
| CA i Växjö AB | 556203-7852 | Kalmar | 100% | 0 | 0 |
| Vemo Industri AB | 556063-8677 | Kalmar | 100% | 200 | 200 |
| Spetsamossen KB | 969621-9386 | Kalmar | 1% | 1 | 1 |
| Kappi Holding AB | 559145-2445 | Kalmar | 100% | 50 | 50 |
| CA Estland AB | 556727-4914 | Kalmar | 100% | 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 |

| | | | | | |
|---------------------------------------|-------------|--------|------|----------------|----------------|
| 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 Fastighetservice 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 |
| Byggnads:fa 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.

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 Reversfordran 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.

Not 30 Skulder till kreditinstitut

| <i>Förfallotidpunkt:</i> | 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 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Justeringar i rörelseresultatet</i> | 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 eventalförpliktelser

| 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 |

| Eventalförpliktelser | 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 |

Not 35 Transaktioner med närstående

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|------------|------------|
| | 2024-12-31 | 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 |

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 CLAESSION 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 CLAESSION 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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CA Fastigheter Aktiefbolag (publ), org nr 556227-5700

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för CA Fastigheter Aktiefbolag (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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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.

Värdering fastigheter

Beskrivning av området

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.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har granskat företagsledningens och koncernens process för fastighetsvärdering. Vi har i vår revision utvärderat koncernens värderingsmetod av förvaltningsfastigheter samt indatat 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 revisionsssed 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

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

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

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."

PETER VON KNORRING

Auktoriserad revisor

Serienummer: fb730a795eb8bb[...].J57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-10 19:27:32 UTC



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.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.