

Årsredovisning

för

Catena Slottshagen 2:1 AB

556703-2809

Räkenskapsåret


2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Catena Slottshagen 2:1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 26 juni 2024. 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 2024


Sofie Bennsten

202407010-2024071101623

Årsredovisning

för

Catena Slottshagen 2:1 AB

556703-2809

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen och verkställande direktören för Catena Slottshagen 2:1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Slottshagen 2:1 i Norrköping. 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 11 803 tkr (3 791 tkr), fördelat på 0 tkr (224 tkr) i förvaltningsfastigheter samt 11 803 tkr (3 567 tkr) i pågående arbeten.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 668	9 321	9 026	8 935	8 821
Rörelseresultat	7 575	6 816	6 323	6 547	6 323
Resultat efter finansiella poster	7 184	5 455	5 086	5 128	4 877
Eget kapital	1 342	1 578	2 764	3 619	1 877
Balansomslutning	83 734	88 024	75 000	75 976	74 779
Soliditet (%)	3,2	3,4	5,7	6,4	3,9

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	1 477 907
lämnade koncernbidrag	-7 573 707
skatteeffekt av koncernbidrag	1 560 184
årets vinst	5 778 299
	1 242 683

disponeras så att i ny räkning överföres	1 242 683
---	-----------

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	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	5	10 668	9 321
Fastighetskostnader			
Drifts- och underhållskostnader	6	-1 820	-1 289
Driftsöverskott		8 848	8 032
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-897	-885
Bruttoresultat		7 951	7 147
Central administration	8, 9	-376	-331
Rörelseresultat		7 575	6 816
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	3 036	345
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 427	-1 706
Resultat efter finansiella poster		7 184	5 455
Bokslutsdispositioner	12	125	120
Resultat före skatt		7 309	5 575
Skatt på årets resultat	13	-1 531	-1 372
Årets resultat		5 778	4 203

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

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 100
100 100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-4 536 -2 725

Årets resultat

5 778 4 203

1 242 1 478

Summa eget kapital

1 342 1 578

Obeskattade reserver

18 1 695 1 820

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13 104 134

Summa avsättningar

104 134

Långfristiga skulder

19

Skulder till kreditinstitut

79 365 80 179

Summa långfristiga skulder

79 365 80 179

Kortfristiga skulder

19

Skulder till kreditinstitut

814 814

Leverantörsskulder

223 3 489

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20 191 10

Summa kortfristiga skulder

1 228 4 313

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

83 734 88 024

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	2 664	2 764
Årets resultat		4 203	4 203
Lämnade koncernbidrag		-6 787	-6 787
Skatteeffekt av koncernbidrag		1 398	1 398
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		-5 389	-5 389
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	1 478	1 578
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	1 478	1 578
Årets resultat		5 778	5 778
Lämnade koncernbidrag		-7 574	-7 574
Skatteeffekt av koncernbidrag		1 560	1 560
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		-6 014	-6 014
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	1 242	1 342

Årets totalresultat överensstämmer med Årets resultat.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	21	7 184	5 455
Avskrivningar		897	885
Betald skatt		0	-503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		8 081	5 837
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6	21
Förändring av kortfristiga fordringar		1 082	-710
Förändring av leverantörsskulder		-3 266	3 411
Förändring av kortfristiga skulder		181	-1 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 072	7 285
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-11 803	-3 791
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 803	-3 791
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	12 723
Amortering av lån		-814	0
Erhållna/Lämnade koncernbidrag		-7 574	-6 787
Förändring av fordringar/skulder hos koncernföretag		14 119	-9 430
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 731	-3 494
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av bolaget

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

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av bolaget

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

Bolagets valuta

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är SEK.

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar en fastighet som 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	10-20
Byggnadsinventarier	5-20

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vad avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde har skrivits upp till högst detta värde. Uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond. Avskrivningar och nedskrivningar av den tillgång som har skrivits upp beräknas efter uppskrivningen med utgångspunkt i det uppskrivna värdet. Vid avskrivning eller nedskrivning eller vid avyttring eller 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 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 förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

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

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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 2023 varit 1%-enhet högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 802 tkr (810 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 balansstidpunkten, av ett års räntebetalningar, uppgår till 4 429 tkr (3 385 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 23% (23%) inköp från andra koncernföretag.

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på närstående		
Moderbolag	54 384	68 503
	54 384	68 503

Fordran på moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med ränta om 4,81% (0,50%). 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

	2023	2022
Hyresintäkter	10 668	9 321
-varav vidarefakturerade kostnader	132	133

Not 6 Leasingkostnader

Företaget disponerar mark genom tomträtt. Tomträttsavgälden redovisas som drifts- och underhållskostnad linjärt över leasingperioden.

