

CA FASTIGHETER AB

556227-5700

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för CA Fastigheter AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernen	
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Moderföretaget	
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Förändringar i eget kapital	12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Styrelsens säte: Kalmar

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (Tkr)

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

7

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Koncernen bedriver fastighetsverksamhet vilken omfattar fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling samt handel med fastigheter. CA Fastigheter AB med dotterbolag bedriver verksamhet i fyra länder varav de huvudsakliga marknaderna är Sverige och Tyskland men verksamhet bedrivs även i Estland och i Ryssland. Totalt omfattar koncernens fastighetsportfölj över 610 000 m² uthyrningsbar yta samt därutöver ett stort antal fastighetsutvecklingsprojekt som är under uppförande.

Utländska filialer

Verksamheten i Berlin bedrivs via ett svenskt dotterföretag. De tjänster som behöver upphandlas för verksamheten köps lokalt.

Resultat och ställning för koncernen

Koncernens rörelseresultat för 2018 uppgår till 503 Mkr. Hyresintäkterna har under 2018 minskat något beroende på de försäljningar som genomförts under slutet av 2017 och våren 2018.

Driftsöverskottet har minskat, som andel av hyresintäkterna, till följd av en ökad andel bostäder.

Koncernens resultat från fastighetsförsäljningar har ökat jämfört med året innan medan resultatet från projektverksamheten minskat 2018 jämfört med föregående år. Resultatet från fastighetsförsäljningar avser i huvudsak försäljningar av kommersiella ytor i Borås, Jönköping och Kalmar vilka samtliga genomfördes under första halvåret 2018. Projektverksamhetens resultat avser främst projekt i Stockholm, Kalmar och Borås. Koncernens redovisar, i likhet med föregående år, ett bra resultat för 2018 och koncernens synliga soliditet överstiger 40 %.

Flerårsöversikt Koncernen

	2018	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter	586 623	600 697	563 565	589 981	555 592
Driftsöverskott	360 764	381 309	360 671	358 850	338 572
Resultat fastighetsrörelse	259 862	275 791	260 144	262 011	253 113
Resultat av försäljningar och projekt	314 952	265 535	62 759	445 908	208 455
Resultat övrig verksamhet	-2 192	4 374	3 054	1 907	-742
Resultat efter finansiella poster	357 989	361 653	150 343	530 339	317 928
Soliditet, % (eget / totalt kapital)*	40,5%	34,4%	34,0%	35,9%	29,8%
Kassaflöde	-8 184	-32 926	-51 598	70 248	-2 463
Uthyrningsgrad - yta %	92,6%	92,2%	91,6%	91,6%	92,8%
Genomsnittlig låneränta 31/12	2,75%	2,68%	2,88%	3,24%	3,54%
Antal anställda	85	122	112	109	106

* Synlig soliditet exklusive övervärden i fastighetsbeståndet.

17

Flerårsöversikt Moderföretaget

	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter	9 710	7 775	7 706	5 527	3 997
Driftsöverskott	6 673	4 279	2 959	2 028	1 400
Resultat fastighetsrörelse	4 805	1 974	916	1 310	1 079
Resultat av försäljningar och projekt	0	0	50	0	-206
Resultat efter finansiella poster	139 533	405 269	741 015	123 364	57 081
Soliditet, % (eget / totalt kapital)*	37,8%	37,7%	37,5%	16,7%	29,9%
Kassaflöde	29 649	1 549	-83 213	76 724	-14 741
Antal anställda	1	2	2	2	2

* Synlig soliditet exklusive övervärden i fastighetsbeståndet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 fattade styrelsen ett beslut om att, genom att avyttra ett antal utvalda fastigheter, utnyttja ett gynnsamt marknadsläge och därigenom ge koncernen ytterligare möjligheter till investeringar med förväntad högre totalavkastning. Försäljningarna inleddes under slutet av 2017 och har fullföljts under första halvåret 2018. Under 2018 har fastigheter sålts för 715 Mkr vilket resulterat i ett resultat från försäljningarna om 265 Mkr och ett likviditetstillskott om 290 Mkr från dessa försäljningar. I Jönköping och Växjö har större investeringar genomförts i befintligt bestånd. I koncernens värdemässigt största projekt, det så kallade Gasverksområdet i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm, har ett antal tomträtter förvärvats, planerade saneringsarbeten genomförts och byggnation har kommit igång. Första inflyttning planeras till hösten 2019.

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.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Claesson & Anderzén AB, org nr 556395-3701	100 000	100 000

Personal

Koncernens personalstyrka har uppgått till 85 (122) årsanställda.

Miljö

Koncernens målsättning är att miljökonsekvenser alltid ska beaktas i det dagliga arbetet. Det innebär bland annat att vi i fastighetsförvaltningen kontinuerligt arbetar med att minska energianvändningen genom såväl driftsopitmering som investeringar i energieffektiv teknik. Genom ett effektivt miljöarbete skapas också en god avkastning i förhållandet till risken i de förvaltade fastigheterna.

Risk

Koncernens totala fastighetsbestånd har en god uthyrningsgrad och vakansnivåerna är sett över en längre tid på en mycket låg nivå. I bostadsbeståndet var vakansgraden vid utgången av 2018 1,7 %. I det kommersiella beståndet är diversifieringen bland hyresgästerna god och riskerna därmed väl spridda.

Användandet av finansiella instrument

Ett fastighetsbolags största enskilda kostnad är räntekostnaden och nivån på marknadsräntorna kan förändras snabbt. Koncernen har en fastlagd finanspolicy som reglerar förhållandet mellan helt rörliga räntor och bundna räntor. Policyn reglerar också fördelningen mellan olika långivare och förfallostruktur i skuldportföljen. All derivathandel sker mot den underliggande skuldportföljen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 447 374 159
Årets resultat	<u>72 244 050</u>
	1 519 618 209

disponeras så att

att till reservfonden avsätts

till aktieägarna utdelas	100 000 000
i ny räkning överföres	<u>1 419 618 209</u>
	1 519 618 209

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

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

Resultat av verksamheten samt bolagets ekonomiska ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt upplysningar i notform.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2018	2017
Hysesintäkter, förvaltningsintäkter	1	586 623	600 697
Driftskostnader	2	-141 980	-140 341
Underhållskostnader		-65 089	-57 775
Fastighetsskatt		-18 790	-21 272
Driftsöverskott fastighetsrörelse		360 764	381 309
Avskrivningar, nedskrivningar	3	-100 902	-105 518
		259 862	275 791
Försäljningar och projektverksamhet			
Fastighetsförsäljningar	4	264 686	183 894
Projektverksamhet	5	50 266	81 641
Resultat försäljningar och projektverksamhet		314 952	265 535
Annan verksamhet			
Hotellverksamhet	3 6 9	-977	5 379
Konferens- och Evenemangsverksamheten	3 7 9	-1 215	-1 005
Resultat annan verksamhet		-2 192	4 374
Förvaltnings- och administrationskostnader	8 9	-69 821	-67 600
Rörelseresultat		502 801	478 100
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterföretag	10	37	15 365
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	6 015	3 268
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	8 155	7 613
Ränteintäkter och liknande poster	13	14 227	5 458
Räntekostnader		-171 962	-147 587
Övriga finansiella poster	14	-1 284	-564
Summa finansiella poster		-144 812	-116 447
Resultat efter finansiella poster		357 989	361 653
Bokslutsdispositioner	15	-38 215	-1 329
Aktuell skatt	16	-2 607	-8 009
Uppskjuten skatt	16	-7 174	-11 417
Årets resultat		309 993	340 898
Årets resultat hänförlig till			
Moderföretagets aktieägare		310 802	341 581
Minoritetsintresse		-809	-683

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark, markanläggning	17 34	5 243 821	5 521 978
Maskiner och inventarier	18	7 614	4 619
		<u>5 251 435</u>	<u>5 526 597</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20 36	75 200	74 389
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	39 645	28 236
Reversfordran koncernföretag	22	250 382	250 382
Reversfordran intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	32 163	32 499
Reversfordringar	24	316 402	564 817
Uppskjuten skattefordran	30	15 580	17 863
Andra långfristiga fordringar		-	5 420
		<u>729 372</u>	<u>973 606</u>
Summa anläggningstillgångar		5 980 807	6 500 203
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Färdiga varor och handelsvaror	25	124	542
<i>Omsättningsfastigheter</i>			
Exploateringsfastigheter	26 37	420 748	374 514
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 384	353 480
Fordringar hos moderföretag		602 606	549 184
Reversfordran intresseföretag och gemensamt styrda företag		14 679	15 062
Skattefordran		871	0
Övriga fordringar		189 737	85 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	27 226	25 637
		<u>851 503</u>	<u>1 029 179</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	28	492 897	228 219
<i>Kassa och bank</i>	28	77 791	85 721
Summa omsättningstillgångar		1 843 063	1 718 175
SUMMA TILLGÅNGAR		7 823 870	8 218 378

