

Årsredovisning och koncernredovisning

CA Fastigheter AB (publ)

Org.nr 556227-5700

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över resultatet	6
Koncernens rapport över finansiell ställning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöde	9
Koncernens noter	10
Moderföretagets resultaträkning	41
Moderföretagets rapport över finansiell ställning	42
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	43
Moderföretagets kassaflödesanalys	44
Moderföretagets noter	45
Underskrifter	56

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för CA Fastigheter AB (publ) (556227-5700) och den verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. 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 tre affärsområden; fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och handel med fastigheter. Bolaget med dotterbolag bedriver verksamhet i fyra länder varav de huvudsakliga marknaderna är Sverige och Tyskland. Viss verksamhet bedrivs även i Estland och Ryssland.

Fastighetsbeståndet är främst koncentrerat till regionorter i Sverige (Borås, Jönköping, Kalmar, Malmö, Stockholm och Växjö) och Tyskland (Berlin). Verksamheten i Berlin bedrivs via ett svenskt dotterbolag och dess fastighetsförvaltning sker med externa och lokala förvaltningsbolag.

Fastighetsbeståndet består av totalt 644 587 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 47 % av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler, såväl butiks-, kontors-, hotell- som lagerytor. Största regionerna, sett till yta, är Stockholm, Växjö och Kalmar.

Affärsidé, mål och strategi

Vision

Med lokal närvaro och aktiv fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling bli en attraktiv hyresvärd och projektutvecklare.

Affärsidé

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

Affärsmodell

Investering, projektutveckling och förvaltning av bostäder och kommersiella lokaler, tillsammans med en i stor utsträckning egen organisation som är decentraliserad och kundfokuserad.

Strategi

-Kunder

CA Fastigheter ska erbjuda befintliga och potentiella kunder ändamålsenliga, hållbara och trygga bostäder och lokaler. CA Fastigheter ska upplevas nära sina kunder med lokal närvaro och service som präglas av långsiktighet. Koncernen ska ha en väldiversifierad kundstock med god riskspridning avseende fastighetstyp, geografi, kontraktsstorlek och löptider.

-Fastighets- och projektutvecklingsportfölj

CA Fastigheter ska utveckla och förvalta en fastighetsportfölj som motsvarar 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 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

CA Fastigheter ska ha låg till medellåg finansiell risk. Riskmått utgörs av belåningsgrad, räntetäckningsgrad samt räntebindning. Den finansiella strategin skall stödja verksamheten samt hantera koncernens finansiella risker. CA Fastigheter eftersträvar en diversifiering gällande kreditgivare. Strategin ska återspeglas i finanspolicyn.

-Organisation och medarbetare

CA Fastigheter ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och motiverade medarbetare. Koncernen arbetar aktivt med att attrahera, rekrytera, utveckla och behålla rätt medarbetare.

Organisationen strävar efter att hela tiden bli bättre och ser förväntningar och konstruktiv uppföljning som ett led i uppfyllandet av koncernens övergripande mål.

-Hållbarhet

CA Fastigheter skall upplevas som ett fastighetsbolag och aktör som medverkar i byggandet av ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet ska omfatta all verksamhet, såväl ägande, förvaltning och projektutveckling av fastighetsportföljen. Hållbarhetsarbetet ska sträva mot tydliga och helst mätbara mål.

Mål

CA Fastigheters mål inom respektive område är dokumenterat i omfattande måldokument.

Resultat/Omsättning

Koncernens driftsnetto uppgick till 458 Mkr (436 Mkr) och förvaltningsresultat för 2021 uppgick till 314 Mkr (243).

Under 2021 har en fastighet i Borgholm på Öland sålts och frånträtts. Fem förvärv har slutförts under året.

Projektverksamhetens resultat avser främst avslutade bostadsrättsprojekt i Stockholm.

Hysesintäkterna uppgick under året till 704 Mkr (664 Mkr). Av intäkterna svarar bostäder för ca 51 procent.

Genomsnittshyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktswärde och uthyrd yta och uppgick till 1 134 kr per m² 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 kontraktswärdet positivt år 2021, om än marginellt.

Under andra kvartalet hävdes den hyresreglering för hyresbostäder i Berlin som infördes under år 2020. Detta innebar en återgång till tidigare avtalade hyresnivåer.

Fastighetskostnaderna uppgick till 246 Mkr jämfört med 228 Mkr år 2020. Koncernens kundförluster har under 2021 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 2021 uppgick marknadsvärdet av CA Fastigheter koncernens 157 st förvaltningsfastigheter till 14,5 miljarder kr (inkl värdet på tomträtter), vid föregående års utgång uppgick marknadsvärdet till 12,7 miljarder kr. CA Fastigheter äger även omsättningsfastigheter som ingår i bolagets projektutveckling. Värdet på omsättningsfastigheterna uppgick till 519 Mkr.

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Koncernens förvaltningsfastigheter har marknadsvärderats av externa värderingsinstitut. Omsättningsfastigheterna värderas till anskaffningsvärde.

Finansiering

Koncernen CA fastigheter är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Koncernens genomsnittsränta var under 2021 1,99 procent (2,15).

Vid årsskiftet uppgick koncernens totala skulder till 8 457 Mkr (7 496 Mkr) varav räntebärande skulder utgjorde 6 026 Mkr (5 385 Mkr). Av de räntebärande skulderna utgörs 500 Mkr (0) av ett obligationslån med förfall i juli år 2024. De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 42 procent (42 procent) av det totala marknadsvärdet på anläggningsfastigheter. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut.

Koncernen har en fastlagd finanspolicy som reglerar förhållandet mellan helt rörliga och bundna räntor. Policyn reglerar också fördelningen mellan olika långivare och förfallostruktur i skuldportföljen.

I syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning använder CA Fastigheter AB sig av derivat i form av ränteswapar och räntetak. All derivathandel sker mot den underliggande skuldportföljen.

Ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalning med varandra. CA Fastigheter har i samtliga swapavtal valt att byta rörlig ränta mot fast ränta. Vid 2021 års utgång uppgick ränteswaparnas volym till 5 325 Mkr (5 075 Mkr), varav med framtida start 1 600 Mkr (1 500 Mkr).

Innehavet av räntetak uppgick vid årsskiftet till 100 Mkr (150 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 2021 uppgick värdeförändringen för derivat till 121 875 tkr (-5 084 tkr). Värdet av derivaten uppgick vid årets slut till -60 048 tkr (-181 922 tkr). 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 95 (85) personer, varav 37 kvinnor. CA-koncernens styrelse består av 5 personer, varav 2 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 2021 har hållbarhet haft ett fortsatt ökat fokus. Koncernen har bland annat lyckosamt arbetat med att bli certifierat enligt ISO 14001:2015. Läs mer i koncernens hållbarhetsredovisning.

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 2021 3,3 procent, jämfört med 2,2 procent vid föregående års utgång. Att vakansgraden ökat något beror på medvetet tomställande av bostäder i samband med större Rot- och stamreoveringar, verklig vakans är således mycket låg. 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.

P

Viktiga händelser under verksamhetsåret

CA Fastigheter har under året förvärvat fem fastigheter och avyttrat en fastighet. Byggnation och inflyttning av Brf Maria Skolgata samt Brf Strato Södermalm i Stockholm, har färdigställts och frånträtts under året. I Kalmar har försäljning och byggnation kommit igång av ytterligare tre bostadsrättsprojekt i stadsdelen Varvsholmen.

Under 2021 har CA Fastigheter AB (publ) emitterat en grön obligation. Emissionsbeloppet är 500 Mkr med en ram om 1 000 Mkr. Obligationen har en löptid på tre år och är noterad på börsen i Frankfurt men har även ansökt om notering på Nasdaq i Stockholm. Under 2021 erhöles kreditbetyget BBB- av ratinginstitutet Nordic Credit Rating. Obligationsskapet har allokerats till gröna investeringar inom det befintliga fastighetsbeståndet. Det gröna arbetet har varit ett stort fokus inom verksamheten under året.

Under andra kvartalet tillträdde Andreas von Hedenberg som ny VD för CA Fastigheter AB (publ).

Avyttringar under 2021

I början av räkenskapsåret såldes fastigheten Åkaren 29 i Borgholm.

Viktiga händelser efter avslutande av verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat efter verksamhetsårets slut.

Framtida utveckling

Koncernens huvudsakliga verksamhet kommer fortsatt att vara att förvalta och förädla befintlig fastighetsportfölj, fastighetsutveckling för försäljning såväl som för egen portfölj, samt att utveckla fastighetsbeståndet genom både förvärv som avyttringar.

Flerårsöversikt/nyckeltal koncern

Koncernen	2021	2020	2019*	2018*	2017*
Hysesintäkter	704 093	663 881	620 001	586 623	600 697
Driftöverskott	457 676	436 176	394 037	360 764	381 309
Förvaltningsresultat	313 915	242 615	191 467	259 862	275 791
Resultat av försäljningar och projekt	115 517	-8 809	74 479	314 952	265 535
Resultat övrig verksamhet	218	-5 181	-3 171	-2 192	4 374
Resultat efter övrig verksamhet	429 650	228 625	262 809	357 989	361 653
Soliditet, %	52,2%	51,1%	50,1%	40,5%	34,4%
Uthyrningsgrad - yta %	93,3%	92,6%	93,7%	92,6%	92,2%
Genomsnittlig låneränta 31/12	2,0%	2,2%	2,3%	2,8%	2,7%
Antal anställda	95	85	87	85	122

Moderföretaget	2021	2020	2019*	2018*	2017*
Nettoomsättning	10 341	10 826	8 687	9 710	7 775
Balansomslutning	5 554 702	4 673 250	4 421 615	4 051 503	3 867 389
Soliditet (%)	31,8%	36,8%	31,9%	37,8%	37,7%
Antal anställda	1	0	0	1	2

*Den finansiella information som presenteras före 1 januari 2019 har ej räknats om till IFRS utan presenteras i enlighet med tidigare redovisningsprinciper BFNAR 2012:1 (K3) vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Brister i jämförbarheten beror huvudsakligen på att enligt tidigare redovisningsprinciper har förvaltningsfastigheter ej redovisats till verkligt värde, vilket innebär att resultatet för tidigare perioder påverkas av avskrivningar på fastigheter. Dessutom har under K3 leasingavtal eller derivat ej tagits upp i balansräkningen, och koncernens värdepappersportfölj har värderats till lägst av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Övrigt tillskjutet kapital	-
Balanserad vinst	1 709 315 933
Årets resultat	42 248 541
	1 751 564 474

