

Årsredovisning

för

Catena Rosersberg 11:81 AB

559130-9629

Räkenskapsåret


2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Catena Rosersberg 11:81 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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

Årsredovisning

för

Catena Rosersberg 11:81 AB

559130-9629

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



Styrelsen och verkställande direktören för Catena Rosersberg 11:81 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 Rosersberg 11:81 i Rosersberg. 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 3 631 tkr (1 156 tkr), fördelat på 0 tkr (969 tkr) i förvaltningsfastigheter samt 3 631 tkr (187 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)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	26 422	24 481	21 568	20 207	16 675
Rörelseresultat	20 571	19 404	16 717	16 012	14 118
Resultat efter finansiella poster	14 836	15 317	11 814	11 959	10 954
Eget kapital	14 808	15 457	14 428	11 407	9 607
Balansomslutning	284 402	286 819	234 972	236 996	151 404
Soliditet (%)	7,6	7,5	8,4	6,5	7,5

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	15 407 045
lämnade koncernbidrag	-13 838 433
skatteeffekt av koncernbidrag	2 850 717
årets vinst	10 338 945
	14 758 274
disponeras så att i ny räkning överföres	14 758 274

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.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	5	26 422	24 481
Fastighetskostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-2 041	-1 314
Fastighetskatt		-862	-862
Driftsöverskott		23 519	22 305
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-2 215	-2 206
Bruttoresultat		21 304	20 099
Central administration	7, 8	-733	-695
Rörelseresultat		20 571	19 404
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	8 350	7 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-14 085	-11 525
Resultat efter finansiella poster		14 836	15 317
Bokslutsdispositioner	11	-1 013	-1 056
Resultat före skatt		13 823	14 261
Skatt på årets resultat	12	-3 484	-3 229
Årets resultat		10 339	11 032

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	13	129 192	131 182
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	14	3 631	226
Summa materiella anläggningstillgångar		132 823	131 408

Summa anläggningstillgångar 132 823 131 408

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	15	151 363	155 340
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	215	71
Summa kortfristiga fordringar		151 579	155 411

Summa omsättningstillgångar 151 579 155 411

SUMMA TILLGÅNGAR 284 402 286 819



Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 50
50 50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

4 419 4 375

Årets resultat

10 339 11 032

14 758 15 407

Summa eget kapital

14 808 15 457

Obeskattade reserver

17 8 732 7 720

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

12 3 865 3 231

Summa avsättningar

3 865 3 231

Långfristiga skulder

18

Skulder till kreditinstitut

253 531 256 138

Summa långfristiga skulder

253 531 256 138

Kortfristiga skulder

18

Skulder till kreditinstitut

2 607 2 607

Leverantörsskulder

12 129

Övriga skulder

786 1 414

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19 61 123

Summa kortfristiga skulder

3 466 4 273

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

284 402 286 819



Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	14 378	14 428
Årets resultat		11 032	11 032
Lämnade koncernbidrag		-12 598	-12 598
Skatteeffekt av koncernbidrag		2 595	2 595
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		-10 002	-10 002
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	15 407	15 457
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	15 407	15 457
Årets resultat		10 339	10 339
Lämnade koncernbidrag		-13 838	-13 838
Skatteeffekt av koncernbidrag		2 851	2 851
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		-10 988	-10 988
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	14 758	14 808

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	20	14 836	15 316
Avskrivningar		2 215	2 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		17 051	17 522
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-145	-17
Förändring av leverantörsskulder		-117	83
Förändring av kortfristiga skulder		-690	-1 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 099	16 473
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-3 631	-1 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 631	-1 156
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	50 160
Amortering av lån		-2 607	0
Erhållna/Lämnade koncernbidrag		-13 838	-12 598
Förändring av fordringar/skulder hos koncernföretag		3 977	-52 879
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 468	-15 317
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 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

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 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 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 innehåller 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 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

Hysesintäkter

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 2 561 tkr (2 587 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 10 683 tkr (14 679 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 30% (39%) inköp från andra koncernföretag.

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på närstående		
Moderbolag	151 363	155 340
	151 363	155 340

Fordran på moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med ränta om 4,98% (4,81%). Internräntan på koncerninterna fordringar 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	26 422	24 481
-varav vidarefakturerade kostnader	891	883

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-2 215 -2 215	-2 206 -2 206

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	8 304	7 401
Övriga ränteintäkter	46	37
	8 350	7 438

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader avseende låneskulder	-14 084	-13 064
Swapräntor till koncernföretag	0	1 539
Övriga räntekostnader	-1	0
	-14 085	-11 525

