

# Q4



## Bokslutskommuniké Januari – december 2021

# Året i korthet

## januari – december 2021



Periodens utfall	Januari-December		Oktober-December		
	2021	2020	2021	2020	
<b>Koncernen</b>					
Hysesintäkter	tkr	703 672	663 881	180 574	171 307
Driftöverskott	tkr	457 164	436 176	117 800	111 472
Förvaltningsresultat	tkr	310 060	242 615	79 144	59 699
Årets resultat	tkr	1 364 052	611 225	1 066 587	475 294
Eget kapital	tkr	9 237 748	7 835 124	9 237 748	7 835 124
Värde förvaltningsfastigheterna *	tkr	14 444 050	12 729 424	14 444 050	12 729 424
Värde omsättningsfastigheter **	tkr	519 053	967 748	519 053	967 748
Belåningsgrad	%	33,9%	36,8%	33,9%	36,8%
Soliditet	%	52,2%	51,1%	52,2%	51,1%

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

\*\* Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde

## Viktiga händelser 2021

- CA Fastigheter har under året förvärvat totalt fem fastigheter. Av dessa är två fastigheter belägna i Malmö, två fastigheter i Jönköping och en fastighet är belägen i Kalmar. Under året har en fastighet i Borgholm avyttrats.
- Byggnation och inflyttning av Brf Maria Skolgata (43 bostadsrätter) samt Brf Strato Södermalm (88 bostadsrätter) i Stockholm, har färdigställts under året.
- Under andra kvartalet emitterade CA Fastigheter en grön obligation. Obligationskapitalet har sedan dess allokerats till gröna investeringar inom det befintliga fastighetsbeståndet. Exempel på gröna investeringar som gjorts är installation av bergvärme, solceller, värmeåtervinning och miljöcertifiering av byggnader. Det gröna arbetet, med miljöcertifieringar och energibesparande åtgärder, har varit ett stort fokus inom verksamheten under året.
- CA Fastigheter totalrenoverar bostadsfastigheter löpande, så kallade ROT-projekt. Under året har ett ROT-projekt i Malmö och även den första av flera etapper av ett ROT-projekt i Växjö färdigställts. ROT-projekt har även påbörjats i Kalmar och ytterligare en etapp i Växjö.
- CA Fastigheter har under året uppfört och färdigställt en byggnad med 24 lägenheter på fastigheten Kärnan 7 i centrala Jönköping. I Kalmar har en ny padelhall färdigställts på fastigheten Antilopen 26.
- Under andra kvartalet hävdes den hyresreglering för hyresbostäder i Berlin som infördes året innan. Detta innebar en återgång till tidigare avtalade hyresnivåer.
- Under andra kvartalet tillträdde Andreas von Hedenberg som ny VD för CA Fastigheter AB.



## Hög aktivitet med rätt fokus

Rapporten talar sitt tydliga språk. Både förvaltningen och projektutvecklingen levererade under året starka resultat med tillfredställande tillväxt. Driftöverskottet från förvaltningen växte med fem procent och kommer nästan uteslutande från intern förädling av fastighetsbeståndet. Försäljningen av två bostadsrättsföreningar i projektet Tobaksmonopolet på Södermalm i Stockholm var starkt bidragande till projektutvecklingens rekordresultat på cirka 110 mkr.

Trots pandemin har fastighetsmarknaden klarats sig väl utan större påverkan. Snarare har den gynnats av andra makrorelaterade faktorer som verkat fördelaktigt. Fastighetsmarknaden har under året präglats av fortsatta prisuppgångar i samtliga segment vilket syns i värderingen av CA Fastigheters fastighetsbestånd. Om vi lever i den bästa av tänkbara världar vill jag vara försiktig med att konstatera men år 2021 var ett starkt år.

Gynnsamma förutsättningar i all ära men det är ännu mer glädjande att se den aktivitet som råder i bolaget. Överallt inom CA Fastigheter, i alla segment och i alla regioner, råder full aktivitet och 2021 var inget undantag. Intressanta förvärv har slutförts och nybyggnationer och ROT-projekt har både avslutats och påbörjats. Uthyrningen har varit stark och vakansgraden sjunkit. En mängd fina och lönsamma projekt är i fortskridande och som inte bara genererar projektvinster utan även bidrar betydande till vår fastighetsförvaltning.

Detta stärker CA Fastigheters erbjudande, vårt fastighetsbestånd och vår förvaltning. Vi vill påverka framtiden med det "hantverk" som är så viktigt långsiktigt. Aktiviteten under året syns inte bara i resultatet utan lägger grunden för kommande år.

