

# Q3

## Delårsrapport Januari - september 2024

[www.cafastigheter.se](http://www.cafastigheter.se)



# Perioden i korthet

## januari - september 2024

Hysesintäkter

5%

till 673 877  
(643 011)

Driftöverskott

5%

till 453 551  
(430 383)

Förvaltningsresultat

-2%

till 232 417  
(237 927)

Periodens utfall	Januari - september		Juli - september		Helår 2023	
	2024	2023	2024	2023		
<b>Koncernen</b>						
Hysesintäkter	tkr	673 877	643 011	223 324	226 066	858 168
Driftöverskott	tkr	453 551	430 383	148 654	161 773	569 039
Förvaltningsresultat	tkr	232 417	237 927	78 202	91 393	291 919
Årets resultat	tkr	100 136	189 020	-36 517	58 976	-694 513
Eget kapital	tkr	9 184 504	9 998 880	9 184 504	9 998 880	9 049 715
Värde förvaltningsfastigheterna*	tkr	14 632 342	15 406 729	14 632 342	15 406 729	14 338 457
Värde omsättningsfastigheter**	tkr	504 441	471 267	504 441	471 267	463 160
Belåningsgrad	%	38,4%	36,3%	38,4%	36,3%	38,0%
Soliditet	%	49,2%	53,6%	49,2%	53,6%	50,8%

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

\*\* Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde

## Viktiga händelser

### juli - september 2024

- Fastigheten Hermodsdal 8 i Malmö, som består av 100 lägenheter, har genomgått en omfattande ROT-renovering där de inre renoveringarna färdigställts under perioden. De yttre renoveringarna pågår och beräknas färdigställas under sista kvartalet 2025.
- I augusti blev fastigheten Grepen 1 i Borås miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad iDrift med betyget silver. Fastigheten innefattar tre huskroppar. CA Fastigheter arbetar ständigt med hållbarhet och under perioden har arbetet med miljöcertifieringar intensifierats, vilket inte bara är bra för fastigheterna utan även ökar kunskapen om hållbarhet i organisationen.



### Starkt resultat trots utmaningar

Kvartalsrapporten visar att CA Fastigheter står starka. Vi gör ett starkt kvartalsresultat och visar på god likviditet och förhållandevis låga vakanser i en allmänt utmanande marknad. Många aktörer i marknaden har tampats med ökade vakanser i såväl bostadsfastigheter som i kommersiella fastigheter och de förutspådda räntesänkningarna framöver kommer skapa förutsättningar att lindra det finansiella trycket som företaget och hushåll känt senaste åren.

Sänkta räntor välkomnas av både företag och hushåll och är ett viktigt steg mot att återfå ekonomisk stabilitet. Vi förväntar oss att hushållens köpkraft stärks och företag får en stabilare ekonomisk bas som ger förutsättningar för tillväxt och återhämtning, vilket förhoppningsvis även minskar vakanser och skapar förutsättningar för uthyringsmöjligheter.

#### Vakanser – en utmaning och möjlighet

På bostadsmarknaden finns en tendens till ökade vakanser i regioner med stor nybyggnation och med höga hyror utanför stadsområden. CA Fastigheter har dock varit återhållsamma med nybyggnad av hyresbostäder varför vi klarar oss bra även om vi ser ökade vakanser på bostadssidan. Många hyresgäster söker sig till billigare alternativ eller till mindre ytor, vilket påverkar fastighetsägare som ser en ökad andel outhyrda lägenheter och lokaler. Denna obalans mellan utbud och efterfrågan har skapat ett ekonomiskt tryck för många fastighetsägare som tvingas justera sina hyresstrategier för att behålla sin uthyringsgrad.

CA Fastigheter har en bred portfölj som kan attrahera kunder i alla segment, något vi i dagens marknad har stor glädje av. Vi har möjlighet att agera strategiskt för att skapa en efterfrågan på våra bostäder och lokaler. Vi kan vara innovativa och anpassa våra erbjudanden efter de förändrade behoven på marknaden. Flexibla hyresavtal, anpassningar av ytor för nya målgrupper, ytterligare satsningar på hållbara och energieffektiva lösningar är en naturlig del i vårt uthyrningsarbete och stärker attraktiviteten för våra hyresrätter. Därutöver tror vi att god service och trivsamma utomhusmiljöer skapar ett stort mervärde som lockar nya hyresgäster och stärker relationen med befintliga.

**“CA Fastigheter är väl positionerade med bostäder och lokaler i bra lägen och kommer fortsätta att utveckla vårt hyresgästerbjudande”**

#### Möjligheter till vidare utveckling

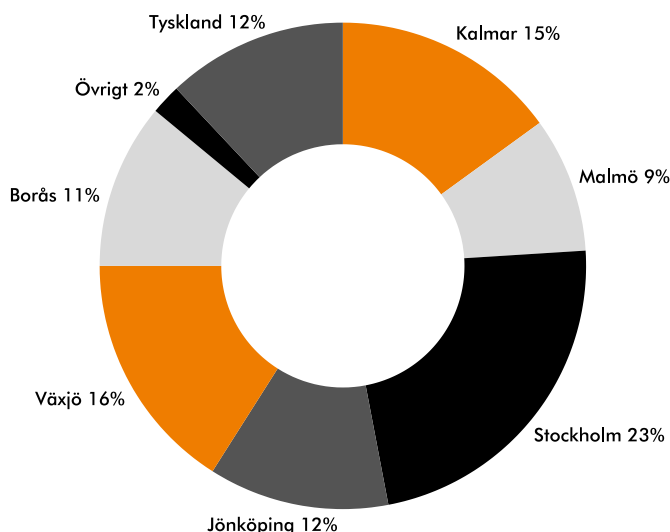
Vi bedömer att hushållen kommer få förbättrade ekonomiska förutsättningar framöver och därmed kommer uthyringsituationen generellt bli bättre. Även om det kommer ta tid för efterfrågan av hyresbostäder att komma i kapp utbudet i de regionerna med ett överutbud. CA Fastigheter är väl positionerade med bostäder och lokaler i bra lägen och kommer fortsätta att utveckla vårt hyresgästerbjudande med fokus på att vara nära våra hyresgäster. Givet vår finansiella situation har vi goda möjligheter till både förvärv och utveckling av våra egna projekt de närmsta åren förutsatt att dessa motsvarar våra interna finansiella mål. Trots det makroekonomiska läget står CA Fastigheter finansiellt fortsatt starka och ser med tillförsikt fram emot möjligheter till vidare utveckling.