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förändring av överavskrivningar	-1 013 -1 013	-1 056 -1 056

k=20250708;2025071029844

Not 12 Skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 851	-2 595
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-634	-634
Årets skatt	-3 484	-3 229
Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats:		
Resultat före skatt	13 823	14 260
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-2 848	-2 938
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-637	-291
Årets skatt	-3 484	-3 229
Skatt avseende poster som redovisas direkt mot eget kapital		
Skatteeffekt av koncernbidrag	-2 851	-2 595
Summa	-2 851	-2 595
Uppskjutna skatteskulder		
Temporära skattemässiga skillnader på förvaltningsfastigheter	3 865	3 231
Summa uppskjutna skatteskulder	3 865	3 231

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

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 228	139 259
-Inköp	0	969
-Omklassificering från pågående arbeten	226	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 454	140 228
Ingående avskrivningar	-9 047	-6 841
-Årets avskrivningar	-2 215	-2 206
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 262	-9 047
Utgående restvärde enligt plan	129 192	131 182
I anskaffningsvärdet ingår markvärde med	11 204	11 204
Skattemässigt restvärde	110 430	115 495

Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige

Byggnader	120 400	120 400
Mark	52 000	52 000
Totalt taxeringsvärde	172 400	172 400

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 260 700 tkr (260 700 tkr) är pantsatta som säkerhet för banklån (not 21).

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

Hyresintäkter	26 422	24 481
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheten som har genererat hyresintäkter	-2 903	-2 176

Bolaget leasar ut lokaler enligt olika avtal som löper ut 2030. Avtalen kan förlängas.

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

Inom ett år	26 814	26 394
Senare än ett år men inom fem år	107 258	105 574
Senare än fem år	22 345	48 388
Summa	156 417	180 356

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	226	39
-Under året nedlagda kostnader	3 631	187
-Under året genomförda omfördelningar till förvaltningsfastigheter	-226	0
Utgående anskaffningsvärde	3 631	226

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar klassificerade som Värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	151 363	155 340
	151 363	155 340
Icke finansiella tillgångar	133 039	131 478
Totala tillgångar enligt balansräkning	284 401	286 819
Finansiella skulder klassificerade som Värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	253 531	256 138
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 607	2 607
Leverantörsskulder	12	129
Upplupna kostnader	60	123
	256 209	258 997
Icke finansiella skulder	4 651	4 645
Totala skulder enligt balansräkning	260 861	263 642

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	214	47
Förutbetalda drifts- och underhållskostnader	1	24
	215	71

Not 17 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	6 532	5 520
Periodiseringsfonder	2 200	2 200
	8 732	7 720

Not 18 Räntebärande skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	256 138	258 745
Summa räntebärande skulder	256 138	258 745
Förfallotider		
Inom ett år från	2 607	2 607
Senare än ett år men inom fem år	253 531	256 138
Summa	256 138	258 745

Den genomsnittliga räntan uppgår till 5,47% (4,93%).

Externa lån avser banklån och löper med en rörlig ränta baserad på Stibor med tillägg av en marginal. Verkligt värde på den räntebärande skulden är i allt väsentligt lika med det bokförda värdet.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	60	123
	60	123

Not 20 Betalda och erhållna räntor

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	8 350	7 438
Erlagd ränta	-14 147	-12 817

Not 21 Ställda säkerheter

2024-12-31 **2023-12-31**

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar

260 700

260 700

260 700

260 700

Not 22 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 23 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

Tobias Karlsson

David Silvesjö

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

KPMG AB

Johan Hernebrant
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546708032

Dokument

387 ÅR 240101-241231 Catena Rosersberg 11_81 AB
Huvuddokument
20 sidor
Initiated on 2025-05-14 08:53:18 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-05-19 12:49:37 CEST (+0200)

Signerare

Tobias Karlsson (TK)
Personnummer 19730628-1655
tobias.karlsson@catena.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Tobias Karlsson"
Signerade 2025-05-14 12:46:30 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 2025-05-14 11:25:16 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID SILVESJÖ"
Signerade 2025-05-16 12:33:15 CEST (+0200)

Johan Hernebrant (JH)
Personnummer 19870217-4015
johan.hernebrant@kpmg.se
+46709299466



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN HERNEBRANT"
Signerade 2025-05-19 12:49:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546708032

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>

k=20250708;2025071029850



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Catena Rosersberg 11:81 AB, org. nr 559130-9629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Catena Rosersberg 11:81 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 Rosersberg 11:81 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 Rosersberg 11:81 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.

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 Rosersberg 11:81 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Catena Rosersberg 11:81 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.

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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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

Johan Hernebrant
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."

JOHAN HERNEBRANT

Auktoriserad revisor

Serienummer: 2729e656caa993[...]736124c69da00

IP: 192.71.xxx.xxx

2025-05-19 10:58:28 UTC



k=20250708;2025071029853

Penneo dokumentnyckel: THNFU-HUNUT-0T5RH-5RFHK-M6FNX-K80XN

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 försett 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 validerings verktyg för digitala signaturer.