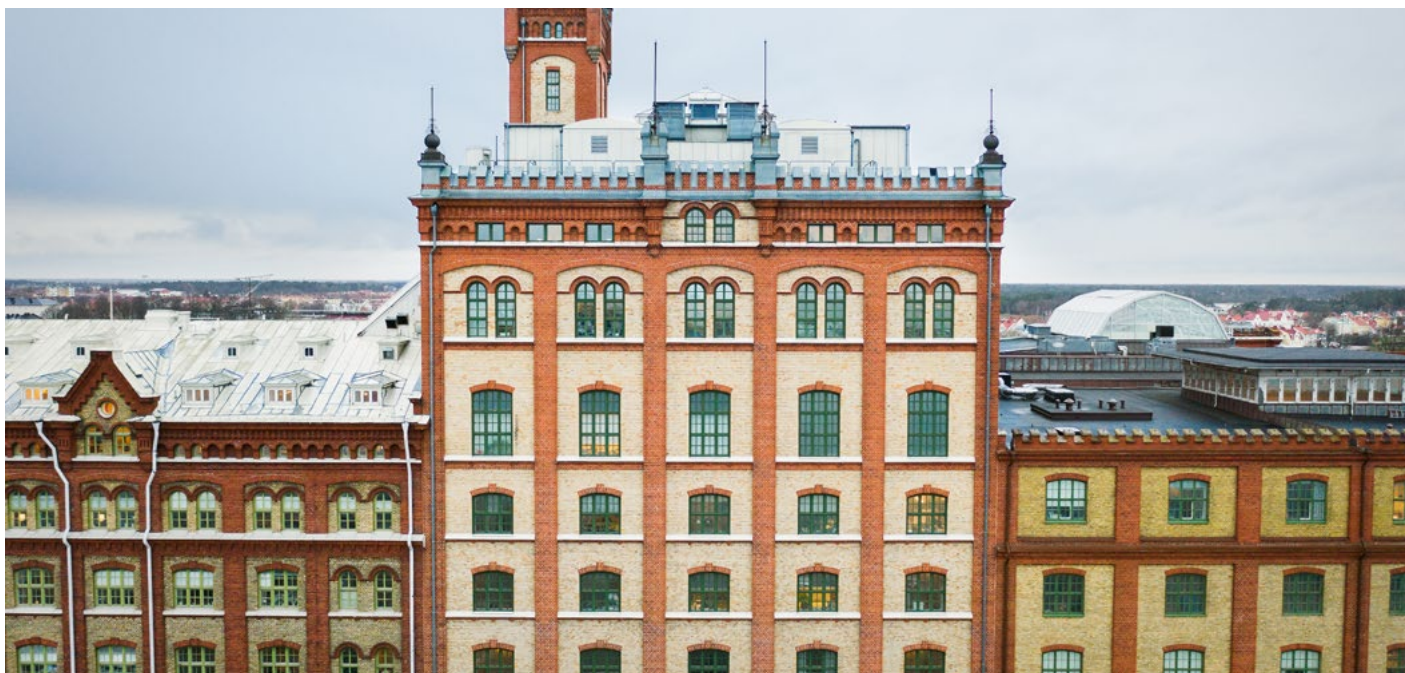
Just det klassiska hantverket i fastighetsbranschen har inte haft så stor betydelse senaste åren. Finansiell akrobatik och fantastisk utveckling på fastighetsmarknaden har överskuggat hantverket. Självklara kvalitéer som uthyrning, typ av fastighetsbestånd, nöjda hyresgäster, stark organisation, energibesparande åtgärder, affärsutveckling och långsiktighet är inte avgörande just nu. Självklart kommer den finansiella delen av fastighetsaffären alltid ha stor betydelse men i takt med att även den möjligen begränsas så småningom kommer skillnaden mellan aktörer bli tydligare. Agnarna skiljs från vetet och allt blir inte möjligt för alla.

I ett sådant scenario öppnas intressanta möjligheter för enskilda aktörer och i det fallet tror jag att CA Fastigheter är en av de aktörer som står starkt. Scenariot kan tyckas naivt då samma resonemang kunnat lyftas fram varje år de senaste åren utan att få rätt. Dock är det med den övertygelsen som CA Fastigheter måste arbeta utifrån, fokusera på det klassiska hantverket och stärka kvalitéer som lägger grunden för ytterligare 110 år framåt.

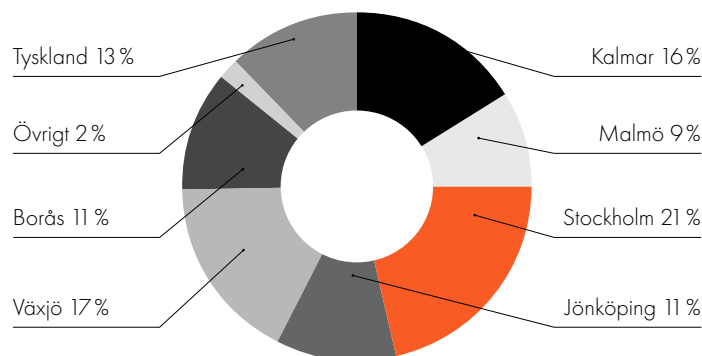
**Andreas von Hedenberg**

VD

# CA Fastigheter AB



Hyresvärde per region



CA Fastigheter AB 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 tre affärsområden; fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och handel med fastigheter. Bolaget med dotterbolag bedriver verksamhet i fyra länder varav de huvudsakliga marknaderna är Sverige och Tyskland men verksamhet finns även i Estland och Ryssland.

Fastighetsbeståndet består per 2021-12-31 av totalt 644 587 kvm exklusive fastigheter som ägs genom delägda dotterbolag (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 befinliga och potentiella kunder ändamålsenliga, hållbara och trygga bostäder och lokaler med en lokal närvaro.

**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.

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

**Organisation och medarbetare** - CA Fastigheter ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och motiverade medarbetare.

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

# Resultat

## januari – december 2021

Jämförelsetal inom parantes avser motsvarande period föregående år.

