

Årsredovisning
för
Catena Fosie 4 AB
556775-7819

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Catena Fosie 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 26 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingborg den 26 juni 2025



Jörgen Eriksson

ank=20250708;2025071039962

Årsredovisning
för
Catena Fosie 4 AB
556775-7819

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Styrelsen och verkställande direktören för Catena Fosie 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Olsgård 4 i Malmö. 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 0 tkr (214 tkr), fördelat på 0 tkr (0 tkr) i förvaltningsfastigheter samt 0 tkr (214 tkr) i pågående arbeten.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Tribona AB, org nr 556870-4646, 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)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 288	2 057	1 475	1 514	1 894
Rörelseresultat	1 376	1 210	588	760	1 185
Resultat efter finansiella poster	982	848	297	506	896
Eget kapital	4 550	4 048	3 566	3 331	3 078
Balansomslutning	13 105	13 337	16 281	15 960	16 078
Soliditet (%)	34,7	30,4	21,9	20,9	19,3

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet kommer under det kommande året påverkas av hur fastighets- och hyresmarknaden utvecklas inom verksamhetsområdet. 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	3 948 001
lämnade koncernbidrag	-350 737
skatteaffekt av koncernbidrag	72 252
årets vinst	780 446
	4 449 962
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 449 962

Styrelsen och verkställande direktören anser att det lämnade koncernbidraget är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Resultat och ställning

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

ank=20250708;2025071039964

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	5	2 288	2 057
Övriga rörelseintäkter		0	3
Fastighetskostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-455	-394
Fastighetsskatt		-79	-79
Driftsöverskott		1 754	1 587
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-291	-293
Bruttoresultat		1 463	1 294
Central administration	7, 8	-87	-84
Rörelseresultat		1 376	1 210
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1	71
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-395	-433
Resultat efter finansiella poster		982	848
Resultat före skatt		982	848
Skatt på årets resultat	11	-202	-171
Årets resultat		780	677

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

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

12

12 970

13 047

Pågående nyanläggningar avseende materiella
anläggningstillgångar

13

0

214

Summa materiella anläggningstillgångar

12 970

13 261

Summa anläggningstillgångar

12 970

13 261

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar

14

4

12

Övriga fordringar

52

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15

79

64

Summa kortfristiga fordringar

135

76

Summa omsättningstillgångar

135

76

SUMMA TILLGÅNGAR

13 105

13 337

20250708;2025071039966



Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

3 670

3 271

Årets resultat

780

677

4 450

3 948

Summa eget kapital

4 550

4 048

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

11

780

718

Summa avsättningar

780

718

Kortfristiga skulder

16

Leverantörsskulder

31

55

Skulder till koncernföretag

6 876

8 091

Aktuella skatteskulder

124

56

Övriga skulder

182

99

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

562

270

Summa kortfristiga skulder

7 775

8 571

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 105

13 337

ank=20250708;2025071039967



Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	3 466	3 566
Årets resultat		677	677
Lämnade koncernbidrag		-245	-245
Skatteeffekt av koncernbidrag		50	50
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		-195	-195
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	3 948	4 048
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	3 948	4 048
Årets resultat		780	780
Lämnade koncernbidrag		-351	-351
Skatteeffekt av koncernbidrag		73	73
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		-278	-278
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	4 450	4 550

Årets totalresultat överensstämmer med Årets resultat.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

18

982

848

Avskrivningar

291

293

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 273

1 141

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

8

-1

Förändring av kortfristiga fordringar

-67

-5

Förändring av leverantörsskulder

-24

20

Förändring av kortfristiga skulder

376

-56

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 566

1 099

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-214

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-214

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

-11 602

Erhållna/Lämnade koncernbidrag

-351

-245

Förändring av fordringar/skulder hos koncernföretag

-1 215

10 962

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 566

-885

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

ank=20250708;2025071039969



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 2024 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 2024 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 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. 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	10
Byggnadsinventarier	5

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.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under leasingavtal.

Fasta hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet 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 hyresintäkter redovisas även vidarefakturerade kostnader, vilka huvudsakligen utgörs av fastighetsskatt och media, då dessa är direkt kopplade till hyresavtalen. 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 2024 varit 1%-enhet högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 69 tkr (81 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 balansstidpunkten, 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

Tribona 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 19% (21%) inköp från andra koncernföretag.