KONCERNENS BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29		
Aktiekapital (100.000 aktier)		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		29 403	28 170
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 129 287	2 787 532
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 168 690	2 825 702
Minoritetsintresse		-1 020	-210
Eget kapital		3 167 670	2 825 492
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	31	4 301 504	5 023 455
Övriga skulder		-	5 419
		4 301 504	5 028 874
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	31	39 711	40 204
Leverantörsskulder		72 262	88 826
Skatteskulder	32	-	4 784
Övriga skulder		100 032	142 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	142 691	88 050
		354 696	364 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 823 870	8 218 378

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående eget kapital 2017-01-01	10 000	23 825	2 526 408	463	2 560 696
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		4 345	-4 345		0
Utdelning			-100 000		-100 000
Omräkningsdifferens			23 888	10	23 898
Årets resultat			341 581	-683	340 898
Utgående kapital 2017-12-31	10 000	28 170	2 787 532	-210	2 825 492
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		1 233	-1 233		0
Omräkningsdifferens			32 186		32 186
Årets resultat			310 802	-809	309 993
Utgående kapital 2018-12-31	10 000	29 403	3 129 287	-1 019	3 167 671

77

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	502 801	478 100
Resultat från intressebolagsandelar	6 015	3 268
Resultat övriga värdepapper	8 657	9 250
Ränteintäkter	14 227	5 458
Räntekostnader	-171 962	-147 587
Övriga finansiella kostnader	-1 284	-564
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Resultat försäljning fastigheter	-277 860	-183 894
Avskrivningar	101 343	106 700
Betald inkomstskatt	-2 607	-8 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	179 330	262 722
<i>Förändringar av rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning varulager	3 398	265 491
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	177 174	-560 766
Ökning/minskning kortfristiga placeringar	-264 678	11 254
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	-12 617	-37 354
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	<i>82 607</i>	<i>-58 653</i>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-238 708	-318 764
Sålda materiella anläggningstillgångar	714 500	388 936
Ökning/minskning långfristiga fordringar	254 171	-391 080
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	-12 220	28 009
Kassaflöde från investeringsverksamheten	717 743	-292 899
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	-770 319	419 955
Erhållet / lämnat koncernbidrag	-38 215	-1 329
Utbetald utdelning	-	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-808 534	318 626
Årets kassaflöde	-8 184	-32 926
Kursdifferens i likvida medel	254	50
Likvida medel vid årets början	85 721	118 597
Likvida medel vid årets slut	77 791	85 721

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2018	2017
Hysesintäkter, förvaltningsintäkter	1	9 710	7 775
Driftskostnader	2	-1 636	-2 502
Underhållskostnader		-910	-503
Fastighetsskatt		-491	-491
Driftsöverskott fastighetsrörelse		6 673	4 279
Avskrivningar, nedskrivningar	3	-1 868	-2 305
Bruttoresultat fastighetsrörelse		4 805	1 974
Förvaltnings- och administrationskostnader	8 9	-12 943	-14 020
Rörelseresultat		-8 138	-12 046
<u>Finansiella poster</u>			
Resultat från andelar i dotterföretag	10	137 831	409 485
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	775	788
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	8 297	7 537
Ränteintäkter och liknande poster	13	62 776	55 720
Räntekostnader		-26 756	-19 978
Övriga finansiella poster	14	-35 252	-36 237
Summa finansiella poster		147 671	417 315
Resultat efter finansiella poster		139 533	405 269
Bokslutsdispositioner	15	-76 083	-143 053
Aktuell skatt	16	-197	0
Uppskjuten skatt	16	8 991	665
Årets resultat		72 244	262 881

MODERFÖRETAGET BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark, markanläggning	17 34	66 679	67 410
Maskiner och inventarier	18	0	0
		<u>66 679</u>	<u>67 410</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier/andelar i dotterföretag	19 35	537 850	348 761
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	20 36	12 776	15 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	39 645	28 236
Reversfordran koncernföretag	22	410 022	410 022
Reversfordringar	24	6 000	-
Andra långfristiga fordringar		-	5 420
		<u>1 006 293</u>	<u>807 439</u>
Summa anläggningstillgångar		1 072 972	874 849
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter			
Exploateringsfastigheter	26 37	<u>11 330</u>	<u>11 330</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		787	20
Fordringar hos moderföretag		275 434	238 930
Fordringar hos dotterföretag		1 756 610	2 176 942
Fordringar hos koncernföretag		327 256	312 187
Fordringar hos intressebolag		-	1 328
Skattefordran		15	-
Övriga fordringar		108 287	26 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	<u>2 126</u>	<u>2 978</u>
		<u>2 470 515</u>	<u>2 758 880</u>
Kortfristiga placeringar	28	<u>460 058</u>	<u>215 351</u>
Kassa och bank	28	<u>36 628</u>	<u>6 979</u>
Summa omsättningstillgångar		2 978 531	2 992 540
SUMMA TILLGÅNGAR		4 051 503	3 867 389

MODERFÖRETAGET BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 100.000 aktier		10 000	10 000
Reservfond		2 134	2 134
		12 134	12 134
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 447 374	1 184 493
Årets resultat		72 244	262 881
		1 519 618	1 447 374
Eget kapital		1 531 752	1 459 508
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	30	23 634	32 625
		23 634	32 625
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	31	534 121	584 821
Övriga skulder		-	5 420
		534 121	590 241
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	31	700	700
Leverantörsskulder		2 201	1 088
Skulder till dotterföretag		1 901 226	1 768 798
Skulder till koncernföretag		8 418	-
Skatteskulder	32	-	114
Övriga skulder		256	465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	49 195	13 850
		1 961 996	1 785 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 051 503	3 867 389

MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående eget kapital				
2017-01-01	10 000	2 134	1 284 493	129 662
Utdelning			-100 000	-100 000
Årets resultat			262 881	262 881
Utgående kapital				
2017-12-31	10 000	2 134	1 447 374	1 459 508
Årets resultat			72 244	72 244
Utgående kapital				
2018-12-31	10 000	2 134	1 519 618	1 531 752

På årsstämman den 7 mars 2017 beslutades om en utdelning om 100 Mkr.

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-8 138	-12 046
Resultat/utdelning från dotterföretagsandelar	137 831	409 538
Resultat från intressebolagsandelar	775	788
Resultat övriga värdepapper	8 799	9 174
Ränteintäkter	62 776	55 720
Räntekostnader	-26 756	-19 978
Övriga finansiella kostnader	-35 252	-36 237
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Valutakursvinst/-förlust	-20 531	-14 781
Avskrivningar	1 868	2 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	121 372	394 483
<i>Förändringar av rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	308 394	-263 345
Ökning/minskning kortfristiga placeringar	-244 707	-28 383
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	176 784	32 184
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	<i>361 843</i>	<i>134 939</i>
Investeringsverksamheten		
Förvärv fastigheter	-1 137	-1 551
Ökning/minskning långfristiga fordringar	-580	-198 553
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	-198 274	94 760
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-199 991	-105 344
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	-56 120	215 007
Erhållet / lämnat koncernbidrag	-76 083	-143 053
Utbetald utdelning	0	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-132 203	-28 046
Årets kassaflöde	29 649	1 549
Likvida medel vid årets början	6 979	5 430
Likvida medel vid årets slut	36 628	6 979

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterföretags tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Resterande skillnad mellan köpeskillingen och de förvärvade bolagens egna kapital redovisas som goodwill. Om bolaget vid elimineringen erhåller ett kvarstående undervärde, har detta bokats upp som badwill. I de fall det inte finns någon anledning till badwill har denna intäktsförts. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernredovisningen ingår moderföretaget och dotterföretag i vilka moderföretaget har ett bestämmande inflytande. Utländska dotterföretags årsredovisningar har räknats om till svenska kronor enligt dagskursmetoden. Det innebär att resultaträkningen omräknats till årets genomsnittskurs medan balansräkningen till balansdagens kurs.

Under året förvärvade/sålda företag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter/före förvärvet/försäljningen.

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. En gång om året görs en intern värdering av koncernens fastigheter, se vidare not angående byggnad och mark. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentliga restvärden. Beroende på tillämplighet i det enskilda fallet har följande avskrivningsprocent använts.

Stomme, grund och övervärde	1,0%
Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet	2,0%
Yttertak, el, inre ytskikt bad (vägg och golv)	2,5%
Köksinredning	3,3%
Transportanläggningar, ventilation	4,0%
Inre ytskikt kök (golv), markanläggningar	5,0%
Inre ytskikt kök (vägg och tak), vitvaror, styr, övervakning	6,7%
Byggnadsinventarier	5-10%
Immateriella tillgångar	10-20%
Maskiner, inventarier	20,0%
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktstiden

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1. Bolagets aktieinnehav har värderats enligt portföljredovisningsmetoden.