Disponeras så att:

Till aktieägare utdelas	-
I ny räkning överföres	1 751 564 474
	1 751 564 474

P

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Hysesintäkter	3	704 093	663 881
Fastighetskostnader	5	-246 417	-227 705
Driftöverskott		457 676	436 176
Administrationskostnader	5,6,7	-85 003	-73 140
Resultat från andelar i intressebolag	19	2 505	2 174
Finansiella intäkter	8	79 752	22 883
Finansiella kostnader	9	-141 015	-145 478
Förvaltningsresultat		313 915	242 615
Resultat fastighetsförsäljningar	10	5 987	-14 231
Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet	4	837 996	114 786
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	11	-728 466	-109 364
Övriga rörelseintäkter	12	10 852	7 703
Övriga rörelsekostnader	13	-10 634	-12 884
Resultat efter övrig verksamhet		429 650	228 625
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	1 106 939	420 418
Värdeförändring derivat	14,20	121 875	-5 084
Värdeförändring värdepapper/finansiella tillgångar	14,20	42 981	4 555
Resultat före skatt		1 701 445	648 514
Skatt på årets resultat	15	-329 260	-37 289
Årets resultat		1 372 185	611 225
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		1 350 313	591 861
Innehav utan bestämmande inflytande		21 872	19 364

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Årets resultat		1 372 185	611 225
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		39 321	-82 166
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		39 321	-82 166
Årets totalresultat		1 411 506	529 059
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		1 389 634	509 695
Innehav utan bestämmande inflytande		21 872	19 364

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	14 460 173	12 729 424
Nyttjanderättstillgångar	17	5 542	6 966
Maskiner och inventarier	18	8 798	10 513
Andelar i intressebolag	19	86 233	79 792
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20,21	175 007	137 500
Övriga långfristiga fordringar	20,22	475 625	488 554
Derivatinstrument	20	36 268	441
Uppskjuten skattefordran	15	0	0
Summa anläggningstillgångar		15 247 646	13 453 190
Omsättningstillgångar			
Varulager	23	151	32
Omsättningsfastigheter	24	519 053	967 748
Kundfordringar	20,31	10 224	12 811
Övriga fordringar	20,25	945 330	532 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	31 897	15 103
Kortfristiga placeringar	20,27	380 650	255 085
Likvida medel	28	558 644	94 083
Summa omsättningstillgångar		2 445 949	1 877 826
SUMMA TILLGÅNGAR		17 693 595	15 331 016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	30	10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		0	0
Omräkningsreserv		-13 634	-52 955
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		9 166 420	7 825 303
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		9 162 786	7 782 348
Innehav utan bestämmande inflytande		73 899	52 776
Summa eget kapital		9 236 685	7 835 124
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	5 468 138	5 328 782
Obligationslån	20	495 417	0
Uppskjuten skatteskuld	15	1 527 255	1 217 343
Derivatinstrument	20	88 539	181 370
Långfristiga leasingsskulder	17	270 195	257 344
Övriga långfristiga skulder	20	101 225	102 117
Summa långfristiga skulder		7 950 769	7 086 956
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20,31	62 294	56 407
Leverantörsskulder	31	125 841	112 501
Skatteskulder		18 309	18 661
Derivatinstrument	20,31	7 778	994
Kortfristiga leasingsskulder	17,31	3 165	3 832
Övriga kortfristiga skulder	32	137 086	112 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20,33	151 668	104 452
Summa kortfristiga skulder		506 141	408 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 693 595	15 331 016

P

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- differens	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat			
Ingående eget kapital 2020-01-01	10 000	0	29 211	7 304 603	7 343 814	33 912	7 377 726
Årets resultat	0	0	0	591 861	591 861	19 364	611 225
Övrigt totalresultat	0	0	-82 166	0	-82 166	0	-82 166
Årets totalresultat	0	0	-82 166	591 861	509 695	19 364	529 059
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning	0	0	0	-66 687	-66 687	-500	-67 187
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0	0
Koncernbidrag	0	0	0	-4 474	-4 474	0	-4 474
Summa	0	0	0	-71 161	-71 161	-500	-71 661
Utgående eget kapital 2020-12-31	10 000	0	-52 955	7 825 303	7 782 348	52 776	7 835 124
Ingående eget kapital 2021-01-01	10 000	0	-52 955	7 825 303	7 782 348	52 776	7 835 124
Årets resultat	0	0	0	1 350 313	1 350 313	21 872	1 372 185
Övrigt totalresultat	0	0	39 321	0	39 321	0	39 321
Årets totalresultat	0	0	39 321	1 350 313	1 389 634	21 872	1 411 506
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning	0	0	0	0	0	-750	-750
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0	0
Koncernbidrag	0	0	0	-9 196	-9 196	0	-9 196
Summa	0	0	0	-9 196	-9 196	-750	-9 946
Utgående eget kapital 2021-12-31	10 000	0	-13 634	9 166 420	9 162 786	73 899	9 236 685

P

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		457 676	436 176
Projektverksamhet		109 530	5 422
Övrig verksamhet		218	-5 181
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	34	2 247	2 185
Administrationskostnader		-85 003	-73 140
Resultat från intresseföretag		0	0
Resultat från övriga värdepapper		49 846	512
Erhållen ränta		26 483	22 371
Erlagd ränta		-137 950	-132 851
Betald inkomstskatt		-18 662	-5 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		404 385	250 396
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar varulager/exploateringsfastigheter		371 411	-278 004
Förändringar av rörelsefordringar		-426 573	137 842
Förändringar kortfristiga placeringar		-82 584	-28 161
Förändringar av rörelseskulder		86 859	-23 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten		353 498	58 936
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-510 305	-302 585
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		40 687	117 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-627	-4 176
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar		0	0
Leasingbetalningar		-7 372	-3 635
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0
Avyttringar/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		31 995	158 646
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar		-56 573	-127 397
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-502 195	-162 147
Finansieringsverksamheten			
	34		
Upptagna lån		1 148 438	621 732
Amortering av lån		-525 904	-429 757
Utdelning		-750	-66 687
Erhållet/lämnat koncernbidrag		-9 196	-4 474
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		612 588	120 814
Årets kassaflöde		463 891	17 603
Likvida medel vid årets början	28	94 083	78 478
Årets kassaflöde		463 891	17 603
Kursdifferens i likvida medel		670	-1 998
Likvida medel vid årets slut		558 644	94 083

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 7 mars 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 8 mars 2022.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

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

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

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

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

Konsolidering

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka CA Fastigheter AB (publ) har ett bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen, och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat.

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. Även samarbetsarrangemang som har klassificerats som joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässiga över- och undervärden. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör respektive det gemensamt ägda företaget upphör att vara gemensamt ägt.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

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 föreläggat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. När bestämmande inflytande upphör för en utlandsverksamhet omklassificeras tillhörande omräkningsdifferenser från omräkningsreserven i eget kapital till resultatet.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas realiseras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden. Kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas regleras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser "Input" och en betydande "substantive" process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". Vid varje förvärv tillämpar CA Fastigheter det så kallade koncentrationstestet vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fall testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänförs till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer CA Fastigheter att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv.

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

Intäkter

Hyresintäkter

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

Steg 1: Identifiera ett avtal mellan minst två parter där det finns en rättighet och ett åtagande.

Steg 2: Identifiera de olika löften (prestationsåtaganden) som finns i avtalet.

Steg 3: Fastställa transaktionspriset, det vill säga det ersättningsbelopp som företaget förväntas erhålla i utbyte mot de utlovande varorna eller tjänsterna. Transaktionspriset ska justeras för rörliga delar, exempelvis

Steg 4: Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena.

Steg 5: Redovisa en intäkt när prestationsåtagandena uppfylls, det vill säga kontroll övergått till kunden. Detta görs vid ett tillfälle eller över tid om någon av de kriterier som anges i standarden möts.

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.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter och semesterersättning kostnadsförs den period när de anställda utför tjänsterna.

Pensionsplaner

CA Fastigheters pensionsåtaganden omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner, förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare och som tryggas genom Alecia 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. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under perioden.

ITP2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden tryggas genom en försäkring i Alecia. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP2 som finansieras genom försäkring i Alecia, är detta en förmånsbestämd pensionsplan som omfattar flera arbetsgivare. För innevarande och tidigare räkenskapsår har koncernen inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningsstillgångar och kostnader, vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som förmånsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda planen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Koncernens andel av inbetalda avgifter till ITP2-planen i Alecia understiger 0,02%. Koncernens förväntade avgifter för ITP2-försäkringar tecknade i Alecia uppgår till ca 2 000 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.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser. Finansiella intäkter redovisas i den period till vilken de hänförs sig.

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden och av räntekostnader på leasingkulder. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig.

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. Temporära skillnader beaktas inte för den initiala redovisningen av ett tillgångsförvärv eftersom förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur och i vilken jurisdiktion de underliggande tillgångarna eller skulderna förväntas bli realiserade eller reglerade. 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 som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. 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.

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. 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 överläter 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 leasingbetalningar 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 kulder 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. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning i enlighet med en uppsägningsoption, om sådana optioner är rimligt säkra att utnyttjas av CA Fastigheter. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den enkelt 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. Dessutom omvärderas leasingskulden till följd av modifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Koncernen som leasetagare - Nyttjanderättstillgångar

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

Koncernen som leasetagare - Tomträtter

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

P

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.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

Koncernen genomför ett nedskrivningstest i det fall det föreligger indikationer på att en värdenedgång har skett i de materiella eller immateriella tillgångarna, det vill säga närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart. Detta gäller även nyttjanderättstillgångar hänförliga till leasingavtal.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Ett återvinningsvärde utgörs av det högsta av ett nettoförsäljningsvärde och ett nyttjandevärde som utgör ett internt genererat värde baserat på framtida kassaflöden. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning belastar resultatet.

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder. En eventuell återföring redovisas i resultaträkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga värdepappersinnehav, reversfordringar, derivatinstrument, kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar samt likvida medel. Bland skulderna ingår; skulder till kreditinstitut, övriga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och upplupna kostnader. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar och hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld netto redovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

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.