### Hyresintäkter och fastighetskostnader

Intäkterna för helåret uppgick till 703 672 tkr (663 881), vilket innebar en ökning med 6,0 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till -246 508 tkr (-227 705), en ökning med 8,3 procent. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift -152 954 tkr (-139 221), reparationer och underhåll -68 866 tkr (-63 819) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -24 688 tkr (-24 665). Driftsöverskottet uppgick till 457 164 tkr (436 176), vilket innebar en ökning med 4,8 procent. Överskottsgraden uppgick till 65,0 procent (65,7). Covid-19 har haft en begränsad påverkan på hyresintäkterna och fastighetskostnaderna under året.

Hyresintäkter per fastighetskategori	Jan-Dec 2021	Jan-Dec 2020
<i>Belopp i Tkr</i>		
Lokaler	334 296	302 038
Bostäder	355 322	346 809
Garage och p-plats	8 974	8 912
Övrigt	5 080	6 122
<b>Summa</b>	<b>703 672</b>	<b>663 881</b>

### Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -84 993 tkr (-73 140). Kostnaderna består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagledning och ekonomi. I denna post ingår även -6 113 tkr (-5 792 tkr) avseende avskrivningar av maskiner, inventarier och leasingavtal.

### Finansiella poster i förvaltningsresultatet

Finansiella kostnader uppgår till -141 015 tkr (-145 478), av dessa avser -137 320 tkr (-132 851) räntekostnader på koncernens skuldportfölj till kreditgivare. Ökningen är en följd av ökad upplåning. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var per balansdagen 1,99 procent (2,15 procent). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,20 ggr (2,67).

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före resultat från annan verksamhet, värdeförändringar samt skatt uppgick till 310 060 tkr (242 615), vilket innebar en ökning på 28,0 procent. Ökningen jämfört med föregående år beror främst på ökade intäkter från finansförvaltningen.

### Värdeförändring fastigheter, derivat och andelar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade årets resultat positivt med 1 090 268 tkr (420 418). Orealiserade värdeförändringar avseende derivat uppgick till 121 875 tkr (-5 084) medan orealiserade värdeförändringar på aktier och andelar uppgick till 46 209 tkr (4 555).

### Skatt

Skatt för perioden uppgick till -320 133 tkr (-37 289), varav -21 425 tkr avser aktuell skatt och -298 708 tkr avser uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt föregående år påverkades av den sänkning av bolagsskatten som skedde år 2021, vilket innebar en minskad skattekostnad med 69 Mkr. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas till skattesatsen 20,6 procent.

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 koncernens underskott om 640 Mkr kvarstår. Vid beräkningen av årets skattekostnad har 146 Mkr i underskottsavdrag nyttjats.

### Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 364 052 tkr (611 225).

### Kvartalet oktober - december 2021

Hyresintäkterna uppgick under fjärde kvartalet 2021 till 180 574 tkr (171 307), vilket innebär en ökning med 5,4 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 79 144 tkr (59 699) och driftsöverskottet var 117 800 tkr (111 472), vilket motsvarar en överskottsgrad om 65,2 procent (65,1). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 066 587 tkr (475 294).



# Koncernens rapport över resultatet

	Jan-Dec 2021	Jan-Dec 2020	Okt-Dec 2021	Okt-Dec 2020
<i>Belopp i Tkr</i>				
Hysesintäkter	703 672	663 881	180 574	171 307
Fastighetskostnader	-246 508	-227 705	-62 774	-59 835
<b>Driftsöverskott</b>	<b>457 164</b>	<b>436 176</b>	<b>117 800</b>	<b>111 472</b>
Administrationskostnader	-84 993	-73 140	-23 170	-19 981
Resultat från andelar i intressebolag	2 505	2 174	994	398
Finansiella intäkter	76 399	22 883	20 581	9 405
Finansiella kostnader	-141 015	-145 478	-37 061	-41 595
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>310 060</b>	<b>242 615</b>	<b>79 144</b>	<b>59 699</b>
Resultat fastighetsförsäljningar	5 987	-14 231	0	-11 583
Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet	837 996	114 786	740 815	-34 875
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	-728 466	-109 364	-641 713	31 344
Övriga rörelseintäkter	10 852	7 703	6 431	1 965
Övriga rörelsekostnader	-10 596	-12 884	-5 479	-3 969
<b>Resultat efter övrig verksamhet</b>	<b>425 833</b>	<b>228 625</b>	<b>179 198</b>	<b>42 581</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 090 268	420 418	1 090 268	420 418
Värdeförändring derivat	121 875	-5 084	32 436	20 945
Värdeförändring värdepapper/finansiella tillgångar	46 209	4 555	13 991	19 854
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 684 185</b>	<b>648 514</b>	<b>1 315 893</b>	<b>503 798</b>
Skatt på periodens resultat	-320 133	-37 289	-249 306	-28 504
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 364 052</b>	<b>611 225</b>	<b>1 066 587</b>	<b>475 294</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>				
Moderföretagets aktieägare	1 342 180	591 861	1 056 584	456 086
Innehav utan bestämmande inflytande	21 872	19 364	10 003	19 208
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 364 052</b>	<b>611 225</b>	<b>1 066 587</b>	<b>475 294</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	39 321	-82 166	4 092	-102 233
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
<b>Övrigt totalresultat för perioden, efter skatt</b>	<b>39 321</b>	<b>-82 166</b>	<b>4 092</b>	<b>-102 233</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 403 373</b>	<b>529 059</b>	<b>1 070 679</b>	<b>373 061</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>				
Moderföretagets aktieägare	1 381 501	509 695	1 060 676	355 195
Innehav utan bestämmande inflytande	21 872	19 364	10 003	17 866

