ank=20250708-20250710377797

Årsredovisning

för

Catena Växjö Ett AB

556222-2595

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Catena Växjö Ett 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

k=20250708;20250710377798

Årsredovisning

för

Catena Växjö Ett AB

556222-2595

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Transaktion 09222115557546719389 Signerat JA, DS, JE, TJ

k=20250708-20250710377799

Styrelsen och verkställande direktören för Catena Växjö Ett 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 Postiljonen 1 i Växjö. 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 7 768 tkr (0 tkr), fördelat på 7 768 tkr (0 tkr) i förvaltningsfastigheter samt 0 tkr (0 tkr) i pågående arbeten.

Under året har bolaget genomfört hyresgästanpassningar till GDL som är ny hyresgäst i lokalerna.

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	7 715	7 209	6 457	6 231	6 615
Rörelseresultat	5 490	5 377	4 766	4 462	5 261
Resultat efter finansiella poster	4 535	5 007	3 769	3 517	4 204
Eget kapital	10 938	7 030	6 515	5 035	4 270
Balansomslutning	65 226	59 480	58 975	56 455	54 477
Soliditet (%)	21,8	15,8	14,4	11,1	8,0

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

708-20250710378 00
nk=20250

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 909 870
erhållna koncernbidrag	1 532 643
skatteeffekt av koncernbidrag	-315 724
årets vinst	2 691 194
	10 817 983
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 817 983

Resultat och ställning

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

rk=20250708-20250710378 01

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	5	7 715	7 209
Fastighetskostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-571	-316
Fastighetsskatt		-87	-87
Driftsöverskott		**7 057**	**6 806**
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 365	-1 235
Bruttoresultat		**5 692**	**5 571**
Central administration	7, 8	-202	-194
Rörelseresultat		**5 490**	**5 377**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 484	1 608
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 439	-1 978
Resultat efter finansiella poster		**4 535**	**5 007**
Bokslutsdispositioner	11	-1 146	-499
Resultat före skatt		**3 389**	**4 508**
Skatt på årets resultat	12	-698	-929
Årets resultat		**2 691**	**3 579**

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

k=20250708;20250710378 02

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	33 649	27 246
Summa materiella anläggningstillgångar		**33 649**	**27 246**
Summa anläggningstillgångar		**33 649**	**27 246**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	14		
Fordringar hos koncernföretag		31 566	32 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11	26
Summa kortfristiga fordringar		**31 577**	**32 234**
Summa omsättningstillgångar		**31 577**	**32 234**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 226**	**59 480**

mk=20250708-20250710378 03

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	**120**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		8 127	3 331
Årets resultat		2 691	3 579
		10 818	**6 910**
Summa eget kapital		**10 938**	**7 030**
Obeskattade reserver	16	4 111	2 965
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	2 634	1 621
Summa avsättningar		**2 634**	**1 621**
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		46 629	0
Summa långfristiga skulder		**46 629**	**0**
Kortfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		472	47 456
Leverantörsskulder		19	125
Övriga skulder		412	262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	11	21
Summa kortfristiga skulder		**914**	**47 864**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 226**	**59 480**

0708-20250710378 04
rk=2025

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**20**	**6 395**	**6 515**
Årets resultat			3 579	3 579
Lämnade koncernbidrag			-3 859	-3 859
Skatteeffekt av koncernbidrag			795	795
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen			**-3 064**	**-3 064**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**20**	**6 910**	**7 030**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**100**	**20**	**6 910**	**7 030**
Årets resultat			2 691	2 691
Erhållna koncernbidrag			1 533	1 533
Skatteeffekt av koncernbidrag			-316	-316
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen			**1 217**	**1 217**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**100**	**20**	**10 818**	**10 938**

Årets totalresultat överensstämmer med Årets resultat.

ak=20250708-20250710378 05

Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	19	4 535	5 006
Avskrivningar		1 365	1 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**5 900**	**6 241**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		15	-15
Förändring av leverantörsskulder		-106	111
Förändring av kortfristiga skulder		139	-753
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**5 948**	**5 584**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-7 768	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-7 768**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		47 219	0
Amortering av lån		-47 574	0
Erhållna/Lämnade koncernbidrag		1 533	-3 860
Förändring av fordringar/skulder hos koncernföretag		642	-1 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 820**	**-5 584**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

ank=20250708-20250710378 06

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):

ank=20250708;20250710378 07

Byggnader	100
Ombyggnader	15-20
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	10

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 uppskriva 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

ank=20250708-20250710378 08

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 realiseras 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.

ank=20250708;20250710378 09

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. Vidarefakturering av 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.

ank=20250708-20250710378 10

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 471 tkr (475 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 1 801 tkr (2 564 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 26% (38%) inköp från andra koncernföretag.