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar klassificerade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

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.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 20 Finansiella instrument.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

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.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

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. Anskaffningsvärde beräknas enligt den så kallade först-in-först-ut principen och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick. Nettoförsäljningsvärdet definieras som försäljningspris reducerat för försäljningskostnader.

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.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

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. Stöd relaterade till hyresrabatter med anledning av coronaviruset 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 16 Förvaltningsfastigheter.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

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

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

Not 3 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas månadsvis eller kvartalsvis. Koncernens hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick till 704 093 tkr (663 881 tkr för 2020), varav 5 671 tkr (6 268 tkr för 2020) 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.

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Hyresintäkter per fastighetskategori		
Lokaler	334 331	302 038
Bostäder	355 708	346 809
Garage och p-plats	8 974	8 912
Övrigt	5 080	6 122
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	704 093	663 881

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Hyresintäkter per region		
Sverige		
Kalmar	106 301	112 724
Växjö	109 845	106 304
Stockholm	149 370	123 778
Malmö	57 037	58 767
Jönköping	73 488	67 742
Borås	72 844	71 534
Tyskland	116 451	107 042
Estland	18 757	15 990
Ryssland	-	-
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	704 093	663 881

Kontraktförfallstrukturen 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. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen uppgår till 27 månader. För koncernens leasingavtal avseende bostadsfastigheter är uppsägningstiden för hyresgästen 3 månader.

7

Kontraktförfallostruktur (ex tillägg)	Antal kontrakt	Kontraktsvärde (tkr)	Andel av värdet
Kommersiella fastigheter			
2022	85	35 469	5%
2023	104	40 459	6%
2024	120	61 106	9%
2025	45	47 081	7%
2026	10	11 000	2%
2027+	128	142 835	21%
Summa kommersiella fastigheter	492	337 950	50%
Bostäder	4 271	330 963	49%
Garage och p-platser	2 296	8 903	1%
Totalt	7 059	677 816	100%

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

Avtalade framtida hyresintäkter (ex tillägg)	2021-12-31	2020-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	375 335	363 535
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	40 459	34 665
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	61 106	42 053
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	47 081	45 533
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	11 000	37 939
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	142 835	100 298
Summa	677 816	624 023

Not 4 Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet

Geografisk region	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Malmö	936	109 052
Kalmar	10	30
Stockholm	837 050	0
Tyskland	0	5 704
Summa intäkter från avtal med kunder	837 996	114 786

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

Fastighetskostnader	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Driftkostnader	152 910	139 221
Reparation och underhåll	68 878	63 819
Fastighetsskatt	24 629	24 665
Övriga fastighetskostnader	0	0
Summa	246 417	227 705
Administrationskostnader		
Personalkostnader	58 817	49 414
Utfakturerad administration till koncernföretag	-49 669	-44 734
Marknadsföring	2 943	2 806
Revisionsarvoden	1 990	1 901
Avskrivningar	6 113	5 792
Konsultarvoden	7 811	5 910
Förvaltningsarvoden	9 534	6 114
Övriga kostnader	10 382	12 845
Kostnader administration från koncernföretag	37 082	33 092
Summa	85 003	73 140

7

Not 6 Arvode till revisor

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	1616	1332
Annan revisionsverksamhet	81	125
Övriga tjänster	93	275
Summa	1790	1 732
<i>Baker Tilly / Capella Audit OÜ / KB Mihailova</i>		
Revisionsuppdraget	39	37
Skatterådgivning	161	132
Summa	200	169

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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser andra kvalitetssäkringstjänster som utförts av Ernst & Young.

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31			2020-01-01 - 2020-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Medelantalet anställda						
Moderföretaget	1	0%	100%	0	0%	0%
<i>Dotterföretag i:</i>						
Sverige	91	38%	62%	82	45%	55%
Tyskland	0	0%	0%	0	0%	0%
Estland	0	0%	0%	0	0%	0%
Ryssland	3	67%	33%	3	67%	33%
Totalt i koncernen	95			85		

	2021-01-01 - 2021-12-31			2020-01-01 - 2020-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningsh						
Styrelseledamöter	5	40%	60%	5	40%	60%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	0%	100%	1	0%	100%

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Personalkostnader		
Moderföretaget		
<i>Styrelseledamot Julia Mejegård</i>		
Styrelsearvode	150	150
Sociala avgifter	47	47
<i>Verkställande direktören</i>		
Löner och andra ersättningar	1628	0
Sociala avgifter	630	0
Pensionskostnader	406	0
Summa	2861	197
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	0	545
Sociala avgifter	0	201
Pensionskostnader	0	123
Summa	0	869
Dotterföretag		
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	48 105	44 455
Sociala avgifter	16 650	13 866
Pensionskostnader	8 074	6 447
Summa	72 829	64 768
Totalt i koncernen	75 690	65 834

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För 2021 bestod ersättningen till VD av fast lön, övriga förmåner och pension. Uppsägningstiden för VD är 12 månader från bolagets sida samt 6 månader vid uppsägning av VD.

Pensioner

VD har en premiebaserad pensionslösning. Övriga anställda har pensionslösningar som följer ITP1 eller ITP2 i Alecta och som är beroende av lön och ålder. ITP1 är en avgiftsbestämd plan och ITP2 är en förmånsbestämd plan.

Not 8 Finansiella intäkter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	0	0
Ränteintäkter från koncernbolag	22 929	17 179
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	3 554	5 192
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	26 483	22 371
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Resultat från kortfristiga placeringar	49 846	512
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	3 423	0
Summa	53 269	512
Summa finansiella intäkter	79 752	22 883

Not 9 Finansiella kostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	133 565	129 487
Räntekostnader övriga finansiella skulder	4 385	3 364
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	137 950	132 851
<i>Övriga finansiella kostnader:</i>		
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	0	9 806
Räntekostnader leasingsskulder	3 065	2 821
Summa	3 065	12 627
Summa finansiella kostnader	141 015	145 478

Räntesatsen som använts för de lånekostnader som aktiverats uppgår till mellan 1,45 - 2,12%.

Not 10 Resultat fastighetsförsäljningar

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Försäljningspris	41 850	117 000
Redovisat värde	-35 863	-131 231
Resultat fastighetsförsäljningar	5 987	-14 231

Not 11 Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet		
Malmö	201	103 799
Kalmar	0	529
Borås	0	4
Stockholm	728 257	0
Tyskland	8	5 032
Ej genomförda projekt	0	0
Summa	728 466	109 364

Not 12 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Intäkter evenemang- och konferensverksamhet	10 852	7 703
Summa	10 852	7 703

Not 13 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Övriga rörelsekostnader		
Kostnader evenemang- och konferensverksamhet	10 179	12 117
Övriga finansiella kostnader	455	767
Summa	10 634	12 884

Not 14 Värdeförändringar finansiella instrument värderade till verkligt värde

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<i>Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet:</i>		
Nettovinster/-förluster finansiella placeringar	42 981	4 555
Värdeförändring på derivat	121 875	-5 084
Summa redovisat i resultatet	164 856	-529

Not 15 Skatt

<i>Resultaträkning</i>	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-18 310	-10 904
Justeringar avseende tidigare år	0	0
	-18 310	-10 904
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-289 926	-23 996
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-21 024	-2 389
	-310 950	-26 385
Redovisad skatt i resultaträkningen	-329 260	-37 289

<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Resultat före skatt	1 701 445	648 514
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (21,4%)	-350 498	-138 782
Skatteeffekt av:		
Omvärdering underskottsavdrag	13 775	21 769
Ändring av skattesats	0	69 931
Poster redovisade direkt mot eget kapital	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	0
Resultat från intressebolag	516	465
Fastighetsförsäljningar	0	0
Bolagsförsäljningar	19 555	21 243
Ej avdragsgilla räntekostnader	-12 207	-9 630
Ej avdragsgilla kostnader	-401	-2 285
Redovisad skatt	-329 260	-37 289
Effektiv skattesats	19%	6%

En sänkning av skattesatsen till 20,6 %, beslutad av Sveriges Riksdag, trädde i kraft 1 januari 2021.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	Finansiella tillgångar	Derivat- instrument	Underskotts- avdrag	Summa
Ingående redovisat värde 2021-01-01	66	37 476	55 978	93 520
<i>Redovisat:</i>				
I resultatet	-66	-25 106	-21 024	-46 196
I övrigt totalresultat		0	0	0
Utgående redovisat värde 2021-12-31	0	12 370	34 954	47 324

Uppskjuten skatteskuld	Förvaltnings- fastigheter	Finansiella tillgångar	Obeskattade reserver	Summa
Ingående redovisat värde 2021-01-01	1 301 351	0	9 512	1 310 863
<i>Redovisat:</i>				
I resultatet	257 969	6 467	-720	263 716
I övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2021-12-31	1 559 320	6 467	8 792	1 574 579

Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2021-12-31	1 527 255
--	------------------

	Finansiella tillgångar	Derivat- instrument	Underskotts- avdrag	Summa
Uppskjuten skattefordran				
Ingående redovisat värde 2020-01-01	0	36 449	58 367	94 816
Redovisat:				
I resultatet	66	1 027	-2 389	-1 296
I övrigt totalresultat		0	0	0
Utgående redovisat värde 2020-12-31	66	37 476	55 978	93 520
	Förvaltnings- fastigheter	Finansiella tillgångar	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjuten skatteskuld				
Ingående redovisat värde 2020-01-01	1 276 047	12 106	8 858	1 297 011
Redovisat:				
I resultatet	25 304	-12 106	654	13 852
I övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2020-12-31	1 301 351	0	9 512	1 310 863
Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2020-12-31				1 217 343

I koncernens balansräkning har uppskjutna skatteskulder minskats, med beaktande av koncernens skattemässiga underskottsavdrag. Koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgick vid ingången av 2021 till 640 Mkr av vilka 582 Mkr varit föremål för skatteprocess. Skatteprocessen har avslutats under 2021 innebärande att samtliga underskott blev fria att nyttjas. Vid beräkningen av årets skattekostnad har 163 Mkr i underskottsavdrag nyttjats och kvarstående underskott uppgår till 478 Mkr.

Not 16 Förvaltningsfastigheter

CA Fastigheters fastighetsbestånd består av 157 st fastigheter. 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 sker löpande under året och 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.