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 2 471 Mkr per 2018-12-31. CA Fastigheter AB har till stor del 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.

Värdering och redovisning av omsättningstillgångar

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

Intäktsredovisning

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns föpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Redovisning av inkomstskatter

Uppskjuten skatt på skillnader mellan bokförda värden och skattemässiga värden beaktas, till exempel vid indirekta förvärv av fastigheter genom bolag. Utgångspunkten är full skatt, det vill säga 22% av skillnaden mellan i koncernen bokfört värde och skattemässigt restvärde. Undantag görs i de fall skattevärderingen varit väsentlig del av affärssuppgörelsen och ett samband mellan köpeskillingen och värdet av den uppskjutna skatten föreligger. I koncernens balansräkning har uppskjutna skatteskulder minskats, med beaktande av koncernens skattemässiga underskottsavdrag. Koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 737,4 Mkr.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsens fordringar och skulder tillförs rörelseresultat. Vinster och förluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Successiv vinstavräkning

Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning vid entreprenad och projektutveckling av bostäder. Intäkter baseras på upparbetningsgrad och resultat beräknas utifrån upparbetningsgrad multiplicerat med försäljningsgrad. Graden av upparbetning bestäms av de i den enskilda entreprenaden nedlagda kostnaderna i förhållande till de i entreprenaden totala beräknade kostnaderna. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt.

Utländska filialer

Resultat- och balansräkningen för koncernens filial i Berlin har räknats om till svenska kronor. Omräkningen av balansräkningen görs till balansdagskurs och resultaträkningen till genomsnittskurs. Omräkningsdifferensen redovisas mot eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Claesson & Anderzén AB, org nr 556395-3701 med säte i Kalmar, vilken upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Not 1 Hyresintäkternas fördelning på lokaltyper

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Lokaler ¹	246 189	280 476	9 707	7 729
Bostäder	329 319	311 224	-	-
Garage och P-plats	5 742	5 454	3	2
Övrigt	5 373	3 543	-	44
Summa	586 623	600 697	9 710	7 775

1/ Interna hyresintäkter från Kalmarsalen Konferens- och Evenemang AB till Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB elimineras inte då de bedriver olika verksamhetsgrenar.

Not 2 Driftskostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Energi, bränsle, vatten, avfall	88 553	91 119	1 106	2 045
Fastighetsdrift ¹	51 553	47 387	530	457
Tomträttsavgäld	1 874	1 835	-	-
Summa	141 980	140 341	1 636	2 502

1/ Fastighetsdrift omfattar i huvudsak personalkostnader, material och entreprenadtjänster i form av markskötsel, snöröjning, städning med mera.

Not 3 Avskrivningar

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Byggnader	98 008	102 160	1 868	2 305
Byggnadsinventarier	1 981	2 648	-	-
Delsumma	99 989	104 808	1 868	2 305
Nedskrivning byggnader				
Maskiner och inventarier	913	710	-	-
Delsumma	913	710	0	0
Summa	100 902	105 518	1 868	2 305
<i>Hotellverksamhet</i>				
Maskiner och inventarier	283	947	-	-
Summa	283	947	0	0
<i>Konferens- och Evenemangverksamhet</i>				
Maskiner och inventarier	158	235	-	-
Summa	158	235	0	0

Not 4 Fastighetsförsäljningar

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Försäljningspris	714 500	388 936	-	-
Bokfört värde	-449 814	-205 042	-	-
Summa	264 686	183 894	0	0

Not 5 Projektverksamhet

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Försäljningspris	322 288	409 911	-	-
Projektkostnader	-272 022	-328 270	-	-
Summa	50 266	81 641	0	0

Not 6 Resultat av hotellverksamhet

Dotterföretaget Majo Hotellinvest AB bedrev hotellverksamhet i Västerviks Stadshotell.
Bolaget är avyttrat, frånträdesdag var 2018-04-01.

	2018	2017
Nettoomsättning	6 474	36 684
Kostnader för verksamheten	-7 168	-30 358
Avskrivningar verksamheten	-283	-947
Summa	-977	5 379

Not 7 Resultat av konferens- och evenemangsverksamhet

Dotterföretaget Kalmarsalen Konferens och Evenemang AB bedriver verksamhet i KalmarSalen.

	2018	2017
Nettoomsättning	15 246	15 708
1/ Kostnader för verksamheten	-16 303	-16 478
Avskrivningar verksamheten	-158	-235
Summa	-1 215	-1 005

1/ Den interna hyresintäkten/hyreskostnaden mellan Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB och hyresgästen Kalmarsalen Konferens- och Evenemang AB elimineras inte då de bedriver olika verksamhetsgrenar.

Not 8 Förvaltnings- och administrationskostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Personalkostnader	45 691	49 513	4 805	6 805
Utfakturerad administration till koncernföretag	-31 822	-30 612	-	-420
Ersättning till revisorer ¹	1 282	1 205	-	-
Marknadsföring	3 263	3 161	1 408	1 748
Övriga kostnader	25 634	21 617	5 330	4 856
Övriga kostnader från koncernföretag	25 773	22 716	1 400	1 031
Summa	69 821	67 600	12 943	14 020

Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
<u>EY</u>				
Revisionsuppdrag	1 021	965	-	-
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	110	86	-	-
Skatterådgivning	45	16	-	-
Övriga tjänster	22	35	-	-
<u>Mazars Stuererklärungen/Baker Tilly</u>				
Skatterådgivning	72	-	-	-
<u>RoeverBroennerSusat GmbH & Co KG</u>				
Skatterådgivning	12	103	-	-
Summa	1 282	1 205	0	0

Ersättning till revisorer redovisas som administrationskostnader och kostnader för hotellverksamhet.

Not 9 Personal, personalkostnader och andra ersättningar

Medelantal anställda²

	2018		2017	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderföretaget				
Kalmar	1	0	2	0
Summa	1	0	2	0
Koncernen				
Borås	4	1	4	1
Jönköping	9	2	9	2
Kalmar	39	20	40	18
Malmö/Lomma	8	1	9	2
Stockholm	6	2	6	3
Västervik	-	-	35	22
Växjö	10	1	10	1
Estland	6	4	6	2
Ryssland	3	2	3	2
Summa	85	33	122	53

Löner och andra ersättningar

	Koncernen		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Styrelse och verkställande direktör	2 926	4 205	2 926	4 205
Övriga anställda	36 780	47 966	-	-
Summa	39 706	52 171	2 926	4 205

Sociala kostnader

	Koncernen		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	745	1 155	745	1 155
Pensionskostnader för övriga anställda	5 695	8 345	-	-
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	14 027	16 575	1 134	2 379
Summa	20 467	26 075	1 879	3 534

Totala löner, ersättningar, socialkostnader och pensionkostnader

	Koncernen		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Summa	60 173	78 246	4 805	7 739

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Andel kvinnor i styrelsen	40%	0%	40%	0%
Andel män i styrelsen	60%	100%	60%	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%	100%	100%

Not 10 Resultat från andelar i dotterföretag

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Resultat från dotterföretagsandelar	-	-	113 166	9 538
Utdelning på aktier o andelar dotterföretag	-	-	12 910	400 000
Nedskrivning av aktier och andelar	-	-	-1 655	-
Resultat vid försäljning av dotterföretag	-	-	13 410	-57
Resultat vid försäljning av dotterföretag till koncernföretag	37	15 365	-	3
Summa	37	15 365	137 831	409 484

I koncernens resultaträkning redovisas försäljningar av andelar i dotterföretag som har fastigheter, som fastighetsförsäljningar.