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på närstående		
Moderbolag	31 566	32 208
	31 566	**32 208**

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.

ank=20250708-20250710378 11

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	7 715	7 209
-varav vidarefakturerade kostnader	130	87

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-1 365	-1 235
	-1 365	**-1 235**

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.

ank=20250708-20250710378 12

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	1 471	1 605
Övriga ränteintäkter	14	4
	1 484	**1 608**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader avseende låneskulder	-2 437	-2 348
Swapräntor till koncernföretag	0	370
Övriga räntekostnader	-2	0
	-2 439	**-1 978**

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förändring av överavskrivningar	-1 146	-499
	-1 146	**-499**

ank=20250708-20250710378 13

Not 12 Skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	316	-795
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 013	-133
Årets skatt	**-698**	**-929**
Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats:		
Resultat före skatt	3 389	4 508
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-698	-929
Årets skatt	**-698**	**-929**
Skatt avseende poster som redovisas direkt mot eget kapital		
Skatteeffekt av koncernbidrag	316	-795
Summa	**316**	**-795**
Uppskjutna skatteskulder		
Temporära skattemässiga skillnader på förvaltningsfastigheter	2 634	1 621
Summa uppskjutna skatteskulder	**2 634**	**1 621**

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

ank=20250708;20250710378l4

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 718	60 718
-Inköp	7 768	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**68 485**	**60 718**
Ingående avskrivningar	-33 472	-32 236
-Årets avskrivningar	-1 365	-1 235
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-34 836**	**-33 472**
Utgående restvärde enligt plan	**33 649**	**27 246**
I anskaffningsvärdet ingår markvärde med	5 503	5 503
Skattemässigt restvärde	20 863	19 379
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige		
Byggnader	12 600	12 600
Mark	4 877	4 877
Totalt taxeringsvärde	**17 477**	**17 477**

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 52 000 tkr (52 000 tkr) är pantsatta som säkerhet för banklån (not 20).

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

Hyresintäkter	7 715	7 209
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheten som har genererat hyresintäkter	-658	-404

ank=20250710378 15

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

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

Inom ett år	5 564	5 487
Senare än ett år men inom fem år	11 592	16 917
Senare än fem år		0
Summa	**17 156**	**22 403**

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 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	31 566	32 208
	31 566	**32 208**
Icke finansiella tillgångar	33 660	27 272
Totala tillgångar enligt balansräkning	**65 225**	**59 480**
Finansiella skulder klassificerade som Värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	46 629	0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	472	47 456
Leverantörsskulder	19	125
Upplupna kostnader	10	21
	47 131	**47 603**
Icke finansiella skulder	3 046	1 882
Totala skulder enligt balansräkning	**50 176**	**49 485**

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.

ank=20250708;20250710378 16

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	11	11
Förutbetalda drifts- och underhållskostnader	0	15
	11	**26**

Not 16 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	4 111	2 965
	4 111	**2 965**

Not 17 Räntebärande skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	47 101	47 456
Summa räntebärande skulder	**47 101**	**47 456**
Förfallotider		
Inom ett år	472	47 456
Senare än ett år men inom fem år	46 629	0
	47 101	**47 456**

Den genomsnittliga räntan uppgår till 5,15% (4,17%).

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 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10	21
	10	**21**

Not 19 Betalda och erhållna räntor

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	1 484	1 608
Erlagd ränta	-2 448	-1 967

ank=20250708-20250710378 17

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	52 000	52 000
	52 000	**52 000**

Not 21 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 22 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

Jonas Arvidsson

David Silvesjö

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

KPMG AB

Therese Johansson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

ank=20250708-20250710378 18

Verifikat

Transaktion 09222115557546719389

Dokument

355 ÅR 240101-241231 Catena Växjö Ett AB
Huvuddokument
20 sidor
Initiated on 2025-05-14 10:23:03 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-05-19 21:42:28 CEST (+0200)

Signerare

Jonas Arvidsson (JA)
Personnummer 19710220-5510
jonas.arvidsson@catena.se
+46730702260

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jonas Arvidsson"
Signerade 2025-05-14 11:40:31 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID SILVESJÖ"
Signerade 2025-05-16 12:34:45 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JÖRGEN ANDERS KRISTER ERIKSSON"
Signerade 2025-05-14 10:36:55 CEST (+0200)

Therese Johansson (TJ)
Personnummer 19831123-4622
therese.johansson@kpmg.se
+46768541999

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE KATARINA JOHANSSON"
Signerade 2025-05-19 21:42:28 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ank=20250708-20250710378 19

Verifikat

Transaktion 09222115557546719389

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

ank=20250708-20250710378 20

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Catena Växjö Ett AB, org. nr 556222-2595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Catena Växjö Ett 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 Växjö Ett 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 Växjö Ett 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.

Penneo dokumentnyckel: 6D24T-8K11Q-F25YF-T04Q7-XYUX9-S10J4

ank=20250708-20250710378 21

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 Växjö Ett 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 Växjö Ett 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

Therese Johansson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 6D24T-8K11Q-F25YF-T04Q7-XYUX9-S10J4

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."

THERESE KATARINA JOHANSSON
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: KPMG AB
Serienummer: 2405e926fc45cc[...]0e05fc2a9a991
IP: 94.234.xxx.xxx
2025-05-19 19:43:44 UTC

BankID

ank=20250708:20250710378 22

Penneo dokumentnyckel: 6D24T-8K11Q-F25YF-T04Q7-XYUX9-S10J4

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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.