**Malin Claesson Stenström**

# CA Fastigheter i korthet



## Hyresvärde per region



CA Fastigheter AB (publ) grundades år 1912 i Kalmar. Bolaget ingår i koncernen Claesson & Anderzén AB, ett familjeägt investmentbolag som idag drivs av tredje och fjärde generation. CA Fastigheter AB:s verksamhet baseras på två affärsområden; fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolaget med dotterbolag bedriver verksamhet i huvudsakligen Sverige och Tyskland.

Fastighetsbeståndet består per 2024-09-30 av totalt 689 806 kvm exklusive fastigheter som ägs genom delägda bolag (och därmed inte ingår i koncernens driftsnetto utan redovisas som resultat från intressebolag).

### 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.

### Strategi

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

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

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

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

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

**Hållbarhet:** CA Fastigheter har stora ambitioner att medverka i byggandet av ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet ska omfatta all verksamhet, såväl ägande, förvaltning och projektutveckling. Mer om hur koncernen arbetar med hållbarhet finns att läsa i koncernens Hållbarhetsrapport.

# Resultat

## Januari – september 2024

### Hyresintäkter och fastighetskostnader

Intäkterna för perioden uppgick till 673 877 tkr (643 011), vilket innebar en ökning med 5 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till -220 326 tkr (-212 628), vilket är en ökning med 4 procent jämfört med samma period föregående år. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift -143 303 tkr (-138 393), reparationer och underhåll -54 247 tkr (-52 454) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -22 776 tkr (-21 781).

Driftsöverskottet uppgick till 453 551 tkr (430 383), vilket innebar en ökning med 5 procent. Överskottsgraden uppgick till 67,3 procent (66,9).

Hyresintäkter per	Jan-sept	Jan-sept
Fastighetskategori	2024	2023
Belopp i tkr		
Lokaler	344 781	320 807
Bostäder	314 811	300 415
Övrigt	14 286	21 789
<b>Summa</b>	<b>673 877</b>	<b>643 011</b>

### Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -84 094 tkr (-72 667). Kostnaderna består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. I denna post ingår även -2 895 tkr (-2 532 tkr) avseende avskrivningar av maskiner, inventarier och leasingavtal.

### Finansiella poster i förvaltningsresultatet

Finansiella kostnader uppgår till -203 360 tkr (-163 737), av dessa avser -190 907 tkr (-157 373) räntekostnader på koncernens skuldportfölj till kreditgivare. Ökningen är en följd av ökad upplåning samt en ökad räntenivå. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var per balansdagen 3,51 procent (3,64 procent). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,14 ggr (2,30).

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före resultat från annan verksamhet, värdeförändringar samt skatt uppgick för perioden till 232 417 tkr (237 927), vilket är en minskning med 2 procent jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på ökade finansiella kostnader, till följd av ökad upplåning och stigande räntekostnader

### Värdeförändring fastigheter, derivat och andelar

Extern värdering av koncernens fastighetsportfölj görs en gång per år och påverkar resultatet per fjärde kvartalet. Ingen värdeförändring har således påverkat periodens resultat. Orealiserade värdeförändringar avseende derivat uppgick för perioden till -113 300 tkr (4 972). Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 18 878 tkr (5 979) medan realiserade värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till -3 117 tkr (-51 700).

### Skatt

Skatt för perioden uppgick till -36 887 tkr (-29 176), varav -35 958 tkr avser aktuell skatt och -929 tkr avser uppskjuten skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas till skattesatsen 20,6 procent.

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

### Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 100 136 tkr (189 020). Minskningen jämfört med föregående år beror till största del av värdeminskning av koncernens tecknade derivat i form av ränteswappar.

### Kvartalet juli - september 2024

Hyresintäkterna uppgick under tredje kvartalet 2024 till 223 324 tkr (226 066), vilket innebär en minskning med 1 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 78 202 tkr (91 393) och driftsöverskottet var 148 654 tkr (161 773), vilket motsvarar en överskottsgrad om 66,6 procent (71,6). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -36 517 tkr (58 976).



# Koncernens rapport över resultatet

	Jan-sept 2024	Jan-sept 2023	juli-sept 2024	juli-sept 2023	Helår 2023
<i>Belopp i tkr</i>					
Hysesintäkter	673 877	643 011	223 324	226 066	858 168
Fastighetskostnader	-220 326	-212 628	-74 670	-64 293	-289 129
<b>Driftsöverskott</b>	<b>453 551</b>	<b>430 383</b>	<b>148 654</b>	<b>161 773</b>	<b>569 039</b>
Administrationskostnader	-84 094	-72 667	-27 203	-21 546	-109 359
Resultat från andelar i intressebolag	1 659	2 221	664	294	3 522
Finansiella intäkter	64 661	41 726	23 304	11 046	56 822
Finansiella kostnader	-203 360	-163 737	-67 217	-60 174	-228 106
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>232 417</b>	<b>237 927</b>	<b>78 202</b>	<b>91 393</b>	<b>291 919</b>
Resultat fastighetsförsäljningar	278	-	-	-	-
Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet	8 634	94 871	8 561	314	288 685
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	-7 061	-72 859	-6 890	-439	-214 266
Övriga rörelseintäkter	20 348	18 305	6 892	2 473	23 828
Övriga rörelsekostnader	-20 053	-19 299	-6 636	-3 550	-24 565
<b>Resultat efter övrig verksamhet</b>	<b>234 562</b>	<b>258 945</b>	<b>80 129</b>	<b>90 191</b>	<b>365 602</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-1 026 720
Värdetförändring derivat	-113 300	4 972	-122 443	18 152	-190 182
Värdetförändring värdepapper/finansiella tillgångar	15 761	-45 721	1 359	-38 806	-28 755
<b>Resultat före skatt</b>	<b>137 023</b>	<b>218 196</b>	<b>-40 955</b>	<b>69 538</b>	<b>-880 055</b>
Skatt på periodens resultat	-36 887	-29 176	4 438	-10 562	185 542
<b>Periodens resultat</b>	<b>100 136</b>	<b>189 020</b>	<b>-36 517</b>	<b>58 976</b>	<b>-694 513</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>					
Moderföretagets aktieägare	95 624	185 931	-40 522	57 559	-688 609
Innehav utan bestämmande inflytande	4 512	3 088	4 283	1 416	-5 904
<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>					
<b>Periodens resultat</b>	<b>100 136</b>	<b>189 020</b>	<b>-36 239</b>	<b>58 975</b>	<b>-694 513</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>					
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	35 654	58 929	15 498	-49 704	-24 367
<b>Övrigt totalresultat för perioden, efter skatt</b>	<b>35 654</b>	<b>58 929</b>	<b>15 498</b>	<b>-49 704</b>	<b>-24 367</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>135 790</b>	<b>247 949</b>	<b>-20 741</b>	<b>9 271</b>	<b>-718 880</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>					
Moderföretagets aktieägare	131 278	244 860	-25 024	7 855	-712 977
Innehav utan bestämmande inflytande	4 512	3 088	4 283	1 416	-5 904