Not 11 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6 015	3 268	775	788
Summa	6 015	3 268	775	788

Not 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	1 699	3 399	798	1 496
Ränteintäkter från koncernföretag	6 958	5 851	8 001	7 678
Nedskrivning av aktier och andelar	-202	-1 337	-202	-1 337
Reservering av fordran	-300	-300	-300	-300
Summa	8 155	7 613	8 297	7 537

Not 13 Ränteintäkter och liknande poster

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	3 167	2 055	1 763	1 514
Valutakursdifferens koncern-mellanhavanden	-	-	22 552	14 768
Valutakursdifferens, övrigt	3 417	1 045	-2 021	13
Ränteintäkter från koncernföretag	9 115	10 232	36 617	50 091
Nettoresultat försäljning värdepapper	-4 092	9 569	-4 092	9 569
Värdereglering aktier och övriga värdepapper	-5 734	-20 706	-762	-23 833
Utdelning aktier	8 354	3 263	8 354	3 263
Övriga intäkter	-	-	365	335
Summa	14 227	5 458	62 776	55 720

Not 14 Övriga finansiella poster

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader till koncernföretag	-688	-	27 944	36 176
Övriga finansiella kostnader	-596	-564	7 308	61
Summa	-1 284	-564	35 252	36 237

Not 15 Bokslutdispositioner

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Erhållet koncernbidrag	-	-	38 658	66 155
Lämnat koncernbidrag	-38 215	-1 329	-114 741	-209 208
Summa	-38 215	-1 329	-76 083	-143 053

Not 16 Skatt på årets resultat

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

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	319 774	360 324	63 450	262 216
Skatt enligt gällande skattesats	-70 350	-79 271	-13 959	-57 688
Omvärdering av underskottsavdrag	-6 629	-9 052	556	-28 990
Skatteeffekt av poster redovisade direkt mot eget kapital	13 048	8 191	-	-
Utdelning från dotterföretag	-	-	2 840	88 000
Resultat från intressebolag	765	550	-	-
Fastighetsförsäljning	-	-	16 899	-
Bolagsförsäljningar	54 251	60 800	2 950	-13
Ej avdragsgilla kostnader	-866	-644	-492	-644
Summa	-9 781	-19 426	8 794	665

Den gällande skattesatsen är i bolaget 22,0% (22,0%)

Not 17 Byggnader och mark

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	6 374 089	6 217 052	76 313	74 762
Inköp	31 850	144 635	-	-
Pågående och färdigställda projekt	199 599	182 839	1 137	1 551
Omräkningsdifferens	77 716	57 435	-	-
Omklassificering	-49 892	-10 723	-	-
Försäljningar	-561 715	-217 149	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	6 071 647	6 374 089	77 450	76 313
Ingående avskrivningar	-918 634	-827 296	-8 903	-6 598
Försäljningar	130 718	13 210	-	-
Omräkningsdifferens	-4 392	-2 388	-	-
Omklassificering	678	-	-	-
Årets avskrivningar	-98 008	-102 160	-1 868	-2 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-889 637	-918 634	-10 771	-8 903
Utgående planenligt restvärde	5 182 010	5 455 455	66 679	67 410

Not 17

forts

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Byggnadsinventarier				
Ingående anskaffningsvärde	143 081	142 204	-	-
Inköp	1 335	1 020	-	-
Utrangering	-	-200	-	-
Omräkningsdifferens	101	67	-	-
Försäljningar	-8 905	-10	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	135 611	143 081	0	0
Ingående avskrivningar	-76 558	-74 052	-	-
Utrangering	-	200	-	-
Omräkningsdifferens	-98	-64	-	-
Försäljningar	4 837	6	-	-
Årets avskrivningar	-1 981	-2 648	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 800	-76 558	0	0
Utgående planenligt restvärde	61 812	66 523	0	0
Totalt planenligt restvärde	5 243 821	5 521 978	66 679	67 410
Totalt skattemässigt restvärde	4 115 757	4 421 421	52 850	53 950

I enlighet med K3s redovisningsregler, skall verkligt värde för koncernens samtliga anläggningsfastigheter anges. Företagsledningen har därför genomfört en skrivbordsvärdering. Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt vilka värderas individuellt och med hänsyn till den tidsutdräkt som förväntas innan projekten kan färdigställas. Det som däremot inte värderats är den potential som finns i koncernens bostadsfastigheter vid ombildning till bostadsrätter. Då denna potential till del är avhängig viljan från respektive fastighets hyresgäster har något exakt värde inte framtagits men bedöms som substantiell. Värderingar måste alltid användas med försiktighet och ses som ett närmevärde. Det tillvägagångssätt som värderingen baseras på bedöms dock säkerställa att den inte på något väsentligt sätt skiljer sig från en skrivbordsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut. Totalt värde för koncernens fastighetsportfölj bedöms per balansdagen uppgå till 11,6 miljarder kronor (12,0 miljarder).

Not 18 Maskiner och inventarier

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	20 597	19 956	7	7
Inköp	5 924	993	-	-
Omräkningsdifferens	13	13	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-10 523	-365	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	16 012	20 597	7	7
Ingående avskrivningar	-15 978	-14 439	-7	-7
Försäljningar och utrangeringar	8 948	365	-	-
Omräkningsdifferens	-13	-12	-	-
Årets avskrivningar	-913	-710	-	-
Årets avskrivningar i annan verksamhet	-441	-1 182	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 398	-15 978	-7	-7
Utgående planenligt restvärde	7 614	4 619	0	0

Not 19 Aktier och andelar i dotterföretag

	Moderföretag	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	421 473	526 994
Lämnade aktieägartillskott	1 885	-
Inköp	50	-
Försäljningar	-11 023	-9 270
Värdeförändring dotterföretagsandelar	113 167	9 538
Insättning / Uttag	86 665	-105 789
Utgående anskaffningsvärde	612 217	421 473
Ingående nedskrivningar	-72 712	-72 712
Nedskrivning	-1 655	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-74 367	-72 712
Utgående planenligt restvärde	537 850	348 761

Not 20 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	74 389	113 131	15 000	14 212
Inköp	1 624	21 449	-	-
Värdeförändring andelar	6 015	3 297	776	788
Insättning / Uttag	-6 827	-8 027	-3 000	-
Försäljningar	-	-55 460	-	-
Utgående anskaffningsvärde	75 200	74 389	12 776	15 000
Utgående planenligt restvärde	75 200	74 389	12 776	15 000

Not 21 Andra aktier och andelar

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående bokfört värde	28 236	17 503	28 236	17 475
Inköp	11 409	11 761	11 409	11 761
Nedskrivning	-	-1 028	-	-1 000
Utgående bokfört värde	39 645	28 236	39 645	28 236
Utgående planenligt restvärde	39 645	28 236	39 645	28 236

Not 22 Reversfordran hos dotterföretag och koncernföretag

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde dotterföretag	250 382	195 022	410 022	195 022
Utlåning	-	55 360	-	215 000
Utgående anskaffningsvärde	250 382	250 382	410 022	410 022
Utgående planenligt restvärde	250 382	250 382	410 022	410 022

Not 23 Reversfordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	32 499	36 792	-	-
Valutakursdifferens	1 064	707	-	-
Amorterat	-1 400	-5 000	-	-
Utgående anskaffningsvärde	32 163	32 499	0	0
Utgående planenligt restvärde	32 163	32 499	0	0

Not 24 Reversfordringar

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	564 817	225 511	0	17 154
Utlåning	36 379	636 144	10 019	10 637
Valutakursdifferens	1 280	-12 754	1 280	-1 568
Nedskrivning / Återföring nedskrivning	-1 782	810	-1 782	826
Försäljningar	-	-166 981	-	-
Amorteringar	-284 292	-117 913	-3 517	-27 049
Utgående anskaffningsvärde	316 402	564 817	6 000	0
Utgående planenligt restvärde	316 402	564 817	6 000	0

Not 25 Varulager

2018 består varulagret av varor i konferens- och evenemangverksamheten, föregående år ingick även varor i hotellverksamhet.

Not 26 Exploateringsfastigheter

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	374 514	624 647	11 330	11 330
Inköp / Pågående projekt	224 846	557 777	-	-
Omräkningsdifferens	-91	862	-	-
Omklassificering	46 814	10 723	-	-
Av-/nedskrivning	-812	-	-	-
Försäljningar och utträngningar	-224 522	-819 495	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	420 748	374 514	11 330	11 330
Utgående planenligt restvärde	420 748	374 514	11 330	11 330

Omsättningsfastigheter har värderats individuellt varför ingen planenlig avskrivning gjorts.

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda försäkringspremier	-	-	38	35
Förutbetalda räntekostnader	409	954	409	954
Periodiserade leverantörsfakturer	3 642	3 076	216	272
Upplupna ränteintäkter	19 071	13 848	1 463	1 717
Övriga upplupna intäkter	4 104	7 759	-	-
Summa	27 226	25 637	2 126	2 978

Not 28 Kortfristiga placeringar / Kassa och bank

	Koncern		Moderföretag	
	Redovisat värde	Marknadsvärde	Redovisat värde	Marknadsvärde
Börsnoterade aktier	384 096	384 096	374 191	374 191
Övriga aktier	15 090	15 090	15 090	15 090
Räntebärande värdepapper	93 711	93 711	70 777	70 777
Kassa och bank	77 791	77 791	36 628	36 628
Summa	570 688	570 688	496 686	496 686

Utöver ovanstående likviditet finns en ej utnyttjad checkkredit om 200 Mkr (116 Mkr) i koncernen.

Not 29 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde (kronor)
Antal aktier	100 000	100
Summa	100 000	

Not 29 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	1 447 374	1 184 493
årets resultat	72 244	262 881
	1 519 618	1 447 374
disponeras så att		
till aktiägarna utdelas (1 000 kronor per aktie)	100 000	0
i ny räkning överföres	1 419 618	1 447 374

Not 30 Uppskjuten skatt

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Uppskjuten skatt hänförlig till förlustavdrag	116 673	130 759	-	-
Skattefordran	116 673	130 759	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-7 312	-7 033	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till byggnad och mark	-93 781	-105 863	-23 634	-32 625
Skatteskuld	-101 093	-112 896	-23 634	-32 625
Summa	15 580	17 863	-23 634	-32 625

Not 31 Skulder till kreditinstitut

Låneportföljen har följande utseende:

Totala lån 4 341 214 kkr (5 063 659). Amorteringar för 2019, 39 711 kkr (40 204), redovisas som kortfristig skuld.