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till närstående		
Moderbolag	6 876	8 091
	6 876	8 091

Skulden till moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med ränta om 5,24% (5,64%) på skulder. Internräntan på koncerninterna 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

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	2 288	2 057
-varav vidarefakturerade kostnader	207	237

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-291	-293
	-291	-293

Not 7 Arvode till revisorer

Kostnader för revision och andra uppdrag hos KPMG 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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	0	71
Övriga ränteintäkter	1	0
	1	71

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader avseende låneskulder	0	-257
Räntekostnader till koncernföretag	-395	-176
	-395	-433

Not 11 Skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-140	-106
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-62	-65
Årets skatt	-202	-171

Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats:

Resultat före skatt	983	848
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-202	-174
Skatteeffekter av:		
Utnyttjat kvarstående negativa räntenetton från tidigare år	0	3
Årets skatt	-202	-171

Skatt avseende poster som redovisas direkt mot eget kapital

Skatteeffekt av koncernbidrag	-72	-50
Summa	-72	-50

Uppskjutna skatteskulder

Temporära skattemässiga skillnader på förvaltningsfastigheter	780	718
Summa uppskjutna skatteskulder	780	718

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

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 313	17 313
-Omklassificering från pågående arbeten	214	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 527	17 313
Ingående avskrivningar	-4 266	-3 973
-Årets avskrivningar	-291	-293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 557	-4 266
Utgående restvärde enligt plan	12 970	13 047
I anskaffningsvärdet ingår markvärde med	2 412	2 412
Skattemässigt restvärde	9 184	9 562
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige		
Byggnader	13 294	13 294
Mark	2 601	2 601
Totalt taxeringsvärde	15 895	15 895

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 3 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 20).

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

Hyresintäkter	2 288	2 057
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheten som har genererat hyresintäkter	-535	-474

Bolaget leasar ut lokaler enligt olika avtal som löper ut mellan 2025 och 2028. Avtalen kan förlängas.

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

Inom ett år	1 708	2 241
Senare än ett år men inom fem år	2 699	2 840
Summa	4 407	5 080

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	214	0
-Under året nedlagda kostnader		214
-Under året genomförda omfördelningar till kostnader	-214	
Utgående anskaffningsvärde	0	214

Not 14 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 6 876 tkr (8 091 tkr), och kan klassas under Såsom varaktiga längre än 6 månader utan tidigare betalningsförsummelse. Inga av lånen från närstående är förfallna eller nedskrivna.

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar klassificerade som Värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kundfordringar	4	12
	4	12
Icke finansiella tillgångar	13 101	13 326
Totala tillgångar enligt balansräkning	13 104	13 338
Finansiella skulder klassificerade som Värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	6 876	8 091
Leverantörsskulder	31	55
Upplupna kostnader	13	14
	6 920	8 160
Icke finansiella skulder	1 635	1 130
Totala skulder enligt balansräkning	8 554	9 290

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 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	2	2
Förutbetalda drifts- och underhållskostnader	8	8
Upplupna intäkter	69	54
	79	64

Not 16 Räntebärande skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder		
Skulder till koncernföretag	6 876	8 091
Summa räntebärande skulder	6 876	8 091
Förfallotider		
Inom ett år	6 876	8 091
Summa	6 876	8 091

Den genomsnittliga räntan uppgår till 5,28% (4,40%).

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna drifts- och underhållskostnader	13	14
Förskottsbetalda hyror	548	257
	561	271

Not 18 Betalda och erhållna räntor

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	1	71
Erlagd ränta	-395	-518

Not 19 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Not 20 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 21 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

Fredrik Renå

David Silvesjö

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546834926

Dokument

677 ÅR 240101-241231 Catena Fosie 4 AB
Huvuddokument
19 sidor
Initiated on 2025-05-15 10:54:14 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-05-19 18:16:13 CEST (+0200)

Signerare

Fredrik Renå (FR)
Personnummer 19810718-4171
fredrik.rena@catena.se
+46727434544



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Anders Fredrik Renå"
Signerade 2025-05-15 11:10:39 CEST (+0200)

Jörgen Eriksson (JE)
Personnummer 19720115-3512
jorgen.eriksson@catena.se
+46730702242



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JÖRGEN ANDERS KRISTER ERIKSSON"
Signerade 2025-05-16 08:13:32 CEST (+0200)

David Silvesjö (DS)
Personnummer 19791012-5934
david.silvesjo@catena.se
+46730702222



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID SILVESJÖ"
Signerade 2025-05-15 11:00:54 CEST (+0200)

Camilla Alm Andersson (CAA)
Personnummer 19650610-2745
camilla.alm@kpmg.se
+46706325550



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA IRÉNE ALM ANDERSSON"
Signerade 2025-05-19 18:16:13 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546834926

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>



202507082025071039982



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Catena Fosie 4 AB, org. nr 556775-7819

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Catena Fosie 4 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Catena Fosie 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

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 Fosie 4 AB enligt god revisionssed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



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 Fosie 4 AB för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Catena Fosie 4 AB enligt god revisorsd 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.

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, eller
- 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 revisionsd 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Camilla Alm Andersson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAMILLA IRÉNE ALM ANDERSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: ca596532bb77d9[...]6500444474fce

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-05-19 17:01:50 UTC



enk=20250708;2025071039985

Penneo dokumentnyckel: 61ZIU-S477P-70GFQ-TKRYR-5N31D-6NMS0

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.