# Koncernens rapport över finansiell ställning

2024-09-30

2023-09-30

2023-12-31

Belopp i tkr

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	14 632 342	15 406 729	14 338 457
Nyttjanderätstillgångar	5 009	3 734	6 682
Maskiner och inventarier	4 193	7 394	7 322
Andelar i intressebolag	165 957	87 189	164 297
Andra långfristiga värdepappersinnehav	157 357	156 673	162 300
Övriga långfristiga fordringar	71 063	157 104	69 671
Derivatinstrument	104 742	308 569	169 884
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>15 140 663</b>	<b>16 127 392</b>	<b>14 918 612</b>

**Omsättningstillgångar**

Varulager	219	195	262
Omsättningsfastigheter	504 441	471 267	463 160
Kundfordringar	17 059	7 826	8 369
Övriga fordringar	1 524 817	1 423 619	1 495 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 225	14 405	11 778
Kortfristiga placeringar	503 403	420 516	448 483
Likvida medel	935 284	181 965	456 798
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 510 447</b>	<b>2 519 794</b>	<b>2 884 157</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR****18 651 111****18 647 185****17 802 768**

# Koncernens rapport över finansiell ställning

	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	10 000	10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital	-	-	0
Omräkningsreserv	157 430	205 072	121 776
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	8 862 018	9 620 246	8 766 394
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b>	<b>9 029 448</b>	<b>9 835 318</b>	<b>8 898 170</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	155 055	163 561	151 543
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 184 504</b>	<b>9 998 880</b>	<b>9 049 715</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	3 381 741	3 128 802	2 997 291
Obligationslån	497 500	-	-
Uppskjuten skatteskuld	1 398 047	1 627 989	1 398 867
Derivatinstrument	103 236	791	57 259
Långfristiga leasingskulder	299 187	293 640	300 860
Övriga långfristiga skulder	65 921	65 890	65 921
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 745 632</b>	<b>5 117 113</b>	<b>4 820 198</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	3 375 554	2 741 432	3 028 047
Obligationslån	-	498 625	499 083
Leverantörsskulder	57 635	39 215	81 574
Skatteskulder	27 748	551	3 981
Derivatinstrument	2 182	-	-
Kortfristiga leasingskulder	2 578	1 852	2 578
Övriga kortfristiga skulder	99 906	107 100	138 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 374	142 417	179 482
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 720 976</b>	<b>3 531 193</b>	<b>3 932 855</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 651 111</b>	<b>18 647 185</b>	<b>17 802 768</b>



# Våra fastigheter



## Fastighetsbestånd

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

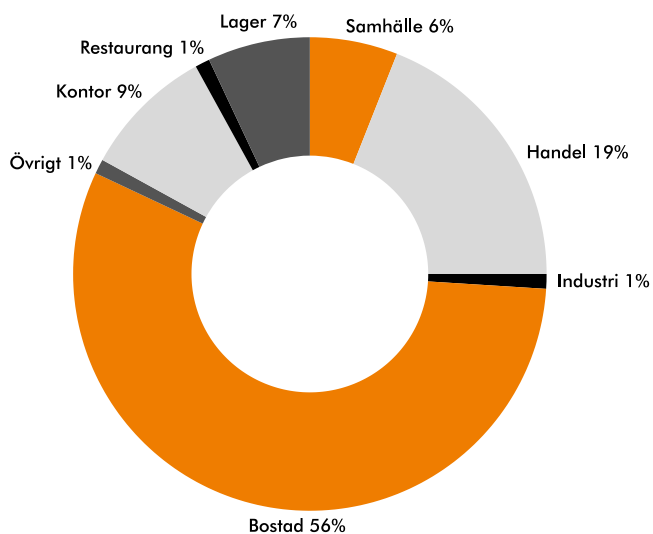
Fastighetsbeståndet består av 689 806 kvm uthyrningsbar yta. Av dessa ytor består 44 procent av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler såsom butiks-, kontors- och lagerytor.

## Fastigheternas värde och värdeförändring

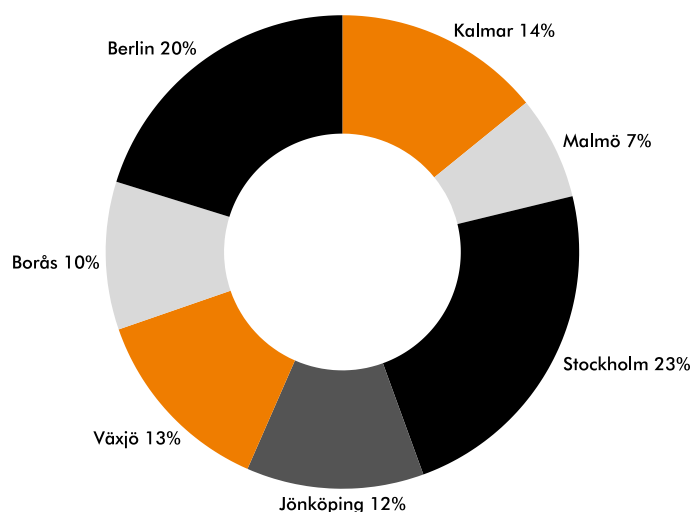
Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 14 632 342 tkr (15 406 729). Under perioden har ingen fastighet förvärvats (per 2023-09-30 hade sex fastigheter förvärvats till ett värde om 163 783). Samtliga fastigheter i beståndet har varit föremål för extern värdering i samband med upprättandet av CA Fastigheters årsbokslut per 2023-12-31, inga andra externa värderingar har utförts under 2024. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se CA Fastigheters årsredovisning för år 2023. Totalt har förvaltningsfastigheternas redovisade värde ökat under perioden med 293 886 tkr, vilket består av investeringar, omklassifisering samt valutakursförändringar på koncernens utländska bestånd.