Koncernen	2018	Genomsnitts- ränta	2017	Genomsnitts- ränta
Omsättes år	Belopp	18-12-31	Belopp	17-12-31
2018	-	-	1 773 886	1,66%
2019	1 255 312	1,83%	210 507	1,44%
2020	200 000	2,35%	300 000	2,99%
2021	153 500	3,38%	502 333	3,13%
2022	681 271	3,11%	729 714	3,27%
2023	350 000	3,46%	350 000	3,31%
2024	426 131	3,02%	422 219	3,10%
2025	350 000	3,24%	350 000	3,27%
2026	525 000	3,53%	325 000	4,53%
2027	300 000	2,24%	-	-
2028	100 000	3,60%	100 000	3,69%
Summa/Snittränta	4 341 214	2,75%	5 063 659	2,68%

Hänsyn har tagits för ingångna derivat vid beräkning av snittränta och omsättningsår. Tecknade räntederivat finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till 3025 Mkr (3 425). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr (0) och marknadsvärdet på balansdagen är -194,2 Mkr (-260,4).

Checkräkningskrediten har klassificerats som en långfristig skuld då den ingår i företagets långsiktiga finansiering av verksamheten. Den beviljade checkräkningskrediten uppgår till 200 Mkr varav 0 Mkr (84) är utnyttjad och ingår i den totala låneskulden.

Not 31 Skulder till kreditinstitut

Totala lån 534 821 kkr (585,521). Amorteringar för 2019, 700 kkr (700) redovisas som kortfristig skuld.

Moderföretaget	2018	2017
Omsättes år	Belopp	Belopp
2018	-	585 521
2019	534 821	-
Summa	534 821	585 521

Hänsyn har tagits för ingångna derivat vid beräkning av snittränta och omsättningsår. Tecknade räntederivat som tillgodförs eller belastar moderföretag finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till -553,9 Mkr (-603,8). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr (0) och marknadsvärdet på balansdagen är -35,6 Mkr netto (-45,9). Marknadsvärde interna derivat -158,6 Mkr (-214,5) och externa derivat -194,2 Mkr (-260,4).

Not 32 Skatter

Moderföretaget har sparade förlustavdrag med 31,8 Mkr. Koncernen har sparade förlustavdrag med 737,4 Mkr.

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda hyror	46 823	45 982	1 312	610
Upplupna räntekostnader	44 599	10 236	43 551	9 307
Upplupna kostnader premie ränteswap	3 731	1 667	3 731	1 666
Upplupna personalkostnader	9 331	14 625	354	2 020
Övriga upplupna kostnader	38 207	15 540	247	247
Summa	142 691	88 050	49 195	13 850

Not 34 Anläggningsfastigheter

Företag /			Ytor m ²		
Fastighet	Adress	Ort	Totalt	Bostäder	Lokaler
CA Fastigheter AB					
Hevea 4	Södra Däcksvägen 2, 8	Borås	15 500	-	15 500
Plåtslagaren 5	Verkstadsgatan 3	Växjö	3 500	-	3 500
Våglängden 9	Vretavägen 13	Huddinge	5 105	-	5 105
Fastighets AB Sergeanten					
Kläckeberga 10:10	Chokladvägen 2-4	Kalmar	-	-	-
Startmotorn 1	Chokladvägen 1	Kalmar	-	-	-
KB CA i Upplands-Väsby					
Glädjen 1:1	Endast mark	Upplands-Väsby	-	-	-
Hammarby-Smedby	Endast mark	Upplands-Väsby	-	-	-
Kapellet 1:21	Endast mark	Upplands-Väsby	-	-	-
Fastighets AB Fanjunkaren					
Antilopen 12	Dahléngatan 3	Kalmar	1 532	-	1 532
Antilopen 26	Polhemsgatna 17	Kalmar	2 246	-	2 246
KB Majo 5					
Linet 8	Lybecksvägen 2-36	Kalmar	733	733	-
KB Majo 7					
Gravören 17	Verkstadsgatan 14 A	Kalmar	900	-	900
HB Förvaltarna					
Kajan 1	Smålandsgatan 15	Kalmar	1 486	1 486	-
Fastighets AB Juvelen					
Juvelen 3	Brunnsgatan 20	Jönköping	958	-	958
Nötskrikan 8	Formkullegatan 3 A-B	Jönköping	946	931	15
Överdraget 1	Bangårdsgatan 2	Jönköping	-	-	-
CA i Växjö AB					
Tvinnaren 3	Arabygatan 13	Växjö	8 400	-	8 400
Tvinnaren 4	Arabygatan 9	Växjö	9 574	-	9 574
Tvinnaren 5	Arabygatan 11	Växjö	2 614	-	2 614
Svetsaren 3	Smedjegatan 4	Växjö	3 500	-	3 500
Svetsaren 5	Storgatan 70	Växjö	2 713	-	2 713
Kombinationsbygg Kalmar KB					
Pumpen 5	Grindängsvägen 2	Kalmar	665	-	665
CA Elektronen AB					
Elektronen 4	Datorgatan 4	Jönköping	3 190	258	2 932
Fastighets AB Fojobo					
Linet 6	Wismarsvägen 8-10	Kalmar	1 737	-	1 737
Varvsholmens Fastighets AB					
Mallvinden 1	Bredbandet 2	Kalmar	1 345	-	1 345
CA Industrifastigheter					
Ädelmetallen 3	Kabelvägen 12	Jönköping	2 827	-	2 827
Flundrahällen i Kalmar HB					
Furan 5 (1/2)	Vegagatan 9	Kalmar	899	899	-
Hällefurundran 1 (2/3)	Erik Dahlbergs väg 9	Kalmar	1 937	1 771	166
Simpan 10	Magistratsgatan 1	Kalmar	718	568	150
Simpan 11	Magistratsgatan 3	Kalmar	658	658	-
Spättan 1 (146)	Kämnärgatan 8 A-B	Kalmar	1 597	1597	-

Not	34 Företag / forts	Fastighet	Adress	Ort	Ytor m ²		
					Totalt	Bostäder	Lokaler
		CA i Jönköping AB					
		Finland 22	Mellangatan 34	Jönköping	1 385	1 236	149
		Hymnen 4	Trädgårdsgatan 14 A-	Jönköping	862	862	-
		Härolden 4	Oxtorgsgatan 14	Jönköping	2 531	2 531	-
		Klingan 1	Schelegatan 1-5	Jönköping	4 618	2 982	1636
		Knapen 1	Klostergatan 41-43	Jönköping	2 974	2 481	493
		Myran 12	Sjöbogatan 11-29	Jönköping	6 743	6 728	15
		Möckeln 21	Sjöbogatan 10-	Jönköping	3 239	3 109	130
		Möckeln 23	Brahegatan 59-61	Jönköping	3 165	2 900	265
		Orsa 6	Birkedalsgatan 1-5	Jönköping	1 758	1 440	318
		Jönköpings Industrifastigheter 1 AB					
		Flahult 21:13	Kylvägen 7	Jönköping	6 318	-	6 318
		Ättlingen 2	Verktysvägen 5	Jönköping	7 620	-	7 620
		Ättlingen 3	Verktysvägen 13	Jönköping	2 635	-	2 635
		Ättlingen 4	Verktysvägen	Jönköping	1 773	-	1 773
		Öronlappen 2	Bangårdsgatan 7	Jönköping	1 318	-	1 318
		Jönköpings Industrifastigheter Ädelkorallen 6 AB					
		Ädelkorallen 6	Bultvägen 1	Jönköping	2 355	-	2 355
		Jönköpings Industrifastigheter Öronskyddet 6 AB					
		Öronskyddet 6	Granitvägen 3	Jönköping	2 936	-	2 936
		Öronskyddet 7	Bangårdsgatan 11	Jönköping	2 772	-	2 772
		Jönköpings Industrifastigheter Fridhem AB					
		Ämbaret 4	Fridhemsvägen 25	Jönköping	1 393	-	1 393
		CA i Huskvarna AB					
		Kärnan 7	Myntgatan 11-13	Jönköping	3 941	3 382	559
		Raststället 1	Dalviksringen 20	Jönköping	2 706	-	2 706
		Örten 7	Herkulesvägen 16	Jönköping	1 668	-	1 668
		CA Tremurare AB					
		Hägem 1	Brunnsgatan 9	Jönköping	2 655	814	1 841
		HB Spillepengslyckan					
		Spillepengslyckan 13	Strömgatan 12-16	Malmö	10 133	-	10 133
		CA Bostäder i Växjö AB					
		Blända 11	Sandgårdsg 16	Växjö	1 865	740	1 125
		Flodhästen 4	Rådjursvägen 9	Växjö	4 429	-	4 429
		Fries 9	Storg 25-27	Växjö	2 356	707	1 649
		Klockbojen 7	Systratorpsvägen 14	Växjö	5 213	-	5 213
		Stenbock 1	Bäckg 22 A-C	Växjö	2 351	2 194	157
		Torven 5	Sandv 2	Växjö	2 340	-	2 340
		Tullen 8	Storg 30	Växjö	4 146	1 124	3 022
		Ödman 10,12 13	V:a Esplanaden 1	Växjö	3 150	2 936	214
		Spetsamossen KB					
		Björnen 10	V:a Esplanaden 19-27	Växjö	8 359	8 359	-
		CA Sankt Petersburg LLC					
		5kp-11. Korabselki	Mark	St Petersburg	-	-	-