# Koncernens rapport över finansiell ställning

2021-12-31

2020-12-31

Belopp i Tkr

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	14 444 050	12 729 424
Nyttjanderättstillgångar	5 542	6 966
Maskiner och inventarier	8 798	10 513
Andelar i intressebolag	86 233	79 792
Andra långfristiga värdepappersinnehav	175 007	137 500
Övriga långfristiga fordringar	475 625	488 554
Derivatinstrument	36 268	441
Uppskjuten skattefordran	0	0

### Summa anläggningstillgångar

15 231 523

13 453 190

### Omsättningstillgångar

Varulager	151	32
Omsättningsfastigheter	519 053	967 748
Kundfordringar	9 801	12 811
Övriga fordringar	956 224	532 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 550	15 103
Kortfristiga placeringar	393 879	255 085
Likvida medel	558 730	94 083

### Summa omsättningstillgångar

2 456 388

1 877 826

## SUMMA TILLGÅNGAR

17 687 911

15 331 016

# Koncernens rapport över finansiell ställning

2021-12-31

2020-12-31

Belopp i Tkr

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

Aktiekapital	10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital	0	0
Omräkningsreserv	-13 634	-52 955
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	9 167 483	7 825 303

<b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b>	<b>9 163 849</b>	<b>7 782 348</b>
---	------------------	------------------

Innehav utan bestämmande inflytande	73 899	52 776
-------------------------------------	--------	--------

<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 237 748</b>	<b>7 835 124</b>
---------------------------	------------------	------------------

### Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	5 963 555	5 328 782
Uppskjuten skatteskuld	1 494 517	1 217 343
Derivatinstrument	88 539	181 370
Långfristiga leasingkulder	270 195	257 344
Övriga långfristiga skulder	101 225	102 117

<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 918 031</b>	<b>7 086 956</b>
-----------------------------------	------------------	------------------

### Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	62 294	56 407
Leverantörsskulder	125 793	112 501
Skatteskulder	44 174	18 661
Derivatinstrument	7 778	994
Kortfristiga leasingkulder	3 165	3 832
Övriga kortfristiga skulder	137 050	112 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	151 878	104 452

<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>532 132</b>	<b>408 936</b>
-----------------------------------	----------------	----------------

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 687 911</b>	<b>15 331 016</b>
---------------------------------------	-------------------	-------------------



# Våra fastigheter



## Fastighetsbestånd

CA Fastigheters fastighetsbestånd per 31 december 2021 bestod av 157 st förvaltningsfastigheter. Koncernens fastighetsbestånd är främst koncentrerat till sex regionorter i Sverige (Borås, Jönköping, Kalmar, Malmö, Stockholm och Växjö) och Tyskland (Berlin), men även till verksamhet i andra länder och då i städerna Tallinn och St Petersburg.

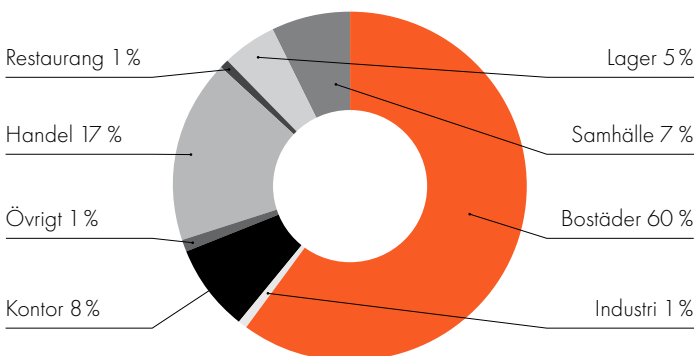
Fastighetsbeståndet består av 644 587 kvm uthyrningsbar yta. Av dessa ytor består 47 procent av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler såsom butiks-, kontors- och lagerytor.

## Fastigheternas värde och värdeförändring

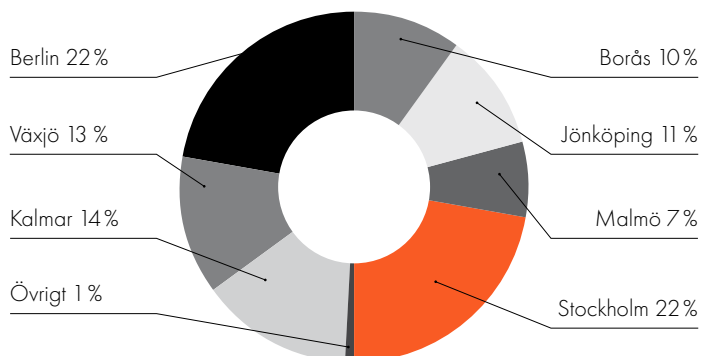
Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid årets slut till 14 444 050 tkr (12 729 425). Under året har fastigheter förvärvats till ett totalt värde om 231 113 tkr (7 344). Förvärven har gjorts i linje med CA Fastigheters strategi vad gäller geografi och fastighetstyp. Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 090 268 tkr (420 418) under året. I genomsnitt har CA Fastigheters svenska fastighetsbestånd per årsskiftet värderats med ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,1 procent och det utländska fastighetsbeståndet med ett genomsnittligt avkastningskrav på ca 2,9 procent. Samtliga fastigheter har varit föremål för extern värdering i samband med upprättande av denna rapport och externvärderingar har genomförts av Newsec och JLL. De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av väreringsprinciper, se CA Fastighetens årsredovisning för år 2020.