Fastigheternas värdeförändring	Jan-sept 2024	Jan-sept 2023	Helår 2023
<i>Tkr</i>			
<b>Vid periodens ingång</b>	<b>14 338 456</b>	<b>14 884 144</b>	<b>14 884 144</b>
Förvärv	-	163 783	163 783
Investeringar	181 789	250 755	329 520
Försäljningar	-	-	-
Omklassificeringar	60 376	-	-
Värdeförändring	-	-	-1 026 720
Valutakursförändring	51 721	108 047	-17 266
Förändring tomträttsavtal	-	-	4 995
<b>Summa</b>	<b>14 632 342</b>	<b>15 406 729</b>	<b>14 338 456</b>

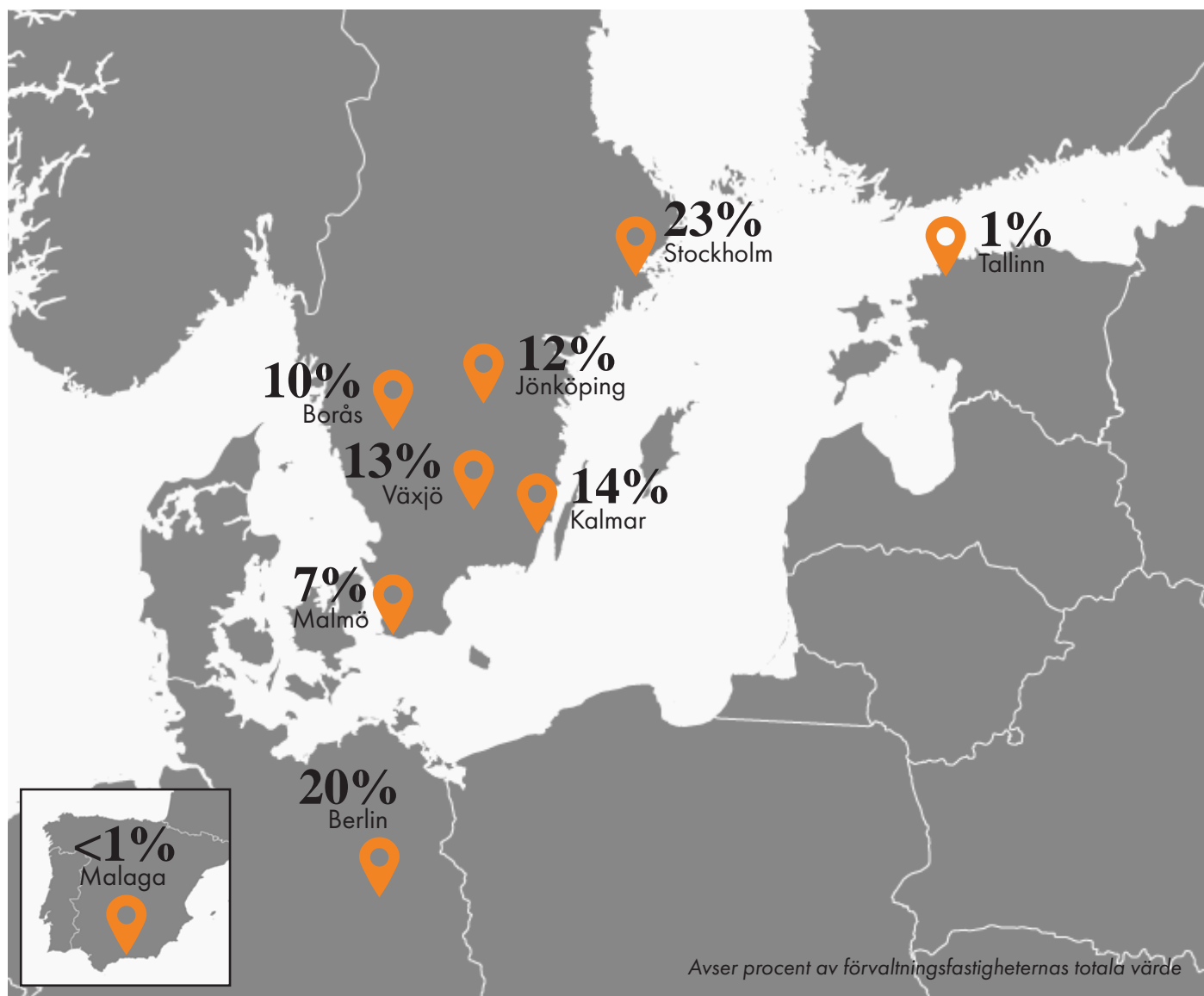
## Fördelning fastighetsvärden



## Fastighetsvärden per region



# Våra fastigheter



## Fastighetsinnehav per region

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

## Fastighetsinnehav per region

Land Region	Antal fastigheter	Yta - kvm
<b>Tyskland</b>		
Berlin	23	80 922
<b>Estland</b>		
Tallinn	5	23 840
<b>Spanien</b>		
Malaga	1	482
<b>Summa</b>	<b>178</b>	<b>689 806</b>



