

Årsredovisning

för

Catena Tostarp Två AB

559025-2259

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Catena Tostarp Två AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Helsingborg den 16 maj 2022



Sofie Bennsten

Årsredovisning
för
Catena Tostarp Två AB
559025-2259

Räkenskapsåret
2021

Styrelsen och verkställande direktören för Catena Tostarp Två AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 äger fastigheten Plantehuset 3 i Helsingborg. Fastigheten består av lokaler och bolaget bedriver fastighetsförvaltning i form av uthyrning av denna.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Investeringar

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår till 18 547 tkr (230 215 tkr), fördelat på 0 tkr (7 206 tkr) i förvaltningsfastigheter samt 18 547 tkr (223 009 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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	54 104	34 333	18 713	5 781	8
Rörelseresultat	34 832	18 134	11 521	2 723	8
Resultat efter finansiella poster	24 228	4 959	4 695	2 429	-478
Eget kapital	17 832	8 116	3 543	5 036	4 718
Balansomslutning	689 750	634 406	441 988	217 042	50 674
Soliditet (%)	8,6	6,0	3,5	4,9	9,3

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet kommer under det kommande året påverkas av hur fastighets- och hyresmarknaden utvecklas inom verksamhetsområdet.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 016 175
erhållna koncernbidrag	2 345 848
skatteeffekt av koncernbidrag	-483 245
årets vinst	7 852 907
	17 731 685
disponeras så att i ny räkning överföres	 17 731 685

Resultat och ställning

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



Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	5	54 104	34 333
Fastighetskostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-1 850	-1 610
Fastighetsskatt		-881	-648
Driftsöverskott		51 373	32 075
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-15 158	-12 398
Bruttoresultat		36 215	19 677
Central administration	7, 8	-1 383	-1 543
Rörelseresultat		34 832	18 134
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	90	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 694	-13 197
Resultat efter finansiella poster		24 228	4 959
Bokslutsdispositioner	11	-14 529	-22 338
Resultat före skatt		9 699	-17 379
Skatt på årets resultat	12	-1 846	3 765
Årets resultat		7 853	-13 614
Årets totalresultat		7 853	-13 614

ank=20220630;2022070103356



Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter 13 625 379 624 996

Pågående nyanläggningar avseende materiella
anläggningstillgångar 14 8 719 5 713

Summa materiella anläggningstillgångar 634 098 630 709

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran 12 154 2

Summa finansiella anläggningstillgångar 154 2

Summa anläggningstillgångar 634 252 630 711

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar 15

Hyses- och kundfordringar 11 108

Fordringar hos koncernföretag 52 465 0

Övriga fordringar 169 162

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 16 2 853 3 425

Summa kortfristiga fordringar 55 498 3 695

Summa omsättningstillgångar 55 498 3 695

SUMMA TILLGÅNGAR 689 750 634 406

ank=20220630;2022070103357



Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 100

100 100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

9 879 21 630

Årets resultat

7 853 -13 614

17 732 8 016

Summa eget kapital

17 832 8 116

Obeskattade reserver

17 51 999 37 470

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

12 4 539 2 057

Summa avsättningar

4 539 2 057

Långfristiga skulder

18

Skulder till kreditinstitut

597 385 0

Summa långfristiga skulder

597 385 0

Kortfristiga skulder

18

Skulder till kreditinstitut

9 132 0

Leverantörsskulder

5 490 3 757

Skulder till koncernföretag

0 570 628

Övriga skulder

1 408 1 444

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19 1 965 10 934

Summa kortfristiga skulder

17 995 586 763

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

689 750 634 406

ank=20220630;2022070103358



Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	100	3 443	3 543
Erhållna koncernbidrag		23 139	23 139
Skatteeffekt av koncernbidrag		-4 952	-4 952
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		18 187	18 187
Årets resultat		-13 614	-13 614
Utgående eget kapital 2020-12-31	100	8 016	8 116
Erhållna koncernbidrag		2 346	2 346
Skatteeffekt av koncernbidrag		-483	-483
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		1 863	1 863
Årets resultat		7 853	7 853
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	17 732	17 832

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	20	24 228	4 959
Avskrivningar		15 158	12 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		39 386	17 357
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		97	-1
Förändring av kortfristiga fordringar		565	25 399
Förändring av leverantörsskulder		1 733	-33 622
Förändring av kortfristiga skulder		-9 004	12 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 777	21 293
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-18 547	-230 215
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-18 547	-230 215
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		606 517	0
Erhållna/Lämnade koncernbidrag		2 346	23 139
Förändring av fordringar/skulder hos koncernföretag		-623 093	185 783
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 230	208 922
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

ank=20220630;2022070103360



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 2021 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 2021 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 till största delen är uthyrd. 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 tillgångens redovisande värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period det uppkommer.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar av andra tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande (antal år):

Byggnader	100
Ombyggnader	20
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	5-20

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 vad 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 utträngning 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 avyttring 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. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Det verkliga värdet omprövas årligen.