Fastigheternas värdeförändring	Helår 2021	Helår 2020
<i>Tkr</i>		
<b>Vid periodens ingång</b>	<b>12 729 425</b>	<b>12 249 417</b>
Förvärv	231 113	7 344
Investeringar	279 740	295 241
Försäljningar	-34 700	-128 800
Omklassificeringar	77 165	3 280
Värdeförändring	1 090 268	420 418
Valutakursförändring	57 445	-113 514
Förändring tomträttsavtal	13 594	-3 961
<b>Vid periodens utgång</b>	<b>14 444 050</b>	<b>12 729 425</b>

Fördelning fastighetsvärden



Fastighetsvärden per region



# Våra fastigheter



Fastighetsvärden per region

## Fastighetsinnehav per region

Land Region	Antal fastigheter	Yta – kvm
<b>Sverige</b>		
Kalmar	41	94 290
Växjö	19	119 345
Stockholm	12	100 012
Malmö	10	60 380
Jönköping	31	85 978
Borås	18	79 585

## Fastighetsinnehav per region

Land Region	Antal fastigheter	Yta – kvm
<b>Tyskland</b>		
Berlin	23	81 398
<b>Estland</b>		
Tallinn	3	23 599
<b>Summa</b>	<b>157</b>	<b>644 587</b>



# Projektportfölj

CA Fastigheter har en betydande projektportfölj på cirka 500 000 kvm befintliga och potentiella byggrätter. Projektportföljen innehåller projekt i alla faser, från detaljplanearbete till pågående byggprojekt. CA Fastigheter har projekt i alla regioner som bolaget är representerade i.

Störst i sin omfattning är fyra stadsutvecklingsprojekt: Gasverket i Stockholm, ett större byggprojekt på Södermalm i Stockholm, Lomma Hamn och Varvsholmen i Kalmar. Dessa större projektområden förklaras mer utförligt på kommande sidor.

Utöver dessa områden pågår detaljplanearbete bland annat på:

- Snurrom, Kalmar (170 000 kvm mark)
- Borgehage, Öland (116 000 kvm mark)
- Trummenäs Udde, Karlskrona (435 000 kvm mark)
- Upplands Väsby (90 000 kvm mark)

CA Fastigheter arbetar även löpande med att förtäta de områden vi förvaltar. Exempel på kommande förtätningar finns i Växjö och Malmö vars projektering pågår. 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

Norra Djurgårdsstaden i Stockholm är ett av norra Europas största stadsutvecklingsprojekt. Det är en helt ny stadsdel som växer fram runt Hjorthagen och Ropsten, mellan Nationalstadsparken, Värtan och Gärdet.

En del av Norra Djurgårdsstaden är Gasverket och är på flera sätt ett unikt område i Stockholm. Ett industriområde som varit stängt för allmänheten i över hundra år, men som bär på både en historia och en ståtlig karaktäristisk tegelarkitektur. Med sin närhet till vatten och stora grönområden i kombination med den omedelbara närheten till Stockholms innerstad har Gasverket en enastående geografisk placering. Det ger ett exklusivt läge för arbetsplatser och boende likväl som för besökare till området.

Gasverket kommer att utgöra ett nav för handel, kultur, upplevelser och stadsdelservice i Norra Djurgårdsstaden. CA Fastigheter har idag färdigställt fyra fastigheter med en yta på knappt 10 000 kvm, med hyresgäster som Berghs School of Communication, Sandvik Machining Solutions AB, Systembolaget, Klätterverket, och Society of Lifestyle. Totalt ska CA Fastigheter renovera eller bygga nytt om cirka 75 000 kvm uthyrningsbar yta. Övervägande del är kontor och handel men projektet omfattar även bostäder, hotell och garage.



# Södermalm

Söders nya landmärke Strato syns på avstånd och ligger precis intill Zinkensdamm och Tanto. Ett fantastiskt läge i centrala Stockholm med närhet till allt. Inte bara folkliv, caféer och uteserveringar utan även till vatten och gröna oaser. CA Fastigheter har sedan 2018 rivit en byggnad och uppfört två nya samt underliggande garage på gamla Tobaksmonopolet på Södermalm. Här har CA Fastigheter byggt 88 bostadsrätter i det nitton våningar höga Strato-huset och inflyttning ägde rum under fjärde kvartalet 2021. Högst upp på nittonde våningen uppfördes ett exklusivt penthouse.

Alldeles bredvid Strato, längs med klassiska Maria Skolgata, har CA Fastigheter byggt ytterligare 43 nya bostadsrätter i ett sex våningar högt hus, kallat Maria. Huset består av ettor, tvåor, och treor, varav treorna består av två fina penthouse. Inflyttning i Maria har skett under tredje kvartalet 2021.

Utöver byggnationen av Strato och det tillhörande gårdshuset Maria kommer CA Fastigheter att varsamt renovera en kontorsbyggnad, även kallad Tengbomhuset, med stor hänsyn till dess karaktär och kulturhistoriska värde.



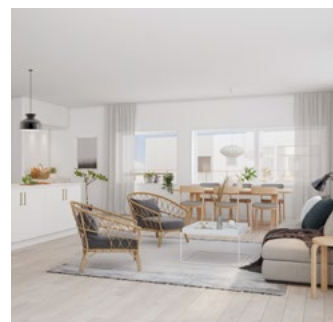
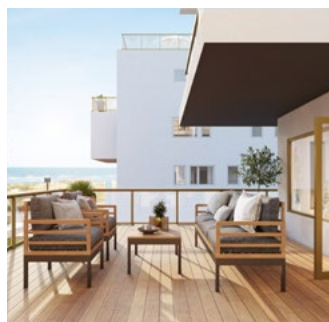
# Lomma Hamn

Lomma är en av Skånes mest snabbväxande kommuner. Närheten till Malmö och Lund och med bra skolor och fina naturområden gör Lomma till en attraktiv ort att bo i. Lomma är även en turistmagnet vars ljusa sandstränder lockar badgäster från när och fjärran.