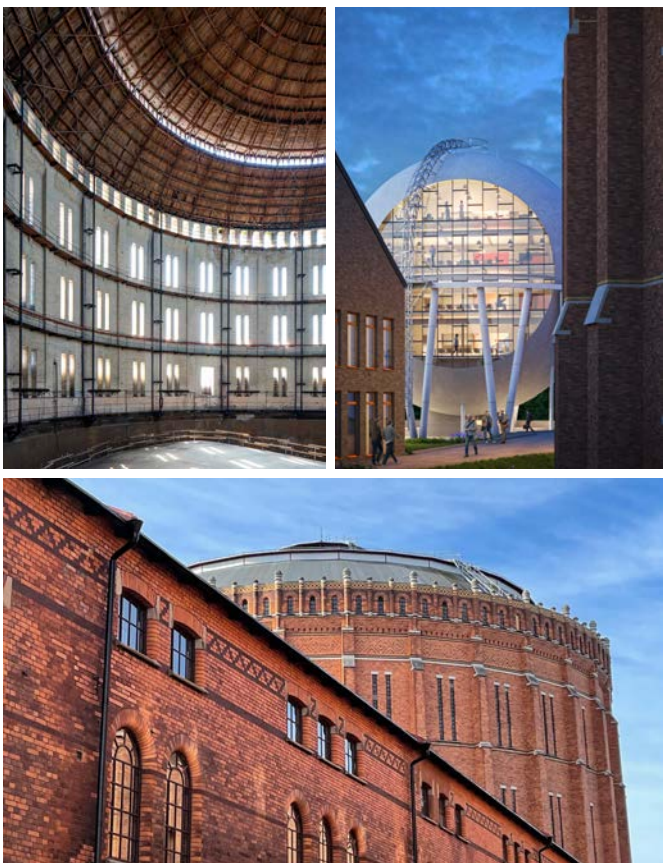
## Projektportfölj

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

Utöver dessa områden pågår detaljplanearbete bland annat på följande platser:

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

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



## Gasverket

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

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

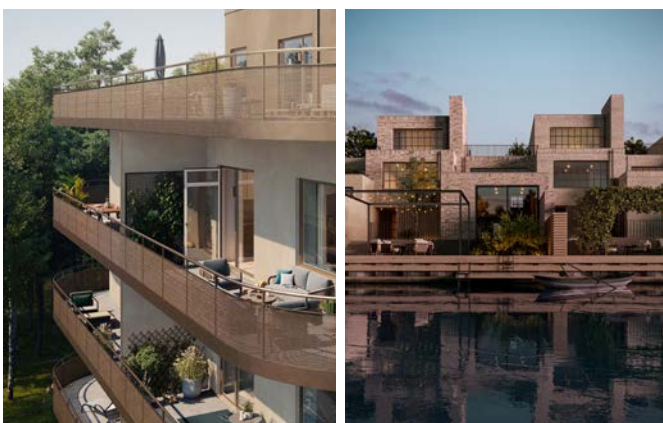


## Lomma norra

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

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

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



# Varvsholmen

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

Det senaste projektet som CA Fastigheter färdigställde på ön var kvarteret Tampen, bestående av de tre husen: Fyren, Kompassen och Bojen innehållandes 98 bostadsrätter. Bojen tillhörde den sista etappen av Tampen och inflyttning skedde i slutet av 2023. Nu står bostadsrätterna färdiga på nordöstra sidan av ön, i absolut bästa läge. På Varvsholmen har CA Fastigheter byggt cirka 300 bostäder i bostadsrättsform eller radhus och har cirka 15 radhus kvar att bygga innan Varvsholmen är färdigställd.



# Snurrom - friluftsstaden

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

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

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



# Finansiering

Genomsnittlig låneränta

3,51

procent

Kapitalbindning

23

mån

Räntebindning

48

mån

Belåningsgrad

38,4

procent

## Likviditet

Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 935 284 tkr (181 965). Det fanns även en outnyttjad checkkredit om 100 000 tkr (200 000). Kortfristiga placeringar, vilka är likvida, uppgår till 503 403 tkr (420 516). Totalt uppgår därmed koncernens tillgängliga likviditet till 1 538 687 tkr (802 481).

## Räntebärande skulder

CA Fastigheters räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 7 254 795 tkr (6 368 859). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 38,4 procent (36,3). Av de räntebärande skulderna utgörs 497 500 tkr (498 625) av ett obligationslån med förfall i mars år 2027. Låneportföljens genomsnittliga ränta var på balansdagen 3,51 procent (3,64). Banklånen är fördelade på flera banker. Från och med 2023 tas banklån med omsättning inom 12 månader upp som kortfristiga lån i balansräkningen.

## Finansiella instrument

CA Fastigheter har genom derivat räntesäkrat motsvarande 4 475 Mkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång 802 tkr (307 779). Derivaten begränsar eventuella framtida effekter på koncernens upplåningskostnad. Dessutom har CA Fastigheter tecknat elderivat för vilka marknadsvärdet uppgår till -1 477 tkr per 2024-09-30. Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

## Kapital- och räntebindning

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

Räntebindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid periodens utgång 48 månader (37).

Räntebärande skulder	30 sept 2024	30 sept 2023	31 december 2023
Tkr			
<b>Koncernen</b>			
Banklån	6 757 295	5 870 234	6 025 337
Obligationslån	497 500	498 625	499 083
<b>Totalt</b>	<b>7 254 795</b>	<b>6 368 859</b>	<b>6 524 421</b>

## Bankfinansiering/Obligationslån

Räntebindning t.o.m år	Räntebindning, tkr	Andel, %	Snittränta, %
2024	2 227 795	31%	4,01%
2025	200 000	3%	2,06%
2026	25 000	0%	4,86%
2027	1 052 000	15%	2,73%
2028	600 000	8%	2,83%
2029	600 000	8%	2,66%
2030	550 000	8%	3,10%
2031	500 000	7%	4,34%
>2031	1 500 000	21%	3,99%
<b>Totalt</b>	<b>7 254 795</b>	<b>100%</b>	<b>3,51%</b>



## Hållbarhet

I WWF Living Planets senaste rapport, som släpptes i början av oktober, skrivs om alarmerande statistik om minskning av biologisk mångfald. Det är ett kritiskt läge av förlust av biologisk mångfald som drivits fram av förluster av livsmiljöer, överexploateringar och klimatförändringar. Rapporten visar att bestånden av vilda ryggradsdjur i snitt har minskat med 73 procent mellan 1970 och 2020. Oroväckande tankar då nästintill alla företag är beroende av biologisk mångfald och ekosystem. Det gäller att förstå sin produkt och hela värdekedjan, för att på så sätt kunna förutspå var produktionen kan påverkas och var de kritiska områdena finns. Flaskhalsar som exempel råvarubrist på grund av för få pollinatörer eller stopp i leveranskedjan på grund av översvämningar eller torka kan minska av den vetenskapen.