Not 34	Företag / forts	Fastighet	Adress	Ort	Ytor m ²		
					Totalt	Bostäder	Lokaler
		CA Real Estate AB					
		Albrecht Strasse 115		Berlin	4 156	3 663	493
		Bozener Strasse 2		Berlin	1 550	1 550	-
		Clauertstrasse 67-77		Berlin	5 009	5 009	-
		Detmolder Str. 56		Berlin	2 404	2 404	-
		Driesener Strasse 27		Berlin	1 099	934	165
		Düsseldorfer		Berlin	10 752	10 752	-
		Fregestrasse 35		Berlin	1 456	1 390	66
		Friedrichshagener		Berlin	1 290	1 044	246
		Handjerystrasse 14		Berlin	1 485	1 485	-
		Handjerystrasse		Berlin	1 204	1 088	116
		Heimstrasse 10		Berlin	2 143	2 079	64
		Helmholtzstr. 26		Berlin	2 446	2 344	102
		Hildegardstr. 16a		Berlin	2 911	2 570	341
		Kaiser -Friedrich-		Berlin	3 089	2 212	877
		Kaiserin-Augusta-Allee		Berlin	4 025	4 025	-
		Kluckstrasse 25		Berlin	2 635	2 497	138
		Lauterstrasse 28		Berlin	2 444	2 444	-
		Markstr. 20 - 24		Berlin	4 704	3 652	1 052
		Mehringdamm 64		Berlin	2 447	1 969	478
		Ritterstr 95-		Berlin	20 822	20 822	-
		Thrasoltstr. 22		Berlin	1 385	1 385	-
		Wilmsdorfer Str. 22/		Berlin	1 219	1 013	206
		Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB					
		Borgehage 1:73	Borgehage by	Borgholm	75	75	-
		Byxelkrok 1:1	Endast mark	Borgholm	-	-	-
		Dryaden 1	Tullbron 1	Kalmar	552	-	552
		Fallskärmen 2	Flygplatsvägen 21	Kalmar	1 352	-	1 352
		Furan 5, 50%	Vegagatan 9	Kalmar	899	899	-
		Färtickan 1	Tegelviksvägen 9	Kalmar	2 295	2 148	147
		Färtickan 4	Nyslottsgatan 1-3	Kalmar	3 071	2 755	316
		Guldsmeden 11	Storgatan 9	Kalmar	384	-	384
		Gösen 11	Wernskjöldsgatan 12A-	Kalmar	1 273	1 273	-
		Hattmakaren 3	Storgatan 10	Kalmar	1 002	659	343
		Hattmakaren 13	Larmgatan 14	Kalmar	1 852	1 027	825
		Herden 1	Arvid Västgötesg 1-3	Kalmar	3 751	3 212	539
		Jungfrun 2	Banérgatan 3-5	Kalmar	2 737	1 677	1 060
		Jungfrun 3	Riddaregatan 12,14,16	Kalmar	3 687	3 687	-
		Kajan 6	Linnégatan 16 A-C	Kalmar	1 428	1 428	-
		Kamelen 6	V:a Kyrkogatan 13	Borgholm	2 040	841	1 199
		Klyvaren 6	Sparregatan 11	Kalmar	-	-	-
		Klyvaren 12	Gripgatan 6-12	Kalmar	2 186	2 186	-
		Kvarnen 12	Skeppsbrogatan 49	Kalmar	5 404	-	5 404
		Landshövdingen 15	Ölandsgatan 9-11	Kalmar	1 082	415	667
		Mästaren 26, 80%	Fiskaregatan 18	Kalmar	737	508	229
		Rockan 10	Norra vägen 40-42	Kalmar	3 472	-	3 472
		Safiren 1	Dr Kristianas v 2-4	Kalmar	7 250	7 183	67
		Sillen 1	Borgmästareg. 12	Kalmar	282	-	282
		Spantrutan 2	Fartygsgatan 1-3 /	Kalmar	4 985	1 337	3 648
		Spårvägen 9	Fd Spårv.stallarna	Karlskrona	-	-	-
		Stadsträdgården 2	Kungsgårdsv. 7-13	Kalmar	5 982	5 982	-
		Stadsträdgården 5	Kungsgårdsv. 15-19	Kalmar	4 665	4 585	80
		Termiten 13	Timmermansgatan 33	Kalmar	765	396	369
		Termiten 18	Kaptensg. 2 A-B	Kalmar	657	284	373
		Trossen 1	Bredbandet 6-8	Kalmar	2 148	2 148	-
		Åkaren 25-27	Markgatan 21-33	Borgholm	2 710	2 710	-
		Örontofsen 10	Gnejsvägen 4	Jönköping	2 957	-	2 957

Not 34	Företag / forts	Fastighet	Adress	Ort	Ytor m ²		
					Totalt	Bostäder	Lokaler
		Västregårdsbostäder AB					
		Hov Västregård 3	Kungsvägen 87-89	Växjö	4 040	3 685	355
		CA Arabybostäder AB					
		Växjö 6:69, Gamla	Bokelundsv 1-19 / Nydalav 26-64	Växjö	42 695	39 678	3 017
		Växjö 6:69, Nya	Bokelundsv 2-8	Växjö	7 292	7 292	-
		HB Jordsläta 3:9					
		Jordsläta 3:6 – 3:9	Endast mark	Borgholm	-	-	-
		Bellvi Spättan AB					
		Spättan 1 (1/6)	Kämnärsg 8 A-B	Kalmar	399	399	-
		Lionpeak Real Estate AB					
		Spättan 1 (1/6)	Kämnärsg 8 A-B	Kalmar	399	399	-
		Hällefundran 1 (1/3)	Erik Dahlbergs väg 9	Kalmar	968	885	83
		Åkaren 29 i Borgholm AB					
		Åkaren 29	Storgatan 56	Borgholm	2 022	-	2 022
		Grüne Man Fastighets AB					
		Grepén 1	Skjutbanegatan 31-32	Borås	6 702	6 702	-
		Löjtnanten Fastighets AB					
		Inredningsarkitekten 1	Stadiongatan 24, 26,	Malmö	9 732	-	9 732
		CA i Skåne AB					
		Hermödsdal 8	Erikfältsgatan 101	Malmö	7 837	7 427	410
		Kanslibitträdet 1	Thomsons väg 9	Malmö	-	-	-
		Lektorn 5	Munkhättevägen 32	Malmö	2 706	2 596	110
		Professorn 8	Erikfältsg 195/Professorsg 1-	Malmö	4 110	4 070	40
		Stacken 5	Nydalavägen 5A-B	Malmö	5 249	5 234	15
		Taxeringrevisorn 1	Thomsons väg 58-98	Malmö	5 838	3 021	2 817
		Taxeringsintendenten 1	Vougtis väg 18-46	Malmö	12 650	10 840	1 810
		Lopema Fastighets AB					
		Wassertorstrasse 20,21		Berlin	1 364	1 364	-
		Letona Properties OÜ					
		Paneeli 2		Tallinn	12 463	-	12 463
		Peterburi Tee 64 A	Endast mark	Tallinn	-	-	-
		Pärnu Maantee 4		Tallinn	-	-	-
		Suur sõjamäe tn 35		Tallinn	7 014	-	7 014
		Visase 12		Tallinn	3 770	-	3 770
		Narva Gate OÜ					
		Joala 18	*)	Narva	0	-	0
		Joala 20	*)	Narva	0	-	0
		Joala 21	*)	Narva	0	-	0
		Joala 21 A	*)	Narva	0	-	0
		Joala 23	*)	Narva	3 385	-	3 385
		Joala 24	*)	Narva	0	-	-
		Joala 28		Narva	0	-	-
		Joala 40		Narva	361	-	361
		Joala 42	*)	Narva	3 193	-	3 193
		Kose 12	*)	Narva	70	-	70
		Kose 16	*)	Narva	272	-	272
		Kulgu 8	*)	Narva	1 678	-	1 678
		Kulgu sadam 3	*)	Narva	0	-	-
		Spordi 2	*)	Narva	0	-	-
		Spordi 6	*)	Narva	1 371	-	1 371
		Tehase 3		Narva	4 396	-	4 396
		Tehase 4	*)	Narva	8 021	-	8 021