CA Fastigheter har under många år arbetat med detaljplaner och exploateringsavtal för en kommande bebyggelse i Lomma. Sedan 2011 har 150 bostadsrätter eller villor byggts i CA:s regi.

Idag byggs den tredje etappen av projekt Strand. Precis som tidigare projekt i Lomma bjuder Strand på elegant arkitektur, både interiört och exteriört, och fantastiska omgivningar med direkt närhet till Lommas sandstrand. Totalt rymmer de två husen 18 smakfulla bostadsrätter.

CA Fastigheter har cirka 270 bostäder kvar att färdigställa i Lomma hamn, främst i området Trädgårdsstaden men även i Brohusområdet och Strandfuret.



# Varvsholmen

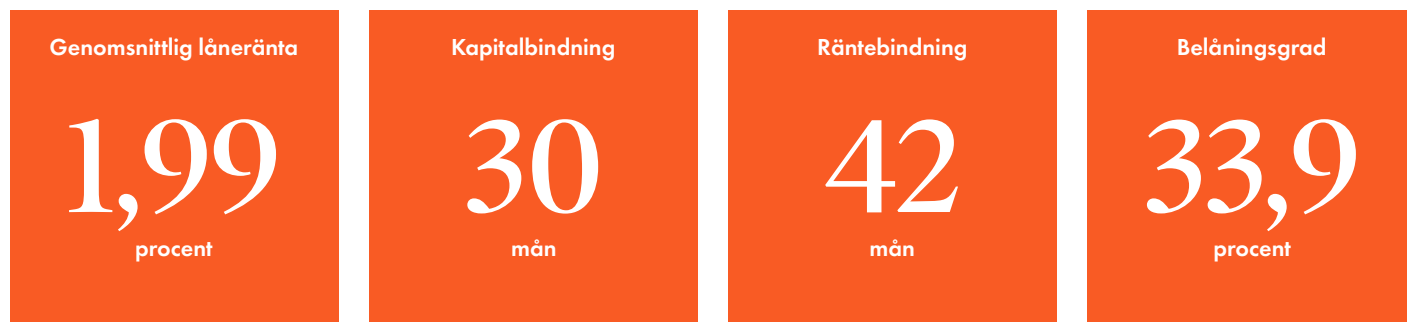
Varvsholmen är en ö, trots sitt namn. För 50 år sedan byggdes det fortfarande skepp här medan idag bor och arbetar ett par tusen människor på ön. Omgiven av Kalmarsund med utsikt över Ölandsbron och med mindre än fem minuter med cykel till Kalmars centrala stadsdelar är Varvsholmen unik. På Varvsholmen har CA Fastigheter byggt ca 300 bostäder i bostadsrättsform eller radhus och har ca 120 bostäder kvar att färdigställa.

Kvarteret Tampen, längst ut på Varvsholmens nordöstra sida, har öns bästa läge. Den första etappen med sina 48 bostadsrätter heter Bojen och är slutsåld, med inflyttning 2022. Andra etappen, Kompassen, består av 18 bostadsrätter med inflyttning 2022-2023 och den tredje etappen Fyren finns 48 bostadsrätter med inflyttning 2023. I de två sistnämnda etapperna finns ett fåtal bostadsrätter osålda.

Under kommande år har CA Fastigheter ett fåtal mindre projekt kvar innan Varvsholmen är färdigställd.



# Finansiering



## Likviditet

Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 558 730 tkr (94 083). Det fanns även en outnyttjad checkkredit om 200 000 tkr (200 000). Kortfristiga placeringar, vilka är likvida, uppgår till 393 879 (255 085). Totalt uppgår därmed koncernens tillgängliga likviditet till 1 152 609 (549 168).

## Räntebärande skulder

CA Fastigheters räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 6 025 849 tkr (5 385 189). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 33,9 procent (36,8). Av de räntebärande skulderna utgörs 500 000 tkr (0) av ett obligationslån med förfall i juli år 2024. Låneportföljens genomsnittliga ränta var på balansdagen 1,99 procent (2,15). Banklånen är fördelade på flera banker.

## Finansiella instrument

CA Fastigheter har genom derivat räntesäkrat motsvarande 3 725 Mkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång -60 048 tkr (-181 923). Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på koncernens upplåningskostnad. Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

## Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid periodens utgång 30 månader (25).

Räntebindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid periodens utgång 42 månader (48).