Inför FN:s klimatmöte COP29 i Baku, som hålls i mitten av november, är prioriteringarna för mötet baserat på två saker: att öka ambitionsnivån och möjliggöra konkret handling. Världen står inför allt större utmaningar från klimatförändringarna. De globala temperaturen fortsätter att stiga och klimatförändringarna effekter blir allt mer påtagliga. För att hålla 1.5-gradersmålet behövs konkreta resultat och en fortsatt ambitiös klimatpolitik. Fortsatta högt ställda klimatmål och kraftfulla åtgärder krävs för att vända förlusten av biologisk mångfald och för att bekämpa klimatförändringarna.

Det krävs mycket för att nå målsättningen om EU:s gröna giv

och bolagens hållbarhetsrapportering måste nå den kvalitet som krävs för att informationen däri ska vara användbar som ett beslutsunderlag för investerare. Rapporterna, vars viktigaste syfte, är att möjliggöra en omdirigering och accelerering av finansiella flöden från koldioxidintensiva till gröna och naturpositiva investeringar. För att det ska uppnås måste rapporterna vara tillförlitliga, värder relevanta och jämförbara.

Och det hänger ihop, inför 2024 spåddes trenderna inom hållbarhet vara cirkulär ekonomi, biologisk mångfald och skärpta lagar. Minskade utsläpp, ökad resurseffektivitet och påverkan på ekosystem hänger tätt samman och det gäller som bolag att hänga med. Cirkulära affärsmodeller och resurseffektiva lösningar kan leda till lönsamhet och besparingar och en ökad efterfrågan hos intressenter. Fokus på hållbarhetsarbetet måste göras på flera fronter samtidigt för att uppfylla kommande krav. Trots den goda viljan kan det vara svårt att hänga med i allt som sker inom hållbarhetsområdet. På CA Fastigheter sker det gröna arbetet i stort och smått, nedan följer några goda exempel:

### Etapp fyra i Araby har färdigställt

Efter omfattande ROT-renovering har energiförbrukningen minskat med mer än 30 procent. Det är inte bara en minskning av energi utan också en minskning av växthusgaser.

### Fastigheten Grepén har miljöcertifierats

Fastigheten Grepén 1 i Borås, som består av tre huskroppar, miljöcertifierades enligt Miljöbyggnad i Drift med betyget silver. Bland annat så bidrar miljöcertifieringen till den biologiska mångfalden då exempelvis insekshotell sätts upp. Under hösten har arbetet med miljöcertifieringar intensifierats. Det är inte bara bra för byggnaden utan ökar också kunskapen i organisationen om hållbarhet.

### Kvartalsvisa medarbetarundersökningar

Kvartalsvisa medarbetarundersökningar för att fånga upp hur våra medarbetare mår. I de fall åtgärder behöver göras tas det fram handlingsplaner.

### Klimatkontrakt

Bolaget tecknar ett klimatkontrakt med Kalmar kommun för att bland annat belysa hur viktig frågan om klimatet är för oss.

### Scope 3

Arbetet med att sammanställa och få möjlighet att rapportera i scope 3 pågår. Det ger förutsättningen för att kunna ta fram mål och handlingsplaner för att minska klimatavtrycket.

### Väsentlighetsanalys

Bolagets dubbla väsentlighetsanalys är fastställd av styrelsen och arbetet pågår med att uppnå rapporteringskraven inom CSRD.

### Klimat- och sårbarhetsanalys

Arbete med att utföra en klimat- och sårbarhetsanalys med fokus på klimatförändringar ska påbörjas inom det närmaste.

### Återbruk

Återbruk av bjälklaget och innerväggar samt ytterdörr i renovering. I det här fallet lutade golvet kraftigt men tack vare att det gick att pumpa upp hela övervåningen kunde bjälklaget och innerväggarna återanvändas.

### Kunskapsatsning för barn

Det börjar hos de små! CA Fastigheter är med och stöttar Natur- och miljöboken. Det är en kunskapsatsning främst i mellanstadiet där målsättningen är att grundlägga ansvarskänsla, kunskap och intresse hos de unga för klimatfrågor och en mer hållbar livsstil. Varje steg är anpassat för kursplanen och kunskapsnivån för respektive årskurs och utgör tillsammans en heltäckande miljö- och hållbarhetsutbildning med koppling till de Globala målen. Eleverna kan sedan tillsammans med föräldrar eller andra vuxna använda "Tema Familj" som fokuserar på medvetenhet kring de dagliga val som gör skillnad för ett mer hållbart samhälle.

Ovanstående punkter hänger ihop för att kunna utföra ett fungerande hållbarhetsarbete som leder till konkreta handlingar och som faktiskt bidrar till en mer hållbar framtid inom hållbarhetens olika delar.





# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets ägare				Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande		
<i>Belopp i tkr</i>							
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>10 000</b>	-	<b>146 143</b>	<b>9 484 315</b>	<b>9 640 458</b>	<b>98 795</b>	<b>9 739 253</b>
Periodens resultat jan - sept 2023	-	-	-	185 931	185 931	3 088	189 020
Periodens övrigt totalresultat jan - sept 2023	-	-	58 929	-	58 929	-	58 929
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>58 929</b>	<b>185 931</b>	<b>244 860</b>	<b>3 088</b>	<b>247 949</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>							
Utdelning jan - sept 2023	-	-	-	-50 000	-50 000	-	-50 000
Aktieägartillskott minoritet jan - sept 2023	-	-	-	-	-	28 000	28 000
Justering förvärv minoritet	-	-	-	-	-	-7 000	-7 000
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag jan-sept	-	-	-	-	-	40 678	40 678
Koncernbidrag jan-sept 2023	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>61 678</b>	<b>11 678</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-09-30</b>	<b>10 000</b>	<b>-</b>	<b>205 072</b>	<b>9 620 246</b>	<b>9 835 318</b>	<b>163 561</b>	<b>9 998 880</b>
Periodens resultat okt - dec 2023	-	-	-	-874 540	-874 540	-8 992	-883 533
Periodens övrigt totalresultat okt - dec 2023	-	-	-83 296	-	-83 296	-	-83 296
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-83 296</b>	<b>-874 540</b>	<b>-957 836</b>	<b>-8 992</b>	<b>-966 829</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>							
Utdelning okt - dec 2023	-	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott minoritet okt - dec 2023	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande okt - dec 2023	-	-	-	-10 000	-10 000	-	-10 000
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag okt - dec 2023	-	-	-	-	-	-3 026	-3 026
Koncernbidrag okt - dec 2023	-	-	-	30 689	30 689	-	30 689
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20 689</b>	<b>20 689</b>	<b>-3 026</b>	<b>17 663</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>-</b>	<b>121 776</b>	<b>8 766 394</b>	<b>8 898 170</b>	<b>151 543</b>	<b>9 049 715</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>-</b>	<b>121 776</b>	<b>8 766 394</b>	<b>8 898 170</b>	<b>151 543</b>	<b>9 049 715</b>
Periodens resultat jan - sept 2024	-	-	-	95 624	95 624	4 512	100 136
Periodens övrigt totalresultat jan-sept 2024	-	-	35 654	-	35 654	-	35 654
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35 654</b>	<b>95 624</b>	<b>131 278</b>	<b>4 512</b>	<b>135 790</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>							
Utdelning jan - sept 2024	-	-	-	-	-	-1 000	-1 000
Aktieägartillskott minoritet jan - sept 2024	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande jan - sept 2024	-	-	-	-	-	-	-
Justering förvärv minoritet	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 000</b>	<b>-1 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-09-30</b>	<b>10 000</b>	<b>-</b>	<b>157 430</b>	<b>8 862 018</b>	<b>9 029 448</b>	<b>155 055</b>	<b>9 184 504</b>

# Koncernens rapport över kassaflöde

	2024-01-01 - 2024-09-30	2023-01-01 - 2023-09-30	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott	453 551	430 383	569 039
Projektverksamhet	1 573	22 012	74 418
Övrig verksamhet	573	-994	-736
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 985	1 332	4 796
Administrationskostnader	-84 094	-72 667	-109 359
Resultat från intresseföretag	-	-	-
Resultat från övriga värdepapper	10 144	14 319	9 483
Erhållen ränta	53 481	33 386	47 339
Erlagd ränta	-194 652	-160 531	-226 818
Betald inkomstskatt	-12 190	-28 735	-32 424
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapital</b>	<b>231 371</b>	<b>238 505</b>	<b>335 738</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändringar varulager/exploateringsfastigheter	-101 615	-115 554	-111 545
Förändringar av rörelsefordringar	-48 820	-2 391	-144 569
Förändringar kortfristiga placeringar	-54 920	15 934	-18 285
Förändringar av rörelseskulder	-84 253	-70 068	36 540
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-58 237</b>	<b>66 426</b>	<b>97 879</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-181 789	-414 538	-489 272
Avyttringar av förvaltningsfastigheter	-	-	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-133	-166	-1 483
Tillskott förvärv minoritet	-	-	48 652
Leasingbetalningar	-	-2 570	-
Avyttringar/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	1 125	4 018	2 500
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	2 425	-53 087	22 761
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-178 372</b>	<b>-466 343</b>	<b>-416 842</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	793 161	418 366	718 253
Amortering av lån	-79 101	-213 778	-322 022
Utdelning	-	-50 000	-50 000
Erhållet/lämnat koncernbidrag	-	-	30 689
Erhållet aktieägartillskott minoritet	-	28 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>714 060</b>	<b>182 587</b>	<b>376 920</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>477 450</b>	<b>-217 331</b>	<b>57 957</b>
Likvida medel vid årets början	456 798	400 129	400 129
Periodens kassaflöde	477 450	-217 331	57 957
Kursdifferens i likvida medel	1 036	-833	-1 288
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>935 284</b>	<b>181 965</b>	<b>456 798</b>

# Nyckeltal

	Jan-Sept 2024	Jan-Sept 2023	Helår 2023
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter, st	178	177	177
Fastigheternas verkliga värde:			
Förvaltningsfastigheter, tkr *	14 632 342	15 406 729	14 338 457
Omsättningsfastigheter, tkr **	504 441	471 267	463 160
Hysesintäkter, tkr	673 877	643 011	858 168
Uthyrningsbar area, kvm	689 806	686 433	688 423
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,7%	95,1%	95,0%
Ytmässig uthyrningsgrad, %	89,5%	92,1%	91,4%
Överskottsgrad, %	67,3%	66,9%	66,3%
Driftsavkastning, %	4,2%	3,8%	4,1%
*Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde			
** Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde			
<b>Finansiella</b>			
Eget kapital, tkr	9 184 504	9 998 880	9 049 715
Räntebärande nettoskuld, tkr	5 816 108	5 766 378	5 619 169
Soliditet, %	49,2%	53,6%	50,8%
Belåningsgrad, %	38,4%	36,3%	38,0%
Genomsnittlig låneränta, %	3,51%	3,64%	3,57%
Räntebindning lån, månader	48	37	41
Skuldsättningsgrad, ggr	0,88	0,70	0,81
Räntetäckningsgrad, ggr	2,14	2,30	2,28

# Moderföretagets resultaträkning

	Jan-Sept 2024	Jan-Sept 2023	Juli-Sept 2024	Juli-Sept 2023	Helår 2023
<i>Belopp i tkr</i>					
Hysesintäkter	7 098	9 063	2 432	2 626	11 279
Fastighetskostnader	-2 839	-818	-1 268	-1 093	-1 547
<b>Driftöverskott fastighetsrörelse</b>	<b>4 259</b>	<b>8 246</b>	<b>1 164</b>	<b>1 533</b>	<b>9 732</b>
Avskrivningar, nedskrivningar	-1 218	-1 218	-406	-406	-1 624
<b>Bruttoresultat fastighetsrörelse</b>	<b>3 041</b>	<b>7 028</b>	<b>758</b>	<b>1 127</b>	<b>8 108</b>
Administrationskostnader	-11 159	-9 795	-3 147	-2 016	-14 632
Resultat från projektverksamhet	-	1 309	-	1 419	3 328
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-8 118</b>	<b>-1 457</b>	<b>-2 389</b>	<b>531</b>	<b>-3 196</b>
Resultat från andelar i dotterföretag	-10 569	4 575	379	394	3 046
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	713	-	-	2 092
Ränteintäkter och liknande intäkter	108 328	55 995	34 321	137	151 669
Räntekostnader och liknande kostnader	-37 950	-50 206	-12 463	-25 978	-165 647
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>51 691</b>	<b>9 620</b>	<b>19 848</b>	<b>-24 916</b>	<b>-12 035</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-7 463
Skatt	-10 648	-1 982	-4 089	5 133	-1 390
<b>Periodens resultat</b>	<b>41 043</b>	<b>7 638</b>	<b>15 760</b>	<b>-19 783</b>	<b>-20 888</b>
<b>MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>					
<b>Periodens resultat</b>	41 043	7 638	15 760	-19 783	-20 888
Övriga totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>41 043</b>	<b>7 638</b>	<b>15 760</b>	<b>-19 783</b>	<b>-20 888</b>