*) Avdraget för ej uthyrningsbar yta

Not 34	Företag / forts	Fastighet	Adress	Ort	Ytor m ²		
					Totalt	Bostäder	Lokaler
		Bremivir AB					
		Verdandi 5	Södra Långgatan 2	Borgholm	3 197	2 633	564
		KB Rockan 7					
		Rockan 7	Lindölundsgatan 3-11	Kalmar	4 699	4 699	-
		H8 Reningshuset 1 Stockholm AB					
		Reningshuset 1	Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	3 400		3 400
		H10 Glasklockorna 3 Stockholm AB					
		Gasklockorna 3	Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	2 200		2 200
		H14 Verkstadshuset 1 Stockholm AB					
		Verkstadshuset 1	Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	1 171		1 171
		H20 Gasverket AB					
		Maskinhuset 1	Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	850		850
		H 27 Ångpannehuset 1 AB					
		Ångpannehuset 1	Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	700		700
		Hantverkscentrum AB					
		Laxöringen 15	S:ta Gertruds gata 3	Kalmar	0	-	-
		Laxöringen 28	Trädgårdsgatan 16-20	Kalmar	4 375	-	4 375
		HB Semele 5					
		Semele 5	Allégatan 66	Borås	2 322	1 673	649
		Borås City Fastighets AB					
		Luna 7	Hallbergsgatan 8	Borås	2 834	1 241	1 593
		Ottar 3	Allégatan 37	Borås	2 931	1 901	1 030
		Valhall 1	Allégatan 43	Borås	3 900	2 497	1 403
		Fristad-skogen 1:1	Endast mark	Borås	0	-	-
		Sleipner 4	Allégatan 39-41	Borås	2 143	-	2 143
		HB Sadelett					
		Körsbärsträdet 1	Katrinebergsg 21	Borås	4 100	-	4 100
		HB Jungfrulinet					
		Körsbärsträdet 3	Furegatan 5	Borås	1 056	-	1 056
		HB Trätrecan					
		Körsbärsträdet 5	Katrinebergsg 22	Borås	1 144	-	1 144
		HB Vivan					
		Gullvivan 1	Alvestagatan 20-32	Borås	10 239	9 842	397
		Jämnvägen 5:5	Alvestagatan 20-32	Borås	0	-	-
		HB Marelden					
		Medea 1	Stora Brogatan 15	Borås	3 598	2 217	1 381
		HB Jaken					
		Pegasus 3	Åsbogatan 3-5	Borås	3 218	2 015	1 203
		HB Resexan					
		Resedan 23	Elindalsgatan 2	Borås	0	-	-
		Resedan 33	Elindalsgatan 6	Borås	5 951	2 524	3 427
		Fastighets AB Ålen					
		Ålgårdsängen 3	Getängsvägen 40	Borås	4 255	-	4 255
		HB Getbocken					
		Getängen 26	Getängsvägen 29	Borås	1 585	-	1 585

Not 34	Företag / forts Fastighet	Adress	Ort	Ytor m ²		
				Totalt	Bostäder	Lokaler
	Ulvarboett AB Sexdalem 6	Trandaredsgatan 202	Borås	6 482	-	6 482
	HB Torparen Trud 4&8	Kungsgatan 50	Borås	1 535	1 161	374
	KB Nettovägen 2-4 Veddesta 2:18	Nettovägen 2-4	Järfälla	16 430	-	16 430
	Veddesta 2:38	Nettovägen 2-4	Järfälla	13 580	-	13 580
	KB Herkulesvägen Örnäset 4	Herkulesvägen 7	Jönköping	9 683	-	9 683
	Summa			616 917	303 167	313 750

* Avdrag har gjorts för ej uthyrningsbar yta

Not 35 Aktier och andelar i dotterföretag

	Org.nr	Säte	Kapital- andel	Antal aktier	Bokfört värde
Fastighets AB Sergeanten	556130-8932	Kalmar	100%	1 000	600
KB CA i Upplands Väsby	969667-1040	Kalmar	99%		11 484
CA i Tyskland AB	556727-4880	Kalmar	100%		100
CA Real Estate AB	556657-6707	Kalmar			
Loperna Fastighets AB	556923-8032	Kalmar			
CA Rådjursvägen AB	556127-9661	Kalmar	100%	10 000	2 091
Systratorpsvägens Fastighets AB	556748-7151	Kalmar	100%		100
HB Lea 5	916434-1761	Kalmar	99%		0
Altner & Co Fastighetsförvaltning HB	916433-6001	Kalmar	99%		-1
KB Hästbacken	916561-0412	Kalmar	100%		-1
KB Kängurun	916445-6213	Kalmar	99%		-24
Boklådan Fastighets AB	556740-6201	Kalmar	100%		79
CA Småland AB	556837-4713	Kalmar	100%	500	50
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			
Åkaren 29 Borgholm AB	556867-6810	Kalmar			
Löjtnantens Fastighets AB	556891-5788	Kalmar			
CA i Skåne AB	556913-7713	Kalmar			
HB Spillepengslyckan	969676-9158	Kalmar			
Nyttab Fastigheter Kvarnholmen AB	556924-7611	Kalmar			
Malrac Holding AB	559074-5955	Kalmar			
Malrac Boprojekt 1 AB	559076-1614	Kalmar			
Malrac Boprojekt 2 AB	559076-1622	Kalmar			
Malrac Boprojekt 3 AB	559076-1630	Kalmar			
Hermoda 1 Fastigheter AB	559093-9863	Kalmar			
KB Fältherren 2	916831-5100	Kalmar	99%		0
KB Fältherren 9	916832-0860	Kalmar	99%		-10
KB Fältherren 10	916564-5418	Kalmar	99%		0
KB Fältherren 11	916832-9549	Kalmar	99%		-10
HB Nornan	916408-0526	Kalmar	99%		380
Fastighets AB Fanjunkaren	556215-7387	Kalmar	100%	1 000	143
KB Majö 3	916528-3442	Kalmar	99%		1

Not 35 forts	Org.nr	Säte	Kapital- andel	Antal aktier	Bokfört värde
KB Majo 5	916528-3467	Kalmar	99%		-2 319
KB Majo 7	916529-4035	Kalmar	99%		1 803
HB Förvaltarna	916423-3174	Kalmar	100%		-3 433
HB Jägaren 2	916527-7303	Kalmar	99%		1
Fastighets AB Juvelen	556142-6122	Kalmar	100%	2 000	2 644
CA Elektronen Fastighets AB	556780-3977	Kalmar			
Handels AB i Ousby	556007-5557	Kalmar	100%	1 000	0
Fastighetsbolaget Sättra HB	916513-2110	Kalmar	99%		6 065
CA Hotellfastighets AB	556028-0637	Kalmar	100%	2 000	500
CA i Växjö AB	556203-7852	Kalmar	100%	1 000	0
Vemo Industri AB	556063-8677	Kalmar	100%	500	200
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%	500	50
Bellvi Spättan	559145-2445	Kalmar			
Lionpeak Real Estate AB	556953-3747	Kalmar			
Kalmarett Stock AB	559165-8108	Kalmar			
Kalmartvå Stock AB	559165-8082	Kalmar			
Kalmartre Stock AB	559165-8090	Kalmar			
CA Estland AB	556727-4914	Kalmar	100%	1 000	9 730
Letona Properties Ou	11301360	Estland			
Narva Gate Ou	11417217	Estland			
Fastighets AB Fölungen	556273-3856	Kalmar	100%	200 000	2 400
KB Fölungen	916564-5244	Kalmar	99%		0
KB Majo 8	916529-4043	Kalmar	99%		-1
KB Majo 9	916529-4050	Kalmar	99%		-1
KB Majo 10	916529-4068	Kalmar	99%		220
Fojobo Fastighets AB	556299-9325	Kalmar	100%	1 000	0
Clania Byggtjänst HB	916423-3687	Kalmar	100%		0
CA Industrifastigheter i Jönköping AB	556310-5120	Kalmar	100%	10 000	4 300
CA i Karlskrona AB	556579-8005	Kalmar	100%	1 000	6 700
Wallbe Fastighets HB	916428-3625	Kalmar			
CA i Osby AB	556578-2926	Kalmar	100%	1 000	120
Flundrahällen i Kalmar HB	969717-3194	Kalmar	99%		40 779
KB Sillesund Fastigheter	969655-0756	Kalmar	99%		31 387
Bremerhus & Co KB	916421-0537	Kalmar	1%		
CA Property Holding AB	556555-7922	Kalmar	100%	364 000	137 551
Kombinationsbygg Kalmar KB	969700-5537	Kalmar	1%		0