Räntebärande skulder	31 dec 2021	31 dec 2020
<i>Tkr</i>		
<b>Koncernen</b>		
Banklån	5 525 849	5 385 189
Obligationslån	500 000	-
<b>Totalt</b>	<b>6 025 849</b>	<b>5 385 189</b>

Bankfinansiering/Obligationslån			
Räntebindning t.o.m år	Räntebindning, tkr	Andel, %	Snittränta, %
2022	1 724 849	29%	1,69%
2023	743 000	12%	1,44%
2024	583 000	10%	2,06%
2025	500 000	8%	1,72%
2026	525 000	9%	1,84%
2027	500 000	8%	2,23%
2028	600 000	10%	2,79%
>2028	850 000	14%	2,56%
<b>Totalt</b>	<b>6 025 849</b>	<b>100%</b>	<b>1,99%</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets ägare				Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat			
<i>Belopp i Tkr</i>							
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>29 211</b>	<b>7 304 603</b>	<b>7 343 814</b>	<b>33 912</b>	<b>7 377 726</b>
Årets resultat	0	0	0	591 861	591 861	19 364	611 225
Årets övrigt totalresultat	0	0	-82 166	0	-82 166	0	-82 166
<b>Årets totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-82 166</b>	<b>591 861</b>	<b>509 695</b>	<b>19 364</b>	<b>529 059</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>							
Utdelning	0	0	0	-66 687	-66 687	-500	-67 187
Koncernbidrag	0	0	0	-4 474	-4 474	0	-4 474
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-71 161</b>	<b>-71 161</b>	<b>-500</b>	<b>-71 661</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-52 955</b>	<b>7 825 303</b>	<b>7 772 348</b>	<b>52 776</b>	<b>7 825 124</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>-52 955</b>	<b>7 825 303</b>	<b>7 782 348</b>	<b>52 776</b>	<b>7 835 124</b>
Årets resultat	0	0	0	1 342 180	1 342 180	21 872	1 364 052
Årets övrigt totalresultat	0	0	39 321	0	39 321	0	39 321
<b>Årets totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39 321</b>	<b>1 342 180</b>	<b>1 381 501</b>	<b>21 872</b>	<b>1 403 373</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>							
Utdelning	0	0	0	0	0	-750	-750
Koncernbidrag	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-750</b>	<b>-750</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>-13 634</b>	<b>9 167 483</b>	<b>9 163 849</b>	<b>73 899</b>	<b>9 237 748</b>

# Koncernens rapport över kassaflöde

2021-01-01  
- 2021-12-31

2020-01-01  
- 2020-12-31

Belopp i Tkr

<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftöverskott	457 103	436 176
Projektverksamhet	110 063	5 422
Övrig verksamhet	256	-5 181
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 247	2 185
Administrationskostnader	-84 993	-73 140
Resultat från intresseföretag	0	0
Resultat från övriga värdepapper	46 494	512
Erhållen ränta	27 096	22 371
Erlagd ränta	-137 320	-132 851
Betald inkomstskatt	-4 012	-5 098
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>416 934</b>	<b>250 396</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändringar varulager/exploateringsfastigheter	371 411	-278 004
Förändringar av rörelsefordringar	-424 249	137 842
Förändringar kortfristiga placeringar	-92 585	-28 161
Förändringar av rörelseskulder	78 137	-23 137
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>349 648</b>	<b>58 936</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-510 853	-302 585
Avyttringar av förvaltningsfastigheter	34 700	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	31 449	158 646
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	-56 027	-127 397
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-508 730</b>	<b>-162 147</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 148 438	621 732
Amortering av lån	-525 904	-429 757
Utdelning	0	-66 687
Erhållet/lämnat koncernbidrag	0	-4 474
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>622 534</b>	<b>120 814</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>463 452</b>	<b>17 603</b>
Likvida medel vid årets början	94 083	78 478
Årets kassaflöde	463 452	17 603
Kursdifferens i likvida medel	1 195	-1 998
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>558 730</b>	<b>94 083</b>



# Nyckeltal

	Helår 2021	Helår 2020	Helår 2019
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter, st	157	154	151
Fastigheternas verkliga värde:			
Förvaltningsfastigheter, tkr *	14 444 050	12 729 424	12 249 417
Omsättningsfastigheter, tkr **	519 053	967 748	714 945
Hysesintäkter, tkr	703 672	663 881	620 001
Uthyrningsbar area, kvm	644 587	627 604	633 791
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3%	94,5%	95,8%
Ytmässig uthyrningsgrad, %	93,3%	92,6%	93,8%
Överskottsgrad, %	65,0%	65,7%	63,6%
Driftsavkastning, %	3,2%	3,5%	3,3%
* Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde			
** Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde			
<b>Finansiella</b>			
Eget kapital, tkr	9 237 748	7 835 124	7 377 726
Räntebärande nettoskuld, tkr	5 073 240	5 036 021	4 924 176
Soliditet, %	52,2%	51,1%	50,1%
Belåningsgrad, %	33,9%	36,8%	38,0%
Genomsnittlig låneränta, %	1,99%	2,15%	2,30%
Räntebindning lån, månader	42	48	45
Skuldsättningsgrad, ggr	0,75	0,80	0,83
Räntetäckningsgrad, ggr	3,20	2,67	2,46

