

Årsredovisning

för

Catena Tostarp Fyra AB

559351-2386

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Catena Tostarp Fyra AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 26 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Helsingborg den 26 juni 2024


Sofie Bennsten

Årsredovisning

för

Catena Tostarp Fyra AB

559351-2386

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen och verkställande direktören för Catena Tostarp Fyra AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet. Under året har bolaget förvärvat fastigheten Vasatorp 1:10 i Helsingborgs kommun. Fastigheten består av mark och bolaget har för avsikt att bebygga denna.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Investeringar

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår till 36 939 tkr (0 tkr), fördelat på 36 939 tkr (0 tkr) i förvaltningsfastigheter samt 0 tkr (0 tkr) i pågående arbeten.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Catena Logistik AB, org nr 556922-7365, med säte i Helsingborg. Moderbolag i den koncern där bolaget ingår och där koncernredovisning upprättas är Catena AB, org nr 556294-1715, med säte i Helsingborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2021/22 (13 mån)
Nettoomsättning	0	0
Rörelseresultat	-10	-16
Resultat efter finansiella poster	-367	-16
Eget kapital	139	95
Balansomslutning	36 939	95
Soliditet (%)	0,4	100,0

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet kommer under det kommande året påverkas av hur fastighets- och hyresmarknaden utvecklas inom verksamhetsområdet. Särskilt förändringar i uthyrningsgrad och fastighetskostnader kan påverka intäkter och resultat samt fastighetsvärdet.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	395 340
erhållna koncernbidrag	10 989
skatteeffekt av koncernbidrag	-2 264
årets förlust	-364 995
	39 070
disponeras så att i ny räkning överföres	 39 070

Resultat och ställning

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2021-12-06
-2022-12-31
(13 mån)

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader

-1 0

Fastighetsskatt

-3 0

Driftsöverskott

-4 0

Övriga externa kostnader

0 -10

Bruttoresultat

-4 -10

Central administration

5 -6 -6

Rörelseresultat

-10 -16

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 3 0

Räntekostnader och liknande resultatposter

7 -360 0

Resultat efter finansiella poster

-367 -16

Resultat före skatt

-367 -16

Skatt på årets resultat

8 2 2

Årets resultat

-365 -14

I bolaget återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

9

36 939

0

Summa materiella anläggningstillgångar

36 939

0

Summa anläggningstillgångar

36 939

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

10

Fordringar hos koncernföretag

0

95

Summa kortfristiga fordringar

0

95

Summa omsättningstillgångar

0

95

SUMMA TILLGÅNGAR

36 939

95

202407010;2024071101895



Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 100

100 100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

404 9

Årets resultat

-365 -14

39 -5

Summa eget kapital

139 95

Kortfristiga skulder

11

Leverantörsskulder

1 0

Skulder till koncernföretag

36 798 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 1 0

Summa kortfristiga skulder

36 800 0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 939 95

K=202407010;2024071101896



Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-12-06	0	0	0
Årets resultat		-14	-14
Insatt aktiekapital	100		100
Erhållna koncernbidrag		11	11
Skatteeffekt av koncernbidrag		-2	-2
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen	100	9	109
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	-5	95
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	-5	95
Årets resultat		-365	-365
Erhållna koncernbidrag		11	11
Skatteeffekt av koncernbidrag		-2	-2
Aktieägartillskott		400	400
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		409	409
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	39	139

Årets totalresultat överensstämmer med Årets resultat.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-12-06 -2022-12-31 (13 mån)
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	13	-367	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-367	-16
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av leverantörsskulder		1	0
Förändring av kortfristiga skulder		1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-365	-16
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-36 939	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-36 939	0
Finansieringsverksamheten			
Insatt aktiekapital		0	100
Erhållna/Lämnade koncernbidrag		11	11
Erhållna aktieägartillskott		400	0
Förändring av fordringar/skulder hos koncernföretag		36 893	-95
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		37 304	16
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Bolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådan de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av bolaget

De standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas från 1 januari 2023 har inte haft någon inverkan på bolagets finansiella ställning och resultat och endast begränsad effekt på upplysningar för det aktuella räkenskapsåret jämfört med föregående räkenskapsår.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av bolaget

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 och har inte tillämpats vid upprättande av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på bolagets finansiella rapporter.

Bolagets valuta

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är SEK.

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar en fastighet som består av mark. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet.

Förvaltningsfastigheten med sina tillhörande inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt tillägg för eventuella uppskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Inga avskrivningar görs på mark.