Leasingkostnader uppgår under året till följande:

	2023	2022
Tomträttsavgälder	-400	-400
	-400	-400

Framtida odiskonterade kassautflöden som hänför sig till leasingavtalet fördelas enligt följande:

Inom ett år	400	400
Senare än ett år men inom fem år	1 600	1 600
Senare än fem år	17 400	17 800
	19 400	19 800

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	-897	-885
	-897	-885

Not 8 Arvode till revisorer

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

Not 9 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 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	3 024	344
Övriga ränteintäkter	12	1
	3 036	345

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader avseende låneskulder	-4 114	-1 689
Räntekostnader till koncernföretag	688	-15
Övriga räntekostnader	0	-2
	-3 427	-1 706

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	125	120
	125	120

Not 13 Skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 560	-1 398
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	30	26
Årets skatt	-1 531	-1 372
Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats:		
Resultat före skatt	7 309	5 575
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-1 506	-1 149
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-26	-224
Ej skattepliktiga intäkter	1	0
Årets skatt	-1 531	-1 372
Skatt avseende poster som redovisas direkt mot eget kapital		
Skatteeffekt av koncernbidrag	-1 560	-1 398
Summa	-1 560	-1 398
Uppskjutna skatteskulder		
Temporära skattemässiga skillnader på förvaltningsfastigheter	104	134
Summa uppskjutna skatteskulder	104	134

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

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 490	23 266
-Inköp	0	224
-Omklassificering från pågående arbeten	569	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 059	23 490
Ingående avskrivningar	-8 913	-8 028
-Årets avskrivningar	-897	-885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 810	-8 913
Utgående restvärde enligt plan	14 249	14 577
Skattemässigt restvärde	13 742	13 926
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
Totalt taxeringsvärde	0	0

Verkligt värde

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

Fastighetens verkliga värde befinner sig i värdeintervallet 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 81 400 tkr (81 400 tkr) är pantsatta som säkerhet för banklån (not 22).

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

Hyresintäkter	10 668	9 321
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheten som har genererat hyresintäkter	-1 820	-1 289

Bolaget leasar ut lokaler enligt olika avtal som löper ut mellan 2024 och 2026. Avtalen kan förlängas.

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

Inom ett år	11 014	10 349
Senare än ett år men inom fem år	4 529	14 457
Summa	15 543	24 805

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 567	0
-Under året nedlagda kostnader	11 803	3 567
-Under året genomförda omfördelningar till förvaltningsfastigheter	-569	0
Utgående anskaffningsvärde	14 800	3 567

Not 16 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar klassificerade som Värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kundfordringar	13	7
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	54 384	68 503
	54 397	68 510
Icke finansiella tillgångar	29 337	19 514
Totala tillgångar enligt balansräkning	83 734	88 024
Finansiella skulder klassificerade som Värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	79 365	80 179
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	814	814
Leverantörsskulder	223	3 489
Upplupna kostnader	63	9
	80 465	84 492
Icke finansiella skulder	231	134
Totala skulder enligt balansräkning	80 696	84 626

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 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	24	23
Förutbetald tomträttsavgäld	101	400
Förutbetalda drifts- och underhållskostnader	58	4
Upplupna intäkter	19	67
	202	494

Not 18 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 695	1 820
	1 695	1 820

Not 19 Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	80 179	80 993
Summa räntebärande skulder	80 179	80 993
Förfallotider		
Inom ett år	814	814
Senare än ett år men inom fem år	79 365	80 179
Summa	80 179	80 993

Den genomsnittliga räntan uppgår till 4,25% (2,28%).

Externa lån avser banklån och löper med en rörlig ränta baserad på Stibor med tillägg av en marginal. Kostnad för räntesäkring har debiterats från Catena AB under första halvåret. Verkligt värde på den räntebärande skulden är i allt väsentligt lika med det bokförda värdet.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	12	9
Upplupna drifts- och underhållskostnader	51	0
Förskottsbetalda hyror	126	0
	189	9

Not 21 Betalda och erhållna räntor

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	3 036	345
Erlagd ränta	-3 424	-1 698

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	81 400	81 400
	81 400	81 400

Not 23 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jörgen Eriksson
Verkställande direktör

Sofie Bennsten

Tobias Karlsson

David Silvesjö

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

KPMG AB

Johan Hernebrant
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557520020719

Dokument

326 ÅR 230101-231231 Catena Slottshagen 2_1 AB
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-06-14 16:29:36 CEST (+0200) av Marie Sigbo (MS)
Färdigställt 2024-06-25 13:21:02 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JÖRGEN ANDERS KRISTER ERIKSSON"
Signerade 2024-06-16 11:11:35 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID BENGT LENNART SILVESJÖ"
Signerade 2024-06-14 20:32:39 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Britta Sofie Bennsten"
Signerade 2024-06-17 08:26:17 CEST (+0200)

Tobias Karlsson (TK)
Personnummer 730628-1655
tobias.karlsson@catena.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Tobias Karlsson"
Signerade 2024-06-17 06:18:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557520020719

Johan Hernebrant (JH)
Personnummer 870217-4015
johan.hernebrant@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HERNEBRANT"
Signerade 2024-06-25 13:21:02 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Catena Slottshagen 2:1 AB, org. nr 556703-2809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Catena Slottshagen 2:1 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Catena Slottshagen 2:1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Slottshagen 2:1 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. Risker 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 Slottshagen 2:1 AB för år 2023 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 Slottshagen 2:1 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, dag som framgår av digital underskrift

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: 2.249.xxx.xxx

2024-06-25 12:37:41 UTC



202407010:2024071101648

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>