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående redovisat värde*	12 729 425	12 249 417
Förvärv	231 113	7 344
Investeringar	279 192	295 241
Försäljningar	-34 700	-128 800
Omklassificeringar	77 165	3 280
Orealiserade värdeförändringar	1 106 939	420 418
Valutakursförändring	57 445	-113 514
Förändring tomträttsavtal	13 594	-3 961
Utgående redovisat värde*	14 460 173	12 729 425

*Verkligt värde avseende nyttjanderätt av tomträtt ingår med 268 472 tkr per 2021-12-31 (254 878 tkr per 2020-12-31).

Den realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2021 till 1 106 939 tkr (420 418 tkr per 31 december 2020) och redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
Bostadsfastigheter	8 318 573	7 179 349
Kommersiella fastigheter	6 141 600	5 550 075
Summa	14 460 173	12 729 424
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
Sverige	11 234 786	9 749 096
Tyskland	3 041 173	2 807 589
Estland	169 214	157 739
Ryssland	15 000	15 000
Summa	14 460 173	12 729 424

	2021-12-31	2020-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter, varav	4 731 271	4 620 792
Byggnader	3 207 136	3 175 215
Mark	1 524 135	1 445 577
Skattemässigt restvärde	4 796 322	4 546 861

Förvaltningsfastigheter under konstruktion	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	28 635	518 353
Investeringar	51 987	200 934
Aktiverade räntekostnader	0	1 100
Omklassificering till färdigställd Förvaltningsfastighet	-109 544	-918 952
Orealiserade värdeförändringar	64 400	227 200
Övrigt	0	0
Utgående redovisat värde	35 478	28 635

Värderingsmodell

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

Hyresinbetalningar

Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalsidens 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 kontraktperiod. För övriga kontrakt har en hyresjustering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts komma att ske.

Drifts- och underhållsutbetalningar

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

Investeringsbehov

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

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt/intervall	2021-12-31	2020-12-31
Kalkylperiod, antal år	10	10
Årlig inflation, %	2,00%	1,25%
Hyresutveckling, % per år	1,5-1,8%	0,75-1,25%
Kalkylränta, %	3,4-8,9%	3,4-9,6%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	1,9-4,1%	1,8-4,9%
Kommersiellt, %	3,6-7%	3,6-7%
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,2%	0,2%
Kommersiellt, %	2,1-4,9%	2,2-4,9%
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	277	280

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)	2021-12-31	2020-12-31
Kalkylränta +/- 0,5 %	683 929	559 891
Direktavkastningskrav +/- 0,5 %	1 395 911	1 120 346
Marknadshyror lokaler, +/- 5 %	369 700	313 900
Drift- och underhållskostnader, +/- 5 %	536 400	470 200
Långsiktig vakansgrad, +/- 5 %	252 809	214 600

7

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

CA Fastigheter har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Se Not 35 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 17 Leasingavtal

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

Koncernens nyttjanderätter avseende tomträtter ingår i tabellen nedan per 2021-12-31 med 268 472 tkr och redovisas i balansräkningen på raden för förvaltningsfastigheter, se Not 16 Förvaltningsfastigheter. Leasingskulden hänförlig till tomträtter redovisas enligt IFRS 16.

	Nyttjanderättstillgångar				Leasingskulder
	Tomträtter	Lokaler	Fordon	Totalt	
Ingående balans 1 januari 2020	258 838	1 717	810	261 365	261 240
Tillkommande avtal	0	0	1 330	1 330	1 330
Avskrivningar	0	-3 184	-823	-4 007	-
Avslutade avtal	-3 961	0	0	-3 961	-5 971
Omvärdering av avtal	0	7 116	0	7 116	8 493
Räntekostnader	-	-	-	-	2 821
Leasingavgifter	-	-	-	-	-6 737
Utgående balans 31 december 2020	254 877	5 649	1 317	261 843	261 176
Tillkommande avtal	4 888	0	2 813	7 701	7 700
Avskrivningar	0	-3 192	-1 131	-4 323	-
Avslutade avtal	0	0	0	0	0
Omvärdering av avtal	8 707	86	0	8 793	8 792
Räntekostnader	-	-	-	-	3 065
Leasingavgifter	-	-	-	-	-7 372
Utgående balans 31 december 2021	268 472	2 543	2 999	274 014	273 361

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

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	4 323	4 007
Räntekostnader på leasingskulder	3 065	2 821
Kostnad avseende korttidsleasingavtal	0	0
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	309	319
Kostnader för variabla leasingavgifter	0	0
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	7 697	7 147

Koncernen redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 7 372 tkr för räkenskapsåret 2021 (4 902 tkr för 2020). För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder, se Not 31 Finansiella risker.

Not 18 Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 116	18 585
Inköp under året	627	4 176
Försäljningar och utrangeringar	-880	-4 643
Valutakursdifferenser	0	-2
Utgående anskaffningsvärde	17 863	18 116
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 603	-10 015
Årets avskrivningar	-2 247	-2 185
Försäljningar och utrangeringar	785	4 595
Valutakursdifferenser	0	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 065	-7 603
Utgående redovisat värde	8 798	10 513

Not 19 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag som är väsentliga för koncernen per 2021-12-31. Företag angivna nedan har aktiekapital som består av aktier vilka ägs direkt av koncernen. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

Företagsnamn	Registrerings- och verksamhetsland	Kapitalandel %		Karakteristik av företagets förbindelse	Värderingsmetod
		2021-12-31	2020-12-31		
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
Glaskärvan HB	Sverige	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

- (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

(tkr) Företagsnamn	2021-12-31	2020-12-31
	Redovisat värde	Redovisat värde
KB Ringvägen 59	10 486	14 335
Glasbtt 2 AB	1 937	2 276
Almarken HB	4 463	2 766
Glaskullen HB	5 241	5 276
Glaskärvan HB	11 898	0
A/O Dom Shvetsii	55 296	54 518
Parnas Park AB	-	-
PCH Investment AB	813	813
Kuldi Holding AB	21	21
CCH Gbr	0	0
Narva Gate	-3 922	-213
Summa investeringar redovisade enligt	86 233	79 792

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	A/O Dom Shvetsii	
	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar	8 625	8 102
Omsättningstillgångar	26 418	23 210
Kortfristiga skulder	3 818	3 609
Långfristiga skulder	0	0
Nettotillgångar	31 225	27 703
Totalresultat i sammandrag	2021-01-01	2020-01-01
	- 2021-12-31	- 2020-12-31
Intäkt	12 963	13 236
Resultat	6 501	6 321
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	6 501	6 321
Avstämning mot redovisade värden	2021-01-01	2020-01-01
	- 2021-12-31	- 2020-12-31
Ingående nettotillgångar 1 januari	27 703	30 306
Resultat för perioden	6 501	6 321
Valutaförändringar	-2 979	-8 924
Utbetald utdelning	0	0
Utgående nettotillgångar	31 225	27 703

P

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernens andel i %	49%	49%
Koncernens andel i tkr	15 300	13 575
Goodwill	11 597	11 597
Redovisat värde	26 897	25 172

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

	2021-12-31	2020-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intresseföretag	-680	-931
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande	-680	-931
Resultat från avvecklad verksamhet	0	0
Övrigt	0	0
Summa	-680	-931

Not 20 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	175 007	0	175 007
Övriga långfristiga fordringar	0	475 625	475 625
Derivatinstrument	36 268	0	36 268
Kundfordringar	0	10 224	10 224
Övriga fordringar	0	945 328	945 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0	0
Kortfristiga placeringar	380 650	0	380 650
Likvida medel	0	558 644	558 644
Summa	591 925	1 989 821	2 581 746

Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	6 025 849	6 025 849
Derivatinstrument	96 317	0	96 317
Övriga långfristiga skulder	0	101 225	101 225
Leverantörsskulder	0	125 841	125 841
Övriga kortfristiga skulder	0	97 563	97 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	0
Summa	96 317	6 350 478	6 446 795

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	137 500	0	137 500
Övriga långfristiga fordringar	0	488 554	488 554
Derivatinstrument	441	0	441
Kundfordringar	0	12 811	12 811
Övriga fordringar	0	515 025	515 025
Kortfristiga placeringar	255 085	0	255 085
Likvida medel	0	94 083	94 083
Summa	393 026	1 110 473	1 503 499

Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	5 385 189	5 385 189
Derivatinstrument	182 364	0	182 364
Övriga långfristiga skulder	0	102 118	102 118
Leverantörsskulder	0	112 501	112 501
Övriga kortfristiga skulder	0	96 817	96 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	0
Summa	182 364	5 696 625	5 878 989

P

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 2021-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Andra långfristiga värdepappersinnehav	89 240	0	85 767	175 007
Derivatinstrument	0	36 268	0	36 268
Kortfristiga placeringar	380 560	0	90	380 650
Summa	469 800	36 268	85 857	591 925

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2021-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Derivatinstrument	0	96 317	0	96 317
Summa	0	96 317	0	96 317

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2020-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Andra långfristiga värdepappersinnehav	57 747	0	79 753	137 500
Derivatinstrument	0	441	0	441
Kortfristiga placeringar	254 995	0	90	255 085
Summa	312 742	441	79 843	393 026

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2020-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Derivatinstrument	0	182 364	0	182 364
Summa	0	182 364	0	182 364

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 2021-12-31 till 6 338 568 tkr, per den 2020-12-31 till 5 851 121 tkr.