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 innehåses 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 överförs 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 sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre), klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, tas de upp som anläggningstillgångar. 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 förefaller 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 troligt 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.

Intäktsredovisning

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda varor och tjänster efter avdrag för rabatter, returer och mervärdesskatt. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

Hysesintäkter

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under ett operationellt leasingavtal. Hysesintäkterna består av fast hyra samt i förekommande fall vidarefakturerade kostnader.

Fasta hysesintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hysesavtal. I de fall hyseskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning redovisas i den period de avser. Som hysesintäkter redovisas även vidarefakturerade kostnader, vilka huvudsakligen utgörs av fastighetsskatt och media, då dessa är direkt kopplade till hysesavtalen. Vidarefakturerade kostnader bedöms i allt väsentligt utgöras av prestationsåtagande som, likt hyra, fullgörs över tid och redovisas som intäkt i motsvarande period.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde har gått ner, minskar bolaget det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

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 2021 varit 1%-enhet högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 6 065 tkr (5 706 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 risklimiter 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 7 223 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 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 44% (50%) inköp från andra koncernföretag.

	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar på närstående		
Moderbolag	52 465	0
	52 465	0
Skulder till närstående		
Moderbolag	0	570 628
	0	570 628

Fordran på moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med 0,5% ränta.

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

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. 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 Hyresintäkter

	2021	2020
Hyresintäkter	54 104	34 333
-varav vidarefakturerade kostnader	1 397	856

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	-15 158	-12 398
	-15 158	-12 398

Not 7 Arvode till revisorer

Kostnader för revision och andra uppdrag hos Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har belastat moderbolaget.

Not 8 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Bolaget har, i likhet med föregående år, inte haft några anställda och har därför inte utbetalt några löner eller ersättningar. Styrelsen har inte erhållit någon ersättning.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	80	0
Övriga ränteintäkter	10	22
	90	22

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader avseende låneskulder	-3 707	0
Räntekostnader till koncernföretag	-6 986	-13 192
Övriga räntekostnader	-1	-5
	-10 694	-13 197

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Förändring av överavskrivningar	-14 529	-22 338
	-14 529	-22 338

Not 12 Skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	483	4 952
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 329	-1 187
Årets skatt	-1 846	3 765
Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats:		
Resultat före skatt	9 699	-17 379
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-1 998	3 719
Skatteeffekter av:		
Omvärdering uppskjuten skatt pga ändrad skattesats	0	46
Skattereduktion inventarier	152	0
Årets skatt	-1 846	3 765
Skatt avseende poster som redovisas direkt mot eget kapital		
Skatteeffekt av koncernbidrag	483	4 952
Summa	483	4 952
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	2	2
Skattereduktion inventarier	152	0
Summa uppskjutna skattefordringar	154	2
Uppskjutna skatteskulder		
Temporära skattemässiga skillnader på förvaltningsfastigheter	4 539	2 057
Summa uppskjutna skatteskulder	4 539	2 057

Inga uppskjutna skatter har kvittats.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	645 152	292 873
-Inköp	0	7 206
-Omklassificering från pågående arbeten	15 541	345 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 693	645 152
Ingående avskrivningar	-20 156	-7 757
-Årets avskrivningar	-15 158	-12 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 314	-20 156
Utgående restvärde enligt plan	625 379	624 996
I anskaffningsvärdet ingår markvärde med	7 236	7 236
Skattemässigt restvärde	603 347	615 009
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige		
Byggnader	152 817	106 231
Mark	23 400	23 400
Totalt taxeringsvärde	176 217	129 631

Verkligt värde

Varje år utförs en värdering av respektive fastighet i upplysningsändamål. Det verkliga värdet baseras på vår interna värderingsmodell som är baserad på en sexårig kassaflödesmodell. De väsentligaste variablerna, som är avgörande för det beräknade verkliga värdet är direktavkastningskravet och bedömd real tillväxt, dvs inflationsantagandet. Andra viktiga variabler är driftsöverskott och den långsiktiga vakansnivån. Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger bl a marknadens riskränta för fastighetsinvesteringar vid varje given tid. Denna baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta, skuldsättningsgrad, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Men även fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är fastighetens driftsöverskott ställt i relation till det verkliga värdet. Som diskonteringsränta 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 3 enligt den interna värderingsmodellen, se not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål.

