

Catena Bavnevej A/S

Philip Heymans Alle 7
2900 Hellerup
CVR-nr. 11 48 36 90

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2025

dirigent

Alessandro Thal Traina

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Catena Bavnevej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 26. juni 2025

Direktion

Mikael Tröjbom Johansen

Bestyrelse

Jörgen Anders Krister Eriksson Mikael Tröjbom Johansen
formand

David Bengt Lennart Silvesjö

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Catena Bavnevej A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Catena Bavnevej A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejl-information, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ålborg, den 26. juni 2025

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen Sjørlev Hansen
statsautoriseret revisor
mne32737

Selskabsoplysninger

Selskabet

Catena Bavnevej A/S
Philip Heymans Alle 7
2900 Hellerup

CVR-nr.: 11 48 36 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Gentofte

Bestyrelse

Jörgen Anders Krister Eriksson, formand
Mikael Tröjbom Johansen
David Bengt Lennart Silvesjö

Direktion

Mikael Tröjbom Johansen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnegade 22D
9000 Ålborg

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for det ultimative moderselskab

Catena AB
Box 5003
250 05 Helsingborg
Sverige

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje, udleje og drive fast ejendom og dermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på TDKK 5.281, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på TDKK 72.468.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Catena Bavnevej A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter fakturerede lejeindtægter med tillæg eller fradrag af regulering af endelig opgjort lejeindtægt for året før.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder de omkostninger, der direkte kan henføres til driften af de af selskabet ejede og udlejede ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 TDKK	2023 TDKK
Bruttofortjeneste		6.827	6.894
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-5.457
Resultat før finansielle poster		6.827	1.437
Finansielle indtægter	2	782	590
Finansielle omkostninger		-837	-842
Resultat før skat		6.772	1.185
Skat af årets resultat	3	-1.491	-263
Årets resultat		5.281	922

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		5.281	922
		5.281	922

Balance 31. december

	Note	2024 TDKK	2023 TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	129.521	129.307
Materielle anlægsaktiver		129.521	129.307
Deposita		0	42
Finansielle anlægsaktiver		0	42
Anlægsaktiver i alt		129.521	129.349
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.793	26.311
Periodeafgrænsningsposter		95	84
Tilgodehavender		31.888	26.395
Likvide beholdninger		3.094	4.771
Omsætningsaktiver i alt		34.982	31.166
Aktiver i alt		164.503	160.515

Balance 31. december

	Note	2024 TDKK	2023 TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		4.350	4.350
Overført resultat		68.118	62.837
Egenkapital		72.468	67.187
Hensættelse til udskudt skat		18.444	17.936
Hensatte forpligtelser i alt		18.444	17.936
Gæld til realkreditinstitutter		67.570	69.536
Langfristede gældsforpligtelser	5	67.570	69.536
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.000	2.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		134	71
Skyldigt sambeskatningsbidrag		984	832
Anden gæld		857	907
Deposita		2.046	2.046
Kortfristede gældsforpligtelser		6.021	5.856
Gældsforpligtelser i alt		73.591	75.392
Passiver i alt		164.503	160.515
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. januar 2024	4.350	62.837	67.187
Årets resultat	0	5.281	5.281
Egenkapital 31. december 2024	<u>4.350</u>	<u>68.118</u>	<u>72.468</u>

Noter

	<u>2024</u> TDKK	<u>2023</u> TDKK
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>782</u>	<u>590</u>
	<u>782</u>	<u>590</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	983	832
Årets udskudte skat	<u>508</u>	<u>-569</u>
	<u>1.491</u>	<u>263</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u> TDKK
Kostpris 1. januar 2024		64.003
Tilgang i årets løb		<u>214</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>64.217</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024		<u>65.304</u>
Værdireguleringer 31. december 2024		<u>65.304</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<u>129.521</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Catena foretager løbende interne vurderinger af alle sine investeringsejendomme. Den interne værdiansættelse danner grundlag for de dagsværdier, der er indregnet i balancen. Intern værdiansættelse er baseret på en 10-årig pengestrømsmodel for hver enkelt ejendom og beregner nutidsværdien af de forventede pengestrømme plus restværdi. Modellen er baseret på faktiske indtægter og udgifter korrigeret for normaliseret fremtidig indtjeningsevne i forhold til både indtægter og udgifter. Ved vurderingen af den fremtidige indtjeningsevne er der taget hensyn til forventede ændringer i lejeniveau baseret på den enkelte kontrakts aktuelle leje contra markedslejen på den respektive forfaldsdato samt ændringer i udlejningsprocenter og ejendomsomkostninger. Væsentlige variable ud over indtjeningsevnen er afkastkrav i forbindelse med værdiansættelse. Afkastkravene omfatter forudsætninger for faktorer som realrenter og risikopræmier. Risikopræmien for enkelte ejendomme bestemmes blandt andet af ejendommens beliggenhed, anvendelse og lejerstruktur. Afkastkravet er baseret på en analyse af sammenlignelige transaktioner på ejendomsmarkedet i perioden. Den anvendte diskonteringsrente svarer til det fastsatte afkastkrav plus årlig inflation. For at verificere den interne værdiansættelse er der foretaget ekstern værdiansættelse af selskabets ejendom pr. 31. december 2024. Da alle ejendomsvurderinger indeholder vurderingsfaktorer med varierende grad af usikkerhed, er der normalt et specifikt usikkerhedsinterval på +/-10 procent for de anslåede værdier.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af et afkastkrav på 5,7% pr. 31. december 2024. Den årlige inflation er estimeret til 2,0%, og diskonteringsrenten er derfor lig med 7,7%.

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2024</u> TDKK	<u>2023</u> TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	59.570	61.536
Mellem 1 og 5 år	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>
Langfristet del	67.570	69.536
Inden for et år	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
	<u>69.570</u>	<u>71.536</u>

6 Eventualforpligtelser

Catena-koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Catena DK Invest ApS er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er afgivet pant i grund og bygninger for TDKK 76.699, hvis bogførte værdi er TDKK 129.521.