Av de räntebärande skulderna utgörs 500 000 tkr (0) av ett obligationslån med förfall i juli år 2024. Lånets uppläggningsavgift uppgick till 1,1 % av nominella lånebeloppet och betalades i samband med utbetalning av obligationslånet. Ränta betalas kvartalsvis med en räntesats uppgående till 1,45 procent +/- STIBOR 3 månader. De covenant CA Fastigheter förbinder sig att uppfylla (hänförliga till obligationslånet) är en belåningsgrad uppgående till högst 65 procent och en rätetäckningsgrad uppgående till minst 1,5 ggr.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som till exempel kundfordringar och leverantörsskulder, samt för skulder till kreditinstitut med rörlig ränta, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Forskning	82 051	82 122
Vindkraft	0	0
Programvaruleverantör	58 746	27 326
Övrigt	3 626	3 483
Andelar BRF	30 584	24 569
Redovisat värde	175 007	137 500

Not 22 Övriga långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar på koncernens intressebolag	97 620	81 026
Fordringar på koncernbolag	356 272	356 272
Reversfordringar	20 625	51 256
Övriga fordringar	1 108	0
Redovisat värde	475 625	488 554

Not 23 Varulager

	2021-12-31	2020-12-31
Varor i konferens- och evenemangsverksamhet	151	32
Redovisat värde	151	32

P

Not 24 Omsättningsfastigheter

	2020-12-31	2020-01-01
Ingående redovisat värde	967 748	714 945
Pågående projekt	594 575	280 185
Valutakursdifferens	562	-1 077
Omklassificering	-68 717	43 321
Försäljning	-975 115	-69 626
Nedskrivning	0	0
Utgående redovisat värde	519 053	967 748

Not 25 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordran	3	38
Momsfordran	10 934	17 901
Fordringar koncernföretag	845 393	480 340
Fordringar intressebolag	4 347	3 306
Fordringar avseende tilläggsköpeskillning	59 837	0
Övrigt kortfristiga fordringar	24 816	31 379
Redovisat värde	945 330	532 964

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

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 237	1 166
Förutbetalda räntekostnader	4 583	45
Periodiserade leverantörsfakturer	1 700	3 321
Upplupna ränteintäkter	1 932	2 791
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 445	7 780
Redovisat värde	31 897	15 103

Not 27 Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga placeringar i aktier	359 755	194 891
Räntebärande papper	20 895	60 194
Redovisat värde	380 650	255 085

Not 28 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	558 664	94 083
Redovisat värde	558 664	94 083

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

Not 29 Koncernföretag

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

Företag	Organisationsnr	Säte	Kapitalandel/Rösträttsandel	
			2021-12-31	2020-12-31
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		

P

CA i Skåne AB	556913-7713	Kalmar		
HB Spillepengslyckan	969676-9158	Kalmar		
Nyttab Fastigheter Kvarnholmen AB	556924-7611	Kalmar		
Malrac Holding AB	559074-5955	Kalmar		
Malrac Boprojekt 1 AB	559076-1614	Kalmar		
Malrac Boprojekt 2 AB	559076-1622	Kalmar		
Malrac Boprojekt 3 AB	559076-1630	Kalmar		
Specialistklinikerna Stockholm AB	556351-2408	Stockholm		
Fastighets AB Storängsbotten	556591-7308	Stockholm		
Gasklockorna 5 AB	559093-9863	Kalmar		
KB Fältherren 2	916831-5100	Kalmar	99%	99%
KB Fältherren 9	916832-0860	Kalmar	99%	99%
KB Fältherren 10	916564-5418	Kalmar	99%	99%
KB Fältherren 11	916832-9549	Kalmar	99%	99%
HB Nornan	916408-0526	Kalmar	99%	99%
Fastighets AB Fanjunkaren	556215-7387	Kalmar	100%	100%
KB Majo 3	916528-3442	Kalmar	99%	99%
KB Majo 5	916528-3467	Kalmar	99%	99%
KB Majo 7	916529-4035	Kalmar	99%	99%
HB Förvaltarna	916423-3174	Kalmar	100%	100%
HB Jägaren 2	916527-7303	Kalmar	99%	99%
Fastighets AB Juvelen	556142-6122	Kalmar	100%	100%
CA Elektronen Fastighets AB	556780-3977	Kalmar		
Handels AB i Ousby	556007-5557	Kalmar	100%	100%
Fastighetsbolaget Sättra HB	916513-2110	Kalmar	99%	99%
CA Hotellfastighets AB	556028-0637	Kalmar	100%	100%
CA i Växjö AB	556203-7852	Kalmar	100%	100%
Vemo Industri AB	556063-8677	Kalmar	100%	100%
CA i Huskvarna AB	556596-9556	Kalmar		
CA Tremurare AB	556642-2357	Kalmar		
CA Bostäder i Växjö AB	556529-2272	Kalmar		
Spetsamossen KB	969621-9386	Kalmar	1%	1%
Västregårdsbostäder AB	556025-5555	Kalmar		
CA Arabybostäder AB	556035-8086	Kalmar		
Strandfuruskogens Fastighets AB	556867-4476	Kalmar		
Strandfuruskogen 1 Lomma AB	556942-5795	Kalmar		
Strandfuruskogen 2 Lomma AB	556942-5803	Kalmar		
Strandfuruskogen 3 Lomma AB	556942-5811	Kalmar		
Lomma Hamnallé Fastighets AB	556960-7095	Kalmar		
Lomma Hamnallé 1 AB	556962-0858	Kalmar		
Lomma Hamnallé 2 AB	556962-0866	Kalmar		
Lomma Hamnallé 3 AB	556962-0890	Kalmar		
Okolner Kalmar AB	559056-5825	Kalmar		
Okolner Projekthus 1 AB	559058-2309	Kalmar		
Okolner Projekthus 2 AB	559058-2317	Kalmar		
Okolner Projekthus 3 AB	559058-2325	Kalmar		
Movette Fastigheter AB	559093-9822	Kalmar		
Kappi Holding	559145-2445	Kalmar	100%	100%
Bellvi Spättan	559145-2445	Kalmar		
Kalmarfyr 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		
Amarea Bostäder AB	559276-7379	Kalmar		
CA bolaget nr 6 AB	559276-7387	Kalmar		
HB Solbacken 13	916549-0591	Kalmar		
CA Solbacken 22 AB	559321-2664	Kalmar		
Söderkvarteret Fastighets AB	559209-5557	Kalmar		
CA Kavaterna nr 1 AB	559319-4539	Kalmar		
CA Klingan 4 AB	559220-8747	Kalmar		
CA Klippan Jkpng AB	559220-8689	Kalmar		
CA Kavaterna nr 2 AB	559319-4854	Kalmar		
CA Kavaterna nr 3 AB	559319-4847	Kalmar		
Kalroma Holding AB	559321-6939	Kalmar		
Kalroma Bo 1 AB	559327-7220	Kalmar		
Kalroma Bo 2 AB	559327-7238	Kalmar		
Kalroma Bo 3 AB	559327-7246	Kalmar		
Svenska Bra AB	556711-2478	Kalmar		
CA Estland AB	556727-4914	Kalmar	100%	100%
Letona Properties Ou	11301360	Estland		
Fastighets AB Fölungen	556273-3856	Kalmar	100%	100%
KB Fölungen	916564-5244	Kalmar	99%	99%
KB Majo 8	916529-4043	Kalmar	99%	99%
KB Majo 9	916529-4050	Kalmar	99%	99%
KB Majo 10	916529-4068	Kalmar	99%	99%
Fojobo Fastighets AB	556299-9325	Kalmar	100%	100%
Clania Byggtjänst HB	916423-3687	Kalmar	100%	100%
CA Industrifastigheter i Jönköping AB	556310-5120	Kalmar	100%	100%
CA i Karlskrona AB	556579-8005	Kalmar	100%	100%
Wallbe Fastighets HB	916428-3625	Kalmar		
CA i Osby AB	556578-2926	Kalmar	100%	100%

Flundrahällen i Kalmar HB	969717-3194	Kalmar	99%	99%
KB Sillesund Fastigheter	969655-0756	Kalmar	99%	99%
Bremerhus & Co KB	916421-0537	Kalmar	1%	1%
CA Property Holding AB	556555-7922	Kalmar	100%	100%
Kombinationsbygg Kalmar KB	969700-5537	Kalmar	1%	1%
CA Progress Kalmar AB	556730-4273	Kalmar	100%	100%
CA Progress Kalmar December I AB	556742-9633	Kalmar		
KB Nettovägen 2-4	916529-7103	Kalmar		
CA på Norrmalm KB	969673-1414	Stockholm		
CA Progress Kalmar December II AB	556742-9658	Kalmar		
CA Progress 3D AB	556710-6918	Kalmar		
Ulvarboett AB	556528-3917	Kalmar		
Kurorten 3 i Varberg KB	916822-5770	Borås		
Kurorten 7 i Varberg KB	916822-5812	Borås		
Kurorten 10 i Varberg KB	916822-5846	Borås		
Fastighetsbolaget Brunshotellet KB	916550-6172	Borås		
HB Harren	916623-5391	Borås		
CA i Jönköping AB	556084-7153	Kalmar	100%	100%
Jönköpings Industrifastigheter 1 AB	556458-0743	Kalmar		
Jkpg Ind Fast Ädelkorallen 6 AB	556450-2929	Kalmar		
Jkpg Ind Fast Öronskyddet 6 AB	556450-8272	Kalmar		
Jkpg Ind Fast Fridhem AB	556500-9288	Kalmar		
Örtenhus i Jönköping AB	556692-9633	Kalmar	100%	100%
CA Fastighetsservice AB	556071-7844	Kalmar	100%	100%
CA i Ryssland AB	556518-4016	Kalmar	100%	100%
CA St Petersburg LLC	5067847118367	St Petersburg		
CA Parnas 2 LLC	1089847039820	St Petersburg		
CA Parnas 5 LLC	1089847037059	St Petersburg		
TREB Properties Holding AB	556524-4745	Kalmar		
Ladoga Holding AB	556528-3891	Kalmar		
CA&DR Holding AB	556749-6269	Kalmar	51%	51%
Ernir Holding AB	559056-9470	Kalmar	100%	100%
Movetvå Fastigheter AB	559093-9814	Kalmar		
Gasverket Holding AB	556940-7470	Kalmar		
Gasverket Holding 2 AB	556940-7470	Kalmar		
Gasverket Projektering AB	556940-7488	Kalmar		
H8 Reningshuset 1 Stockholm AB	559122-1139	Kalmar		
H10 Gasklockorna 3 Stockholm AB	559122-1261	Kalmar		
H14 Verkstadshuset 1 Stockholm AB	559122-1204	Kalmar		
H20 Gasverket AB	559138-1677	Kalmar		
Gasverket Holding 3 AB	559047-6163	Kalmar		
Gasklockorna 1 AB	559141-4189	Kalmar		
H27 Ångpannehuset 1 AB	559140-8553	Kalmar		
Hermoda 2 Fastigheter AB	559093-9855	Kalmar		
Sicklaön Fastigheter AB	556023-7611	Kalmar		
Mätarhuset1 Stockholm AB	559000-4247	Kalmar		
Kalmarsalen Konferens & Evenemang AB	556730-4265	Kalmar	100%	100%
Byggnadsf:a Claesson & Anderzén HB	932400-2618	Kalmar	100%	100%
Gerdéns Byggnads AB	556122-5896	Kalmar	100%	100%
Gerdéns Fastighets KB	916432-5897	Kalmar	99%	99%
KB Brynäs 18:6 Gävle	916586-8440	Nacka	99%	99%
KB ArconaTrumman 8	916614-4445	Nacka	99%	99%
CA i Lomma Hamn KB	916751-4612	Kalmar	99%	99%
Philipson Bil AB	556034-2171	Stockholm	100%	100%
Philipson Stockholm Bil AB	556065-7321	Stockholm		
Philipson Syd Bil AB	556026-5646	Stockholm		
Philipson Trollhättan Bil AB	556064-7181	Stockholm	100%	100%
Evidentia Consult AB	556106-4832	Stockholm	100%	100%
KB Hemsta 9:6 Gävle	916586-8382	Nacka	99%	99%
Fastighetsbolaget Strandhotellet KB	916751-5304	Kalmar	99%	99%
CA Hotels KB	916751-9934	Kalmar	99%	99%
Smålandsbyggen AB	556247-6001	Kalmar	100%	100%
HB Jordsläta 3:9	916431-1061	Kalmar	99%	99%
AB Möllstorp 2:3 AB	556701-8386	Kalmar	100%	100%
Möllstorp 2:3 KB	969721-4584	Kalmar		
Kattrumpan Fastighets AB	556891-7909	Kalmar	100%	100%
Översten Fastighets AB	556891-7008	Kalmar	100%	100%
Gröne Man Fastighets AB	556892-8161	Kalmar		
Styltenvik Fastighets AB	556914-2820	Kalmar	100%	100%
Saltäng Fastighets AB	556915-0005	Kalmar		
CA Fastighetsutveckling AB	556149-3189	Kalmar	100%	100%
Varvsholmens Fastighets AB	556208-0878	Kalmar		
CA Entreprenad AB	556659-7364	Kalmar		
KB Trummenäs	916529-7095	Kalmar	1%	1%
KB Rockan 7	916529-7111	Kalmar	1%	1%
KB Majö 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		