Not 35
forts

	Org.nr	Säte	Kapital- andel	Antal aktier	Bokfört värde
CA Progress Kalmar AB	556730-4273	Kalmar	100%	1 000	210
CA Progress Kalmar December I AB	556742-9633	Kalmar			
KB Nettovägen 2-4	916529-7103	Kalmar			
CA på Norrmalm KB	969673-1414	Stockholm			
KB Herkulusvägen	969677-3846	Kalmar			
CA Progress Kalmar December II AB	556742-9658	Kalmar			
CA Progress 3D AB	556710-6918	Kalmar			
Ulvarboett AB	556528-3917	Kalmar			
Kurorten 3 i Varberg KB	916822-5770	Borås			
Kurorten 7 i Varberg KB	916822-5812	Borås			
Kurorten 10 i Varberg KB	916822-5846	Borås			
Fastighetsbolaget Brunnshotellet KB	916550-6172	Borås			
HB Harren	916623-5391	Borås			
CA i Jönköping AB	556084-7153	Kalmar	100%	15 000	39 671
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%	1 000	485
CA Fastighetsservice AB	556071-7844	Kalmar	100%	1 000	2 105
CA i Ryssland AB	556518-4016	Kalmar	100%	1 000	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%		102
Ernir Holding AB	559056-9470	Kalmar	100%	1 000	60
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			
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			
Kalmarsalen Konferens & Evenemang AB	556730-4265	Kalmar	100%	1 000	100
Byggnadsfä Claesson & Anderzén HB	932400-2618	Kalmar	100%		144 268
Gerdéns Byggnads AB	556122-5896	Kalmar	100%	3 000	700
Gerdéns Fastighets KB	916432-5897	Kalmar	99%		0
KB Brynäs 18:6 Gävle	916586-8440	Nacka	99%		-336
KB ArconaTrumman 8	916614-4445	Nacka	99%		-1
CA i Lomma Hamn KB	916751-4612	Kalmar	99%		-1
Philipson Bil AB	556034-2171	Stockholm	100%		57 000
Philipson Stockholm Bil AB	556065-7321	Stockholm			
Philipson Syd Bil AB	556026-5646	Stockholm			
Philipson Trollhättan Bil AB	556064-7181	Stockholm	100%		3 652
Evidentia Consult AB	556106-4832	Stockholm	100%		9 113
KB Hemsta 9:6 Gävle	916586-8382	Nacka	99%		-1
Fastighetsbolaget Strandhotellet KB	916751-5304	Kalmar	99%		-1
CA Hotels KB	916751-9934	Kalmar	99%		-1
Smålandsbyggen AB	556247-6001	Kalmar	100%	1 000	50
HB Jordsläta 3:9	916431-1061	Kalmar	99%		146

Not 35

forts

	Org.nr	Säte	Kapital- andel	Antal aktier	Bokfört värde
AB Möllstorp 2:3 AB	556701-8386	Kalmar	100%		171
Möllstorp 2:3 KB	969721-4584	Kalmar			-679
Katrumpan Fastighets AB	556891-7909	Kalmar	100%	500	50
Översten Fastighets AB	556891-7008	Kalmar	100%	500	50
Gröne Man Fastighets AB	556892-8161	Kalmar			
Styltenvik Fastighets AB	556914-2820	Kalmar	100%	500	50
Saltäng Fastighets AB	556915-0005	Kalmar			
CA Fastighetsutveckling AB	556149-3189	Kalmar	100%	1 000	628
Varvsholmens Fastighets AB	556208-0878	Kalmar			
CA Entreprenad AB	556659-7364	Kalmar			
KB Trummenäs	916529-7095	Kalmar	1%		
KB Rockan 7	916529-7111	Kalmar	1%		
KB Majo 6	916529-4027	Kalmar	1%		
Hantverkscentrum AB	556078-0024	Kalmar	100%	1 000	6 505
Fastighets AB Ankarjärnet	556529-4609	Borås	100%	36 000	16 668
Majovation AB	556571-8763	Kalmar			
Ulvaboett 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 Trätreat	969625-0308	Borås			
HB Vivan	916623-5151	Borås			
HB Torparen	916623-8365	Borås			
Fastighets AB Sadeltaket	556529-1696	Borås	100%	36 000	3 307
Majoplus AB	556606-6972	Kalmar			
Ulvaboett 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			
Summa					537 850

Dotterföretag är markerade med fetstil, resterande företag ägs av andra företag ingående i koncernen.

Not 36 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncern			Kapital- andel	Bokfört värde	Bokfört värde
	Org.nr	Säte		2018	2017
KB Ringvägen 59	969697-4360	Hylte	50%	12 776	15 000
Glasbtt 2 AB	556924-7504	Stockholm	50%	1 728	1 252
Almarken HB	969780-0515	Kalmar	50%	8 417	6 824
A/O Dom Shvetsii	P-4401.16.4	St Petersburg	49%	50 691	49 007
Parnas Park Holding AB	556725-7653	Kalmar	37%	690	690
PCH Investment AB	556725-7679	Kalmar	37%	501	206
Kuldi Holding AB	559058-5195	Kalmar	37%	21	21
CCH Gbr		Tyskland	50%	376	1 389
Summa				75 200	74 389

Not 37 **Exploateringsfastigheter**

Bolag / Fastighet	Adress	Ort
CA Fastigheter AB		
Märtsipen 1	Endast mark	Kalmar
Spliten 1	Endast mark	Kalmar
Tampen 1	Endast mark	Kalmar
Byggnadsf:a Claesson & Anderzén HB		
Allarp 4:1		Bromölla
Lomma 25:1, 25:2		Lomma
Lilla Habo 2:1, 2:4, 3:1, 3:2, 3:3, 3:4		Lomma
KB Trummenäs		
Säby 4:14		Karlskrona
Crete Estate SA		
Markområde på sydöstra Kreta		Grekland

Not 38 **Ställda säkerheter**

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
För skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	4 849 426	5 470 508	55 520	55 520
Företagsinteckningar	4 500	4 500	-	-
Aktier och andelar i dotterföretag	199 773	205 031	-	-
För övriga långfristiga skulder:				
Kapitalförsäkring för framtida pensioner	-	5 420	-	5 420
Summa	5 053 699	5 685 459	55 520	60 940

Not 39 **Eventualförpliktelser**

	Koncern		Moderföretag	
	2018	2017	2018	2017
Borgensförbindelser	74 500	74 500	74 500	52 000
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	-	-	2 453 165	2 841 499
Ansvar som bolagsman i handelsbolag för dess skulder	-	-	537 832	802 044
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	-	-	7 808	205 506
Spärrade bankmedel för övriga ansvarsförbindelser	5 512	5 512	-	-
Summa	80 012	80 012	3 073 305	3 901 049

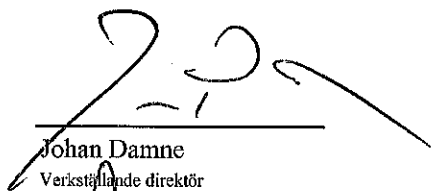
Not 40 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under början av 2019 har en stor handelsfastighet förvärvats i Sickla, Nacka kommun. Fastigheten är belägen i ett mycket bra läge och den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 50 000 m². Fastigheten är fullt uthyrd. Under slutet av februari 2019 har Fredrik Alvarsson avgått som VD och ersatts av Johan Damne.

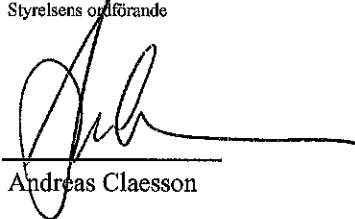
Kalmar den 4 mars 2019



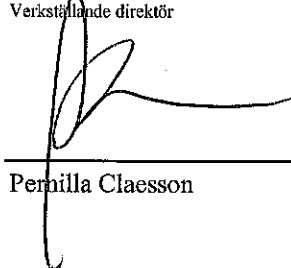
Anders Ek
Styrelsens ordförande



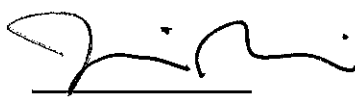
Johan Damne
Verkställande direktör



Andreas Claesson

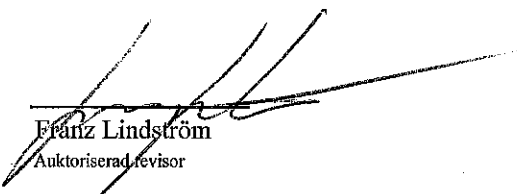


Pernilla Claesson



Julia Mejegård

Min revisionsberättelse har avgivits den 4 mars 2019



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CA Fastigheter AB, org.nr 556227-5700

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för CA Fastigheter AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för CA Fastigheter AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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 förlöpande 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. Den 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 4 mars 2019

Franz Lindström
Auktoriserad revisor