Fastigheterna är i nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

Byggnader och mark till ett värde om 640 250 tkr (640 250 tkr) är pantsatta som säkerhet för banklån (not 21).

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

Hysesintäkter	54 104	34 333
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheten som har genererat hyresintäkter	-2 731	-2 258

Bolaget leasar ut lokaler enligt olika avtal som löper ut mellan 2025 och 2035. Avtalen kan förlängas.

Framtida odiskonterade kassainflöden som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande:

Inom ett år	56 092	54 361
Senare än ett år men inom fem år	191 384	214 914
Senare än fem år	157 223	177 935
Summa	404 699	447 209

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 713	127 777
-Under året nedlagda kostnader	18 547	223 009
-Under året genomförda omfördelningar till förvaltningsfastigheter	-15 541	-345 073
Utgående anskaffningsvärde	8 719	5 713

Not 15 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 finansiella tillgångar består till huvuddelen av kortfristiga lånefordringar på koncernföretag vars kvalitet kan klassas under Såsom varaktiga längre än 6 månader utan tidigare betalningsförsummelser, grupp 2.

	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella tillgångar klassificerade som Värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kundfordringar	11	108
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	52 465	0
	52 476	108
Icke finansiella tillgångar	637 273	634 299
Totala tillgångar enligt balansräkning	689 749	634 407
Finansiella skulder klassificerade som Värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	597 385	0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 132	0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0	570 628
Leverantörsskulder	5 490	3 757
Upplupna kostnader	1 852	95
	613 859	574 480
Icke finansiella skulder	6 059	14 341
Totala skulder enligt balansräkning	619 918	588 821

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 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringspremie	412	390
Förutbetalda drifts- och underhållskostnader	39	20
Periodiserade rabatter	2 402	3 015
	2 853	3 425

Not 17 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	51 999	37 470
	51 999	37 470

Not 18 Räntebärande skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	606 517	0
Skulder till koncernföretag	0	570 628
Summa räntebärande skulder	606 517	570 628
Förfallotider		
Inom ett år	9 132	570 628
Senare än ett år men inom fem år	597 385	0
Summa	606 517	570 628

Den genomsnittliga räntan uppgår till 1,82% (2,76%).

Externa lån löper med en rörlig ränta baserad på Stibor med tillägg av en marginal. Kostnad för räntesäkring debiteras från Catena AB. Verkligt värde på den räntebärande skulden är lika med det bokförda värdet och är i nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 799	0
Upplupen fastighetsskatt	112	79
Upplupna drifts- och underhållskostnader	53	95
Förskottsbetalda hyror	0	10 760
	1 965	10 934

Not 20 Betalda och erhållna räntor

	2021-12-31	2020-12-31
Erhållen ränta	90	22
Erlagd ränta	-8 893	-13 192

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	640 250	0
	640 250	0
För skuld till moderbolag avseende företagscertifikat:		
Fastighetsinteckningar	0	640 250
	0	640 250

Not 22 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Jörgen Eriksson
Verkställande direktör

Peter Andersson

Sofie Bennsten

Göran Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557467958385

Dokument

202 Catena Tostarp Två AB 210101-211231
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2022-04-26 13:09:40 CEST (+0200) av Marie
Sigbo (MS)
Färdigställt 2022-05-11 12:58:50 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JÖRGEN ERIKSSON"
Signerade 2022-04-26 18:24:55 CEST (+0200)

Peter Andersson (PA)
Personnummer 660822-4314
peter.andersson@catenafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER ANDERSSON"
Signerade 2022-04-27 09:54:31 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Britta Sofie Bennsten"
Signerade 2022-04-27 07:05:30 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN JÖNSSON"
Signerade 2022-04-26 14:22:07 CEST (+0200)

Mats Åkerlund (MÅ)



Verifikat

Transaktion 09222115557467958385

Personnummer 710602-0576
mats.akerlund@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Erik Åkerlund"

Signerade 2022-05-11 12:58:50 CEST (+0200)

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>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Catena Tostarp Två AB, org.nr 559025-2259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Catena Tostarp Två AB för räkenskapsåret 1 januari 2021 till 31 december 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Catena Tostarp Två ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Catena Tostarp Två AB.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catena Tostarp Två AB för räkenskapsåret 1 januari 2021 till 31 december 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Catena Tostarp Två AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-11 10:59:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Erik Åkerlund

Datum

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20220630;2022070103378