P

Fastighets AB Gåshöjden	556475-8109	Kalmar		
HB Sadelett	969625-0340	Borås		
HB Jungfrulinet	969625-2874	Borås		
HB Trätrea	969625-0308	Borås		
HB Vivian	916623-5151	Borås		
HB Torparen	916623-8365	Borås		
Fastighets AB Sadelstaket	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%
Specialistkliniken Stockholm AB	559130-8217	Stockholm	50%	50%
BRF Strandlyckan 3	769635-8055	Kalmar	100%	100%
BRF Fyren i Kalmar	769647-7212	Kalmar	100%	100%
BRF Kompassen 1	769637-7246	Kalmar	100%	100%
Navigeringskompassen 1 ekonomisk förening	769637-7253	Kalmar	100%	100%
BRF Bojen i Kalmar	769639-1825	Kalmar	100%	100%
Kalmar Bojen ekonomisk förening	769639-1833	Kalmar	100%	100%
Cube House 1 ekonomisk förening	769639-6899	Kalmar	100%	
Kuben 2 Lomma ekonomisk förening	769639-7392	Kalmar	100%	
Örlogsskeppet ekonomisk förening	769640-5823	Kalmar	100%	
BRF Regalskeppet i Kalmar	769640-5757	Kalmar	100%	
BRF Kvirkelhusen 1	769639-6881	Kalmar	100%	
BRF Kvirkelhusen 2	769639-7400	Kalmar	100%	

Not 30 Eget kapital

Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet på 10 000 tkr (2020: 10 000 tkr) består av 100 000 aktier (2020: 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.

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
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 i form av bundna reserver.

Reserver

Koncernens reserv avser tillfullo en omräkningsreserv, vilken innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan funktionell valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Ackumulerad omräkningsdifferens redovisas i resultatet vid avyttring av den utländska verksamheten.

Not 31 Finansiella risker

Koncernens resultat, finansiella ställning och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av koncernens eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som företaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk och annan prisk) 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.

P

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 förskottsbetalning. Betalningsvillkoren uppgår normal till mellan 10-30 dagar beroende på motpart. De historiska kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning: 0,3 %.

Koncernens tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster för kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen tillämpar "historisk förlustandel" för samtliga kundfordringar. Metoden tillämpas i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer inklusive information om enskilda kunder och ledningens bedömning av påverkan från branschens konjunktur. Koncernen har, på grund av historiskt få kreditförluster, valt att värdera förväntade kreditförluster för kundfordringar kollektivt.

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. I dessa fall sker en individuell bedömning för att uppskatta den förväntade kreditförlusten utöver förlustandelen. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

	2021-12-31	2020-12-31
Ej förfallna kundfordringar	5 874	4 759
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	4 519	3 908
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	3 159	1 806
Förfallna kundfordringar >90 dagar	1 794	11 207
Förlustreservering	-5 122	-8 869
Summa	10 224	12 811

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.

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Förväntade kundförluster för kundfordringar (enligt förenklad metod)		
Ingående redovisat värde	8 869	5 530
Återföring av tidigare års reserveringar	-1 425	0
Nedskrivningar	794	2 216
Konstaterade kreditförluster	-3 230	1 178
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	83	0
Valutakursdifferenser	31	-55
Utgående redovisat värde	5 122	8 869

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.

7

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 2 436 Mkr, vilket motsvarar 24 % 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 prISRISKE. 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		2021-12-31	2020-12-31
	Valuta	Ränta		
Skulder till kreditinstitut	SEK/EUR	42	6 025 849	5 385 189
Varav säkrat genom derivatinstrument	SEK	59	3 725 000	3 675 000
Checkräkningskredit	SEK	-	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 2021 års utgång uppgick ränteswaparnas volym till 5 325 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 100 Mkr (150 Mkr).

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

Värdet på swappar och räntetak förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när löptiden minskar. Under år 2021 uppgick värdeförändringen för derivat till 122 Mkr (-5 Mkr), varav realiserade 0 Mkr (0 Mkr). Värdet av derivaten uppgick vid årets slut till -60,0 Mkr (-181,9 Mkr). Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i rapporten över resultatet.

Valutarisk

Valutarisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändring i utländska valutakurser. Valutarisker återfinns primärt i omräkningen av utländska verksamheters tillgångar och skulder till moderföretagets funktionella valuta, så kallad omräkningsexponering. Koncernen är verksam i Tyskland, Estland och Ryssland och har därmed valutaexponering i euro och rubel.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Koncernens avtalade covenanter består av att soliditet ska uppgå till minst 25 procent respektive 30 procent, räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,2 respektive 1,3, 1,5 och 2,0 procent, kvoten av EBITDA och finansiellt netto ska inte vara lägre än 1,5 och fastigheternas LTV ska uppgå till max 50 procent respektive 60 procent och 75 procent. Skuld i förhållande till säkerhet ska uppgå till max 70 procent. Covenanten hänförliga till obligationslånet innebär en belåningsgrad på högst 65 procent och en räntetäckningsgrad uppgående till minst 1,5 ggr. Samtliga covenanten var uppfyllda per årsskiftet.

Risken mildras av koncernens goda likviditetsreserver vilka är omedelbart tillgängliga. Koncernens verksamhet är i allt väsentligt finansierad via räntebärande skulder. Koncernen har ett beviljat kreditbelopp för sin checkräkningskredit uppgående till 200 Mkr (200 Mkr), vilken är säkerställd. Den totala likviditetsreserven består av likvida medel och onyttjade checkräkningskrediter. Per balansdagen var checkkrediten ej utnyttjad.

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

P

Koncernens kontraktssenliga 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.

	2021-12-31					
Löptidsanalys	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	876 633	881 016	1 372 089	1 061 490	2 147 340	6 338 568
Leasingskulder*	0	3 165	1 723	0	268 472	273 360
Övriga skulder	0	0	1 225	0	163 000	164 225
Leverantörsskulder	125 841	0	0	0	0	125 841
Derivatinstrument	0	7 778	16 282	54 293	17 964	96 317
Summa	1 002 474	891 959	1 391 319	1 115 783	2 596 776	6 998 311

	2020-12-31					
Löptidsanalys	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	774 829	778 703	934 326	976 800	2 386 463	5 851 121
Leasingskulder*	0	3 832	2 466	0	254 878	261 176
Övriga skulder	0	0	2 117	0	163 000	165 117
Leverantörsskulder	112 501	0	0	0	0	112 501
Derivatinstrument	0	994	39 714	39 996	101 659	182 363
Summa	887 330	783 529	978 623	1 016 796	2 906 000	6 572 278

*Leasingskulder hänförliga till tomträtter anses vara eviga. Totala tomträttsavgälden betalda under 2021 uppgår till 2 913 tkr (2 641 tkr för år 2020) och redovisas som räntekostnader i rapport över resultatet.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som CA Fastigheter ingått

	Belopp 2021-12-31	Utnyttjad 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Utnyttjad 2020-12-31
Checkräkningskredit	200	0	200	0
Summa	200	0	200	0

Kapitalhantering

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

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

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

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

Avstämning skuldsättningsgrad	2021-12-31	2020-12-31
Skulder	6 025 849	5 385 189
Leverantörsskulder och andra skulder	885 497	874 698
Avgår:	-558 644	-94 083
Nettoskulder	6 352 702	6 165 804
Eget kapital	9 176 420	7 835 303
Totalt eget kapital och nettoskuld	15 529 120	14 001 107
Skuldsättningsgrad	41%	44%

Not 32 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	38 173	14 056
Kommande köpeskilling	63 000	63 000
Mottagna depositioner	18 281	22 801
Förskott från kunder	10 800	6 000
Övrigt	6 832	6 232
Redovisat värde	137 086	112 089

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	61 612	60 028
Upplupna räntekostnader	16 777	8 962
Upplupna kostnader premie ränteswap	0	1 776
Upplupna personalkostnader	11 381	11 441
Upplupna kostnader bostadsprojekt	31 037	0
Övriga upplupna kostnader	30 861	22 245
Redovisat värde	151 668	104 452