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde har skrivits upp till högst detta värde. Uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond. Avskrivningar och nedskrivningar av den tillgång som har skrivits upp beräknas efter uppskrivningen med utgångspunkt i det uppskrivna värdet. Vid avskrivning eller nedskrivning eller vid avyttring eller utrangering av tillgången minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning, dock högst med den del av uppskrivningsfonden som svarar mot tillgången. Minskningen av uppskrivningsfonden görs genom att den del av uppskrivningsfonden som motsvarar avskrivning eller nedskrivning överförs till fritt eget kapital, eller den del av uppskrivningsfonden som motsvarar en avyttrad tillgång överförs till fritt eget kapital.

För materiella anläggningstillgångar presenteras i not för förvaltningsfastigheter ett intervall för verkligt värde, vilket utgörs av marknadsvärde som årligen fastställs med hjälp av en intern värderingsmodell. Beräkningen av verkligt värde görs genom en tioårig kassaflödesmodell. För att säkerställa den interna värderingen genomförs extern värdering av bolagets fastighet enligt ett, för Catenakoncernen, rullande schema.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Klassificering

Bolaget klassificerar sina finansiella tillgångar i kategori Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället.

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets finansiella tillgångar utgörs av Kundfordringar, Fordringar på koncernföretag, Övriga fordringar, finansiella instrument inom Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt Kassa och bank i balansräkningen.

Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen - det datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Lånefordringar och kundfordringar redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för förväntade kreditförluster.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i årsredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernmellanhavanden och koncernbidrag

Ränta på koncernmellanhavanden har utgått enligt marknadsmässiga villkor. Koncernbidrag redovisas, tillsammans med tillhörande aktuell skatt, i eget kapital bland balanserade vinstmedel.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig ränta

Betald ränta i förhållande till genomsnittlig skuld.

Not 2 Finansiell riskhantering

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prISRISK), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk

Företagets ränterisk uppstår genom upplåning, såväl extern som koncernintern. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta utsätter företaget för ränterisk avseende verkligt värde. Om räntorna på upplåning i svenska kronor per den 31 december 2023 varit 1%-enhet högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 368 tkr (0 tkr) lägre/högre.

Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom likvida medel samt kreditexponeringar gentemot kunder. Företaget följer upp och analyserar kreditrisken för varje ny kund. Om kunderna kreditbedöms av oberoende värderare, används dessa bedömningar. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiterna fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet.

Likviditetsrisk

Kassaflödesprognoser upprättas och företagsledningen följer noga rullande prognoser för likviditetsreserv för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. En beräkning, baserad på koncernextern låneskuld vid balanstidpunkten, av ett års räntebetalningar, uppgår till 0 tkr (0 tkr).

Hantering av kapital

Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna,

återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 3 Transaktioner med närstående

Catena Logistik AB äger 100% av aktierna och rösterna i bolaget och har därigenom ett bestämmande inflytande över bolaget. Moderföretag i den största koncern där bolaget ingår är Catena AB.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av bolagets drifts- och underhållskostnader samt administrationskostnader avser 86% (100%) inköp från andra koncernföretag.

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på närstående		
Moderbolag	0	95
	0	95
Skulder till närstående		
Moderbolag	36 798	0
	36 798	0

Fordran på/skulden till moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med ränta om 5,64% (0,50%). Internräntan på koncerninterna fordringar/skulder sätts på marknadsmässiga villkor och utgår från aktuell swapränta i bolagets lokala valuta med tillägg för kreditmarginal.

Övrigt

I separata noter finns upplysningar om

-löner mm till styrelse och VD

-ränteintäkt/räntekostnad på koncernintern avräkning

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Baserat på Catena ABs interna värderingsmodell för marknadsvärdering av fastigheter bedöms ett intervall inom vilket marknadsvärdet på respektive fastighet ligger. Metoden innefattar ett flertal marknadsmässiga bedömningar, även av framtida utveckling. Ett antal faktorer samverkar till det bedömda värdeintervallet för respektive fastighet. I relation till respektive fastighets bokförda värde tillämpas följande intervall:

1. I nivå med eller överstigande, 0-10 % över bokfört värde
2. Väsentligt överstigande, >10-40 % över bokfört värde
3. Avsevärt överstigande, >40 % över bokfört värde

Not 5 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Bolaget har inte haft några anställda och har därför inte utbetalt några löner eller ersättningar. Styrelsen har inte erhållit någon ersättning.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2021-12-06 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	3	0
	3	0

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2021-12-06 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-360	0
	-360	0