# Moderföretagets resultaträkning

	Jan-Dec 2021	Jan-Dec 2020	Okt-Dec 2021	Okt-Dec 2020
<i>Belopp i Tkr</i>				
Hysesintäkter	10 341	10 826	2 664	3 549
Fastighetskostnader	-7 277	-6 643	-1 021	-2 326
<b>Driftöverskott fastighetsrörelse</b>	<b>3 064</b>	<b>4 183</b>	<b>1 643</b>	<b>1 223</b>
Avskrivningar, nedskrivningar	-1 342	-1 342	-335	-335
<b>Bruttoresultat fastighetsrörelse</b>	<b>1 722</b>	<b>2 841</b>	<b>1 308</b>	<b>888</b>
Administrationskostnader	-13 008	-9 299	-3 923	-2 838
Resultat från projektverksamhet	-3 881	5 530	663	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15 167</b>	<b>-928</b>	<b>-1 952</b>	<b>-1 950</b>
Resultat från andelar i dotterföretag	-14 592	332 607	-14 592	-67 393
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 150	814	1 150	814
Värdetförändringar derivat	13 165	-2 065	5 922	8 947
Räntetäckter och liknande intäkter	155 383	61 437	61 176	45 754
Räntekostnader och liknande kostnader	-61 159	-81 946	-41 720	-58 521
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>78 780</b>	<b>309 919</b>	<b>9 984</b>	<b>-72 349</b>
Bokslutsdispositioner	0	2 998	0	2 998
Skatt	-9 731	-577	-8 239	-2 845
<b>Årets resultat</b>	<b>69 049</b>	<b>312 340</b>	<b>1 745</b>	<b>-72 196</b>

## Moderföretagets rapport över totalresultat

	Jan-Dec 2021	Jan-Dec 2020	Okt-Dec 2021	Okt-Dec 2020
<i>Belopp i Tkr</i>				
Årets resultat	69 049	312 340	1 745	-72 196
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<b>Årets totalresultat</b>	<b>69 049</b>	<b>312 340</b>	<b>1 745</b>	<b>-72 196</b>

# Moderföretagets rapport över finansiell ställning

2021-12-31

2020-12-31

Belopp i Tkr

## TILLGÅNGAR

### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	63 833	64 908
Maskiner och inventarier	-	-

<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>63 833</b>	<b>64 908</b>
---	---------------	---------------

### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag	282 449	380 884
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10 486	14 335
Andra långfristiga värdepappersinnehav	131 955	114 342
Reservfordran koncernföretag	841 195	853 604
Reversfordringar	26 470	42 749
Derivatinstrument	7 562	51

<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 300 117</b>	<b>1 405 965</b>
--	------------------	------------------

<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 363 950</b>	<b>1 470 873</b>
------------------------------------	------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

Exploateringsfastigheter	4 094	9 599
Kundfordringar	6	85
Fordringar hos moderföretag	723 760	357 810
Fordringar hos dotterföretag	2 445 041	2 485 779
Fordringar hos koncernföretag	128 837	119 259
Aktuell skattefordan	186	181
Övriga fordringar	1 706	1 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 683	4 264
Kortfristiga placeringar	347 825	214 654
Kassa och bank	429 781	9 455

<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 087 733</b>	<b>3 202 377</b>
------------------------------------	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 451 683</b>	<b>4 673 250</b>
-------------------------	------------------	------------------

# Moderföretagets rapport över finansiell ställning

2021-12-31

2020-12-31

Belopp i Tkr

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
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
Periodens resultat	69 049	312 340
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 790 498</b>	<b>1 721 449</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	22 737	20 206
<b>Summa avsättningar</b>	<b>22 737</b>	<b>20 206</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 198 396	758 532
Derivatinstrument	18 461	25 609
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 216 857</b>	<b>784 141</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	8 292	2 520
Leverantörsskulder	1 982	1 646
Skuld till dotterföretag	2 378 537	2 131 767
Skuld till koncernföretag	51	51
Aktuella skatteskulder	7 014	-
Övriga skulder	301	396
Derivatinstrument	1 622	129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 792	10 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 421 591</b>	<b>2 147 454</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 451 683</b>	<b>4 673 250</b>

# 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 2020-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>2 134</b>	<b>1 391 381</b>	<b>5 594</b>	<b>1 409 109</b>
Omföring fg års resultat			5 594	-5 594	-
Årets resultat	-	-	-	312 340	312 340
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 396 975</b>	<b>312 340</b>	<b>1 709 315</b>
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>2 134</b>	<b>1 396 975</b>	<b>312 340</b>	<b>1 721 449</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>2 134</b>	<b>1 396 975</b>	<b>312 340</b>	<b>1 721 449</b>
Omföring fg års resultat			312 340	-312 340	-
Årets resultat	-	-	-	69 049	69 049
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 709 315</b>	<b>69 049</b>	<b>1 778 364</b>
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>2 134</b>	<b>1 709 315</b>	<b>69 049</b>	<b>1 790 498</b>

# Styrelsens uttalande

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

Stockholm 2022-02-09



Ordförande  
**Johan Damne**



Styrelseledamot  
**Anders Ek**



Styrelseledamot  
**Malin Claesson**



Styrelseledamot  
**Andreas Claesson**



Styrelseledamot  
**Julia Mejegård**

# Definitioner

## FASTIGHETSRELATERADE

### Hyresintäkter - tkr

Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt 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 i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde per balansdagen.

## FINANSIELLA

### Räntebärande nettoskuld - tkr

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

### Soliditet - %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

### Belåningsgrad - %

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

### Genomsnittlig låneränta - %

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

### Skuldsättningsgrad – ggr

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

### Räntetäckninggrad - ggr

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

# Kontaktuppgifter

## **Andreas von Hedenberg**

VD  
073-965 58 19  
andreas.von.hedenberg@cafastigheter.se

## **Eje Wictorson**

Tillförordnad Ekonomichef  
070-600 19 58  
eje.wictorson@claessonanderzen.se

---

## **CA Fastigheter AB (publ)**

Box 716, 391 27 Kalmar • Besöksadress: Skeppsbrogatan 49  
Telefon: 0480 – 574 00 • Säte: Kalmar • Org nr: 556227-5700