# Moderföretagets rapport över finansiell ställning

	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	67 497	67 070	68 714
Maskiner och inventarier	-	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>67 497</b>	<b>67 070</b>	<b>68 714</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterföretag	446 617	491 216	612 609
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10 580	11 701	10 580
Andra långfristiga värdepappersinnehav	158 705	161 984	160 098
Reversfordran koncernföretag	580 105	571 331	575 475
Reversfordringar	15 082	22 613	13 500
Derivatinstrument	-	-	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 211 088</b>	<b>1 258 846</b>	<b>1 372 262</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 278 585</b>	<b>1 325 916</b>	<b>1 440 975</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	4 094	4 094	4 094
Kundfordringar	59	246	-
Fordringar hos moderföretag	1 502 960	1 373 777	1 441 431
Fordringar hos dotterföretag	2 547 691	2 688 569	2 679 816
Fordringar hos koncernföretag	28	-	-
Aktuell skattefordran	-	-	113
Övriga fordringar	6 456	1 089	1 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 267	2 402	2 049
Korfristiga placeringar	492 728	411 632	430 289
Kassa och bank	767 148	46 594	314 520
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 336 432</b>	<b>4 528 402</b>	<b>4 874 007</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 615 017</b>	<b>5 854 318</b>	<b>6 314 982</b>

# Moderföretagets rapport över finansiell ställning

2024-09-30

2023-09-30

2023-12-31

Belopp i tkr

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

10 000

10 000

10 000

Reservfond

2 134

2 134

2 134

**Fritt eget kapital**

Balanserat vinst eller förlust

1 642 296

1 663 184

1 663 184

Periodens resultat

41 043

7 638

-20 888

**Summa eget kapital****1 695 473****1 682 956****1 654 430****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

22 845

21 599

22 845

**Summa avsättningar****22 845****21 599****22 845****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

314 180

315 806

337 349

Obligationslån

497 500

-

-

Derivatinstrument

-

-

-

**Summa långfristiga skulder****811 680****315 806****337 349****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

374 193

358 954

358 193

Obligationslån

-

498 625

499 083

Leverantörsskulder

440

325

1 750

Skuld till dotterföretag

3 692 280

2 966 727

3 438 197

Aktuella skatteskulder

10 469

1 874

-

Övriga skulder

5 263

3 020

568

Derivatinstrument

-

-

-

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 374

4 432

2 569

**Summa kortfristiga skulder****4 085 019****3 833 958****4 300 359****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****6 615 017****5 854 318****6 314 982**

# Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat vinst eller förlust	Årets resultat	
<i>Belopp i tkr</i>					
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>2 134</b>	<b>1 751 564</b>	<b>-38 380</b>	<b>1 725 318</b>
Omföring fg års resultat			-38 380	38 380	-
Periodens resultat jan - juni 2023	-	-	-	7 638	7 638
Periodens övrigt totalresultat jan - juni 2023	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 713 184</b>	<b>7 638</b>	<b>1 720 822</b>
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning	-	-	-50 000	-	-50 000
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-50 000</b>	<b>-</b>	<b>-50 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-06-30</b>	<b>10 000</b>	<b>2 134</b>	<b>1 663 184</b>	<b>7 638</b>	<b>1 682 956</b>
Periodens resultat juli - dec 2023	-	-	-	-28 526	-28 526
Periodens övrigt totalresultat juli - dec 2023	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-28 526</b>	<b>-28 526</b>
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>2 134</b>	<b>1 663 184</b>	<b>-20 888</b>	<b>1 654 430</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>2 134</b>	<b>1 663 184</b>	<b>-20 888</b>	<b>1 654 430</b>
Omföring fg års resultat			-20 888	20 888	-
Periodens resultat jan - sept 2024	-	-	-	41 043	41 043
Periodens övrigt totalresultat jan - sept 2024	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41 043</b>	<b>41 043</b>
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning jan - sept 2024	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-09-30</b>	<b>10 000</b>	<b>2 134</b>	<b>1 642 296</b>	<b>41 043</b>	<b>1 695 473</b>

# Styrelsens uttalande

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

**Stockholm 2024-10-25**

Ordförande

**Johan Damne**

VD, Styrelseledamot

**Malin Claesson Stenström**

Styrelseledamot

**Charlotte Claesson Ripoll**

Styrelseledamot

**Douglas Martinsson**

Styrelseledamot

**Julia Mejegård**



# Definitioner

## FASTIGHETSRELATERADE

### Hyresintäkter - tkr

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

### Uthyrningsgrad, ekonomisk - %

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.

### Uthyrningsgrad, area - %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

### Överskottsgrad - %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

### Driftsavkastning - %

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

## FINANSIELLA

### Räntebärande nettoskuld - tkr

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

### Soliditet - %

Eget kapital i förhållande till balansslutning.

### Belåningsgrad - %

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

### Genomsnittlig låneränta - %

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

### Skuldsättningsgrad - ggr

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

### Räntetäckningsgrad - ggr

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

# Kontaktuppgifter

## Malin Claesson Stenström

VD

073-923 97 59

malin.claesson@cafastigheter.se

## Caroline Menninge

Ekonomichef

070-534 25 86

caroline.menninge@cafastigheter.se

---

## CA Fastigheter Aktiebolag (publ)

Box 716, 391 27 Kalmar • Besöksadress: Skeppsbrogatan 49

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

[www.cafastigheter.se](http://www.cafastigheter.se)