Not 8 Skatt

	2023	2021-12-06 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	2	2
Årets skatt	2	2
Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats:		
Resultat före skatt	-367	-16
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	76	3
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-73	-1
Årets skatt	2	2
Skatt avseende poster som redovisas direkt mot eget kapital		
Skatteeffekt av koncernbidrag	2	2
Summa	2	2

Inga uppskjutna skatter har kvittats. Det finns inga underskottsavdrag för vilka uppskjuten skattefordran ej redovisats.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
-Inköp	36 939	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 939	0
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	36 939	0
I anskaffningsvärdet ingår markvärde med	36 939	0
Skattemässigt restvärde	36 939	0
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
Totalt taxeringsvärde	0	0

Verkligt värde

Varje år utförs en värdering av respektive fastighet i upplysningsändamål. Det verkliga värdet baseras på en intern värderingsmodell som är baserad på en tioårig kassaflödesmodell. De väsentligaste variablerna som är avgörande för det beräknade verkliga värdet är intjäningsförmåga och direktavkastningskrav. Vid bedömning av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits dels till förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyran vid respektive förfallotidpunkt, dels till förändringar i uthyrningsgrad. Drifts- och underhållskostnader har bedömts med utgångspunkt i bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick. Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger realräntan och riskpremien för den enskilda fastigheten. Riskpremien för enskilda fastigheter bestäms bland annat av fastighetens läge, användningsområde och hyresgästsstruktur. Direktavkastningskravet är fastighetens normaliserade driftsöverskott dividerat med marknadsvärdet. Som kalkylränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 2 procent.

Fastighetens verkliga värde befinner sig i värdeintervallet 1 enligt den interna värderingsmodellen, se not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål.

Fastigheterna är i nivå 3 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13.

Byggnader och mark till ett värde om 0 tkr (0 tkr) är pantsatta som säkerhet för banklån (not 14).

Not 10 Klassificering av finansiella instrument

Finansiella instrument delas upp per kategori nedan. Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken har förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning kan bedömas genom hänvisning till extern kreditrating eller till motpartens betalningshistorik.

Bolagets lån från närstående uppgår till 36 798 tkr (0 tkr), och kan klassas under Såsom varaktiga längre än 6 månader utan tidigare betalningsförsummelse. Inga av lånen från närstående är förfallna eller nedskrivna.

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar klassificerade som Värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	0	95
	0	95
Icke finansiella tillgångar	36 939	0
Totala tillgångar enligt balansräkning	36 939	95
Finansiella skulder klassificerade som Värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	36 798	0
Leverantörsskulder	1	0
	36 800	0
Totala skulder enligt balansräkning	36 800	0

Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder överensstämmer i allt väsentligt med verkligt värde.

Samtliga förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten i kassaflödesanalysen är kassaflödespåverkande.

Not 11 Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder		
Skulder till koncernföretag	36 798	0
Summa räntebärande skulder	36 798	0
Förfallotider		
inom ett år från balansdagen	36 798	0
Summa	36 798	0

Den genomsnittliga räntan uppgår till 1,95% (0%).

Verkligt värde på den räntebärande skulden är i allt väsentligt lika med det bokförda värdet.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna drifts- och underhållskostnader	1	0
	1	0

Not 13 Betalda och erhållna räntor

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	3	0
Erlagd ränta	-360	0

Not 14 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Not 15 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jörgen Eriksson
Verkställande direktör

Sofie Bennsten

David Silvesjö

Göran Jönsson



Verifikat

Transaktion 09222115557520100268

Dokument

205 ÅR 230101-231231 Catena Tostarp Fyra AB
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-06-17 08:27:25 CEST (+0200) av Marie Sigbo (MS)
Färdigställt 2024-06-17 17:35:52 CEST (+0200)

Initierare

Marie Sigbo (MS)
Catena AB
marie.sigbo@catena.se
+46730702248

Signerare

Jörgen Eriksson (JE)
Personnummer 720115-3512
jorgen.eriksson@catena.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JÖRGEN ANDERS KRISTER ERIKSSON"
Signerade 2024-06-17 10:56:04 CEST (+0200)

David Silvesjö (DS)
Personnummer 791012-5934
david.silvesjo@catena.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID BENGT LENNART SILVESJÖ"
Signerade 2024-06-17 17:35:52 CEST (+0200)

Sofie Bennsten (SB)
Personnummer 690814-4121
sofie.bennsten@catena.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Britta Sofie Bennsten"
Signerade 2024-06-17 08:31:19 CEST (+0200)

Göran Jönsson (GJ)
Personnummer 610202-3931
goran.jonsson@catena.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN JÖNSSON"
Signerade 2024-06-17 12:24:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557520100268

202407010;2024071101910

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