Not 34 Kassaflödesanalys

	2021-01-01	2020-01-01
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2021-12-31	2020-12-31
Ej kassaflödespåverkande poster vid förvärv	0	0
Avskrivningar	2 247	2 185
Redovisat värde	2 247	2 185

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2021-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2021-12-31
			Valutakurs-effekter	Förändringar i verkligt värde	Övrigt	
Räntebärande skulder	5 385 189	622 535	18 125	0	0	6 025 849
Leasingskulder	261 176	-7 372	0	19 556	0	273 360
Summa skulder hänförliga till	5 646 365	615 163	18 125	19 556	0	6 299 209

	2020-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2020-12-31
			Valutakurs-effekter	Förändringar i verkligt värde	Övrigt	
Räntebärande skulder	5 225 023	201 664	-41 498	0	0	5 385 189
Leasingskulder	261 240	-64	0	0	0	261 176
Summa skulder hänförliga till	5 486 263	201 600	-41 498	0	0	5 646 365

Not 35 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	6 059 575	5 892 552
Företagsinteckningar	4 500	4 500
Anläggningstillgångar	219 858	225 078
Aktier och andelar i dotterföretag	87 669	84 170
Kapitalförsäkring för framtida pensioner	1 108	0
Summa	6 372 710	6 206 300

Eventalförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser	118 817	121 006
Spärrade bankmedel	5 518	5 518
Summa	124 335	126 524

Not 36 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 29. Alla transaktioner mellan CA Fastigheter AB, och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. Ytterligare information om moderföretagets transaktioner med dotterföretag återfinns i moderföretagets not 33.

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

	2021-01-01	2020-01-01
Moderbolag (Claesson & Anderzén AB)	2021-12-31	2020-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	856 975	480 340
Skuld på balansdagen	0	0

Koncernbolag (CA Plusinvest AB, Movesex Fastigheter AB)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	356 272	359 549
Skuld på balansdagen	0	0

P

Intressebolag (Narva Gate, Glasbtn 2 AB, PCH Investment AB)

Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	101 967	82 488
Skuld på balansdagen	0	0

Andra närstående (Bellvi Real Estate AB, Fastighetsaktiebolaget Bremia)

Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	15 502	32 941
Skuld på balansdagen	0	0

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 37 Händelser efter balansdagen

I början av år 2022 förvärvades fastigheten Smörbollen 52 i Malmö.

7

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Hysesintäkter	3	10 341	10 826
Fastighetskostnader	4	-7 277	-6 643
Driftöverskott fastighetsrörelse		3 064	4 183
Avskrivningar, nedskrivningar	5	-1 342	-1 342
Bruttoresultat fastighetsrörelse		1 722	2 841
Administrationskostnader	6,7	-13 008	-9 299
Resultat från projektverksamhet	8	-3 881	5 530
Rörelseresultat		-15 167	-928
Resultat från andelar i dotterföretag	9	-14 592	332 607
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	1 150	814
Värdeförändringar derivat	11	13 165	-2 065
Ränteutgifter och liknande intäkter	12	159 250	61 437
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-61 674	-81 946
Resultat efter finansiella poster		82 132	309 919
Bokslutsdispositioner	14	-37 352	2 998
Skatt	15	-2 531	-577
Årets resultat		42 249	312 340

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Årets resultat		42 249	312 340
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		42 249	312 340

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	63 833	64 908
Maskiner och inventarier	17	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		63 833	64 908
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	18	326 984	380 884
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	10 486	14 335
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20,21	131 955	114 342
Reservsfördran koncernföretag	20,22	841 195	853 604
Reversfördringar	20,23	26 470	42 749
Derivatinstrument	20	7 562	51
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 344 652	1 405 965
Summa anläggningstillgångar		1 408 485	1 470 873
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	24	4 094	9 599
Kundfordringar	20	6	85
Fordringar hos moderföretag	20	712 178	357 810
Fordringar hos dotterföretag	20	2 511 570	2 485 779
Fordringar hos koncernföretag	20	128 837	119 259
Aktuell skattefordran		186	181
Övriga fordringar	25	1 705	1 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	20 035	4 264
Kortfristiga placeringar	20,27	337 825	214 654
Kassa och bank	20,28	429 781	9 455
Summa omsättningstillgångar		4 146 217	3 202 377
SUMMA TILLGÅNGAR		5 554 702	4 673 250
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		1 709 315	1 396 975
Årets resultat		42 249	312 340
Summa eget kapital		1 763 698	1 721 449
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		22 737	20 206
Summa avsättningar		22 737	20 206
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20,30	743 453	758 532
Obligationslån	20	495 417	-
Derivatinstrument	20	18 461	25 609
Summa långfristiga skulder		1 257 331	784 141
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	8 292	2 520
Leverantörsskulder	20	1 982	1 646
Skuld till dotterföretag	20	2 474 895	2 131 767
Skuld till koncernföretag	20	51	51
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga skulder		301	396
Derivatinstrument	20	1 622	129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	23 793	10 945
Summa kortfristiga skulder		2 510 936	2 147 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 554 702	4 673 250

P

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 2020-01-01	10 000	2 134	1 391 381	5 594	1 409 109
Omföring av fg års resultat			5 594	-	5 594
Årets resultat	-	-		312 340	312 340
Årets övrigt totalresultat	-	-	0	0	0
Årets totalresultat	-	-	1 396 975	312 340	1 709 315
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående balans per 2020-12-31	10 000	2 134	1 396 975	312 340	1 721 449
Ingående balans per 2021-01-01	10 000	2 134	1 396 975	312 340	1 721 449
Omföring fg års resultat			312 340	-	312 340
Årets resultat	-	-	-	42 249	42 249
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	1 709 315	42 249	1 751 564
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående balans per 2021-12-31	10 000	2 134	1 709 315	42 249	1 763 698

7

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-15 167	-928
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	32	1 342	1 342
Resultat från dotterföretag		-14 592	432 607
Resultat från intresseföretag		1 150	814
Resultat från övriga värdepapper		78 331	3 282
Erhållen ränta		69 826	58 155
Erlagd ränta		-61 674	-50 239
Betald inkomstskatt		-5	-1 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		59 211	443 197
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-394 750	-19 899
Förändringar kortfristiga placeringar		-115 186	-23 147
Förändringar av rörelseskulder		351 155	-155 769
Förändringar exploateringsfastigheter		5 505	1 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-94 065	246 113
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		0	0
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		0	0
Ökning långfristiga fordringar		0	-512 785
Återbetalning långfristiga fordringar		30 495	42 347
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		13 442	-33 420
Återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		21 695	160 199
Kassaflöde från investeringsverksamheten		65 632	-343 659
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	32	790 075	425 065
Amortering av lån		-303 964	-329 334
Utdelning		0	0
Erhållet/lämnat koncernbidrag	14	-37 352	2 998
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		448 759	98 729
Årets kassaflöde		420 326	1 183
Likvida medel vid årets början		9 455	8 272
Likvida medel vid årets slut		429 781	9 455

7

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Uppställning

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

Leasing

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet 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 erbjuda 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 nettoredovisas i moderföretagets balansräkning.

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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 47 527 tkr per 2021-12-31 (156 236 tkr per 2020-12-31). 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 2021-12-31 uppgick skuld avseende derivat till 12 521 tkr, per 2020-12-31 till 25 686 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

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Lokaler	10 310	9 948
Garage och p-plats	17	6
Övriga intäkter	14	872
Redovisat värde	10 341	10 826

Not 4 Fastighetskostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Driftkostnader	1 812	3 595
Reparation och underhåll	4 883	2 466
Fastighetsskatt	582	582
Redovisat värde	7 277	6 643

Not 5 Avskrivningar

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Byggnader	1 342	1 342
Byggnadsinventarier	0	0
Redovisat värde	1 342	1 342

Not 6 Administrationskostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Personalkostnader	2 863	1 315
Marknadsföring	1 620	1 208
Konsultarvoden	4 461	1 723
Övriga kostnader	2 416	3 760
Övriga kostnader från dotterföretag	1 648	1 293
Redovisat värde	13 008	9 299

Not 7 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se Koncernens Not 7 Anställda och personalkostnader.

Not 8 Resultat från projektverksamhet

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Intäkter från projektverksamhet	11 300	8 500
Kostnader från projektverksamhet	-15 181	-2 970
Summa	-3 881	5 530

Not 9 Resultat från andelar i dotterföretag

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Resultat från dotterföretagsandelar	-14 592	32 607
Erhållna utdelningar	0	400 000
Reavinst / reaförlust försäljning	0	0
Nedskrivning	0	-100 000
Summa	-14 592	332 607

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Resultat från andelar i intresseföretag	1 150	814
Erhållna utdelningar	0	0
Reavinst / reaförlust försäljning	0	0
Nedskrivning	0	0
Summa	1 150	814

Not 11 Värdeförändringar derivat

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Värdeförändring på derivat	13 165	-2 065
Summa redovisat i resultatet	13 165	-2 065

Derivat redovisas i balansräkningen till verkligt värde då detta per 2021-12-31 (liksom per 2020-12-31) understiger anskaffningsvärdet.

Not 12 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från reversfordringar	3 409	3 088
Ränteintäkter från koncernföretag	65 599	53 218
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	818	1 849
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	69 826	58 155
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Nettovinst från tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	65 896	2 104
Värdereglering aktier och övriga värdepapper	7 985	0
Utdelning aktier och andelar, kortfristiga placeringar	4 450	1 178
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	11 093	0
Övrigt	0	0
Summa	89 424	3 282
Summa finansiella intäkter	159 250	61 437

Not 13 Räntekostnader och liknande kostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	27 275	18 352
Räntekostnader övriga finansiella skulder	34 399	31 785
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	61 674	50 137
<i>Övriga finansiella kostnader:</i>		
Värdereglering aktier och övriga värdepapper	0	8 915
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	0	22 792
Övrigt	0	102
Summa	0	31 809
Summa finansiella kostnader	61 674	81 946

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Erhållet koncernbidrag	0	2 998
Lämnat koncernbidrag	-37 352	0
Summa	-37 352	2 998

Not 15 Skatt

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 531	-577
Redovisad skatt	-2 531	-577
Avstämning av effektiv skattesats	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Resultat före skatt	44 780	312 917
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6 % (21,4 %)	-9 225	-66 964
Skatteeffekt av:		
Omvärdering av underskottsavdrag	4 378	2 485
Utdelning från dotterbolag	0	85 600
Nedskrivning dotterföretagsaktier	0	-21 400
Nedskrivning finansiella tillgångar	-1 645	-2 350
Övrigt	3 961	2 052
Redovisad skatt	-2 531	-577
Effektiv skattesats	5,7%	0,2%

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	78 694	78 694
Inköp	267	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	78 961	78 694
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 786	-12 443
Årets avskrivningar	-1 342	-1 343
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 128	-13 786
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	63 833	64 908

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 111,6 Mkr (98,2 Mkr per 2020-12-31).

Not 17 Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7	7
Inköp	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	7	7
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7	-7
Årets avskrivningar	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7	-7
Utgående redovisat värde	0	0

Not 18 Andelar i dotterföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	562 001	602 316
Förvärv/ aktieägartillskott	4 060	3 210
Försäljningar	0	0
Värdeförändringar dotterföretagsandelar	-14 592	32 607
Insättningar/uttag	-43 368	-76 132
Utgående anskaffningsvärde	508 101	562 001
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-181 117	-81 117
Årets nedskrivningar	0	-100 000
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-181 117	-181 117
Utgående redovisat värde	326 984	380 884

P

Nedanstående förteckning omfattar av moderföretaget direkt ägda aktier och andelar. För information om moderföretagets indirekt ägda aktier och andelar, se koncernens Not 29 Koncernföretag.

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde 2021-12-	Redovisat värde
				31	2020-12-31
Fastighets AB Sergeanten	556130-8932	Kalmar	100%	900	600
KB CA i Upplands Väsby	969667-1040	Kalmar	99%	11 484	11 484
CA i Tyskland AB	556727-4880	Kalmar	100%	315	215
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%	-1 967	-2 296
KB Majo 7	916529-4035	Kalmar	99%	1 621	1 641
HB Förvaltarna	916423-3174	Kalmar	100%	-14 954	-3 394
HB Jägaren 2	916527-7303	Kalmar	99%	1	1
Fastighets AB Juvelen	556142-6122	Kalmar	100%	2 644	2 644
Handels AB i Ousby	556007-5557	Kalmar	100%	0	0
Fastighetsbolaget Sättra HB	916513-2110	Kalmar	99%	6 065	6 065
CA Hotellfastighets AB	556028-0637	Kalmar	100%	500	500
CA i Växjö AB	556203-7852	Kalmar	100%	0	0
Vemo Industri AB	556063-8677	Kalmar	100%	200	200
Spetsamossen KB	969621-9386	Kalmar	1%	1	1
Kappi Holding AB	559145-2445	Kalmar	100%	50	50
CA Estland AB	556727-4914	Kalmar	100%	15 012	15 012
Fastighets AB Fölungen	556273-3856	Kalmar	100%	2 400	2 400
KB Fölungen	556273-3856	Kalmar	99%	0	0
KB Majo 8	916564-5244	Kalmar	99%	-1	-1
KB Majo 9	916529-4043	Kalmar	99%	-1	-1
KB Majo 10	916529-4050	Kalmar	99%	0	0
Fojobo Fastighets AB	556299-9325	Kalmar	100%	0	0
Clania Byggtjänst HB	916423-3687	Kalmar	100%	0	0
CA Industrifastigheter i Jönköping AB	556310-5120	Kalmar	100%	4 300	4 300
CA i Karlskrona AB	556579-8005	Kalmar	100%	320	120
CA i Osby AB	556578-2926	Kalmar	100%	120	120
Flundrahällen i Kalmar HB	969717-3194	Kalmar	99%	6 690	5 383
KB Sillesund Fastigheter	969655-0756	Kalmar	99%	32 223	31 940
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%	39 671	39 671
Örtenhus i Jönköping AB	556692-9633	Kalmar	100%	485	485
CA Fastighetsservice AB	556071-7844	Kalmar	100%	2 105	2 105
CA i Ryssland AB	556518-4016	Kalmar	100%	30 287	27 887
CA&DR Holding AB	556749-6269	Kalmar	100%	154	154
Ernir Holding AB	559056-9470	Kalmar	100%	3 105	2 405
Kalmarsalen Konferens & Evenemang AB	556730-4265	Kalmar	100%	100	100
Byggnadsf:a Claesson & Anderzén HB	932400-2618	Kalmar	100%	44 603	92 902
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%	89	89
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%	50	50
Översten Fastighets AB	556891-7008	Kalmar	100%	75	65
Styltenvik Fastighets AB	556914-2820	Kalmar	100%	1 029	679
CA Fastighetsutveckling AB	556149-3189	Kalmar	100%	628	628
KB Trummenäs	916529-7095	Kalmar	1%	0	0
KB Rockan 7	916529-7111	Kalmar	1%	0	0
KB Majo 6	916529-4027	Kalmar	1%	0	0
Hantverkscentrum AB	556078-0024	Kalmar	100%	6 505	6 505
Fastighets AB Ankarjärnet	556529-4609	Borås	100%	16 668	16 668
Fastighets AB Sadeltaket	556529-1696	Borås	100%	3 307	3 307
				326 984	380 884

Not 19 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 335	13 522
Förvärv	0	0
Försäljningar	0	0
Värdeförändringar andelar	-3 849	813
Utgående anskaffningsvärde	10 486	14 335
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	10 486	14 335

Not 20 Finansiella instrument

För finansiella instrument som finns i moderföretaget anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. Derivat har värderats till verkligt värde per balansdagen.

Not 21 Andra långfristiga värdepapper

	2021-12-31	2020-12-31
Forskning	79 749	64 210
Vindkraft	0	0
Programmering	47 007	44 933
Övrigt	5 199	5 199
Redovisat värde	131 955	114 342

P

Not 22 Reversfordan koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	678 595	410 022
Utlåning	162 600	307 910
Amortering	0	-39 337
Utgående redovisat värde	841 195	678 595

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

Not 23 Reversfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	42 749	18 000
Utlåning	11 770	29 866
Valutakursdifferens	2 857	-3 788
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-411	1 671
Amortering	-30 495	-3 000
Utgående redovisat värde	26 470	42 749

Not 24 Exploateringsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	9 599	11 330
Pågående projekt	9 676	1 235
Förvärv	0	0
Försäljning	-15 181	-2 966
Nedskrivning	0	0
Utgående redovisat värde	4 094	9 599

Not 25 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordran	355	459
Fordran försäkringsskador	1 124	828
Övriga fordringar	226	4
Redovisat värde	1 705	1 291

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51	37
Förutbetalda räntekostnader	4 583	45
Periodiserade leverantörsfakturor	8	8
Upplupna intäkter	1 932	4 174
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 461	0
Redovisat värde	20 035	4 264

Not 27 Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga placeringar i aktier	335 544	189 132
Räntebärande värdepapper	2 281	25 522
Redovisat värde	337 825	214 654

Not 28 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	429 781	9 455
Redovisat värde	429 781	9 455

Not 29 Eget kapital

Per den 2021-12-31 består aktiekapitalet av 100 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 30 Eget kapital.

Not 30 Skulder till kreditinstitut

<i>Förfallotidpunkt:</i>	2021-12-31	2020-12-31
Inom 1 år	434 840	279 306
1-5 år från balansdagen	812 322	481 746
senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Summa	1 247 162	761 052

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	742	1 299
Upplupna räntekostnader	11 524	6 023
Upplupna kostnader premie ränteswap	2 820	1 912
Upplupna personalkostnader	150	33
Övriga upplupna kostnader	8 557	1 678
Redovisat värde	23 793	10 945

Not 32 Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2021-01-01	2020-01-01
<i>Justeringar i rörelseresultatet</i>	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	1 342	1 342
Nedskrivningar	0	0
Valutakursvinster/-förluster	0	0
Summa	1 342	1 342

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2021-01-01	Kassaflödes- påverkande förändringa	Icke kassaflödes- påverkande	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	761 052	486 110	0	1 247 162
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	761 052	486 110	0	1 247 162

	2020-01-01	Kassaflödes- påverkande förändringa	Icke kassaflödes- påverkande	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	665 321	95 731	0	761 052
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	665 321	95 731	0	761 052

Not 33 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	61 115	55 520
Reversfordringar dotterbolag	364 620	367 020
Summa	425 735	422 540

Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser	118 817	121 006
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	3 599 012	3 436 785
Ansvar som bolagsman i handelsbolag för dess skulder	711 400	636 138
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	7 551	7 537
Summa	4 436 780	4 201 466

P

Not 34 Transaktioner med närstående

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Moderföretag (Claesson & Anderzén AB)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	712 178	357 810
Skuld på balansdagen	0	0
Dotterföretag		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	3 063 323	3 038 471
Skuld på balansdagen	2 474 895	2 131 818
Koncernföretag (CA Plusinvest AB, Claesson & Press AB, Arpela Invest AB)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	429 749	420 171
Skuld på balansdagen	51	51
Andra närstående (Bellvi Real Estate AB, Fastighetsaktiebolaget Bremia)		
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	15 502	32 940
Skuld på balansdagen	0	0

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

Not 35 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 36 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat, kr	1 709 315 933
Årets resultat, kr	42 248 541
	1 751 564 474

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:

Till aktieägare utdelas	0
I ny räkning överföres	1 751 564 474
	1 751 564 474

7

Kalmar 2022-03-07



Johan Damne
Styrelsens ordförande



Anders Ek
Styrelseledamot



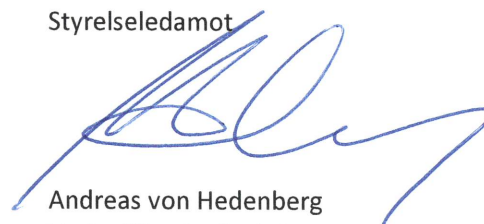
Andreas Claesson
Styrelseledamot



Malin Claesson
Styrelseledamot



Julia Mejegård
Styrelseledamot



Andreas von Hedenberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2022

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för CA Fastigheter Aktiebolag (publ) för år 2021-01-01 - 2021-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-56 i detta dokument.

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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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.

Grund för uttalanden

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

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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av CA Fastigheter Aktiebolag (publ) för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

Kalmar den 8 mars 2022

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor