

# CATENA 2019 Årsredovisning

ÖVERTRÄFFAR  
FÖRVÄNTNINGAR



TAR ANSVAR  
ÖVER TID



ENGAGERADE



## **Kallelse till stämma**

### *Tid och plats*

Årsstämma i Catena AB (publ) hålls på World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm den 29 april 2020 klockan 16:00.

### *Anmälan*

Den som önskar delta ska vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 23 april 2020. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste senast denna dag tillfälligt ha registrerat aktierna i eget namn. Sådan registrering bör begäras i god tid innan stämman hos den som förvaltar aktierna.

Anmälan om deltagande ska göras senast den 23 april klockan 14:00.

- Via e-post till [bolagsstamma@catenafastigheter.se](mailto:bolagsstamma@catenafastigheter.se)
- Via telefon 0730-70 22 22
- Via post till Catena AB (publ), Årsstämma, Box 5003, 250 05 Helsingborg

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/ organisationsnummer, adress, telefonnummer, eventuella biträden och antal aktier.

Eventuella fullmakter ska vara skriftliga och lämnas senast vid stämman. Fullmaktsformulär finns på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se) och på huvudkontoret i Helsingborg. De sänds även till aktieägare på begäran. Sker deltagande med stöd av fullmakt, registreringsbevis eller annan behörighetshandling kan den med fördel sändas in i god tid före stämman till Catena AB.

Kallelse till årsstämman publicerades den 25 mars 2020 och finns på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se).

# Innehåll

## INLEDNING

Catena i korthet ..... 2-3

### Året som gått

Fortsatt tillväxt under 2019 ..... 4-5

Måluppfyllelse 2019 ..... 6-7

### VD har ordet

Vi utvecklar framtidens logistikfastigheter ..... 8-9

### Vår marknad

Trender som formar morgondagens logistik ..... 10-13

Aktuell intjäningsförmåga ..... 15

## VERKSAMHETEN\*

### Affärsmodell

Så skapar Catena värde ..... 18-19

Ett komplext logistiskt nätverk ..... 20-21

Kundnära förvaltning ..... 22

Fastighetsutveckling som värdedrivare ..... 23-29

En värdestyrd organisation ..... 30-31

### Fastighetsrörelsen

2019 – fortsatt positiv utveckling i alla delar ..... 32-34

Catenas fastighetsvärdering ..... 35

Regionernas utveckling ..... 36-37

Fastighetsförteckning per region ..... 38-39 + utvik

Väsentliga händelser ..... 40-41

### Finansiering

Finansiering i fokus ..... 42-43

Catena-aktiens utveckling ..... 44-45

## HÅLLBARHETSARBETET\*

En hållbar verksamhet ..... 48-51

Hållbara fastigheter ..... 52-55

Hållbar logistik och samhällsutveckling ..... 56-58

Ansvarsfull och attraktiv arbetsgivare ..... 59-61

Hållbarhetsnoter ..... 62-71

Revisorns rapport från översiktlig granskning  
av hållbarhetsredovisningen samt yttrande  
avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten ..... 71

## FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT\*

Innehåll ..... 75

Finansiella rapporter – koncernen ..... 76-81

Noter – koncernen ..... 82-104

Finansiella rapporter – moderbolaget ..... 105-107

Noter – moderbolaget ..... 108-115

Vinstdisposition och Marknadsutsikter ..... 116

Årsredovisningens undertecknande ..... 117

Revisionsberättelse ..... 118-121

### Bolagsstyrningsrapport

Styrelsens ordförande ..... 122

Bolagsstyrning ..... 123-128

Catenas riskhantering ..... 129-133

Styrelse och företagsledning ..... 134-135

## ÖVERSIKTER OCH INFORMATION

Flerårsöversikt ..... 136-137

Catena året om ..... 138

Pressmeddelanden och ordlista ..... 139

\* Utgör del av årsredovisningen.

# Catena – detta är vi

Catena äger, förvaltar och utvecklar strategiskt placerade logistikfastigheter, anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden och med kapacitet att försörja Skandinaviens storstadsregioner.

**109** FASTIGHETER  
Verkligt värde: 16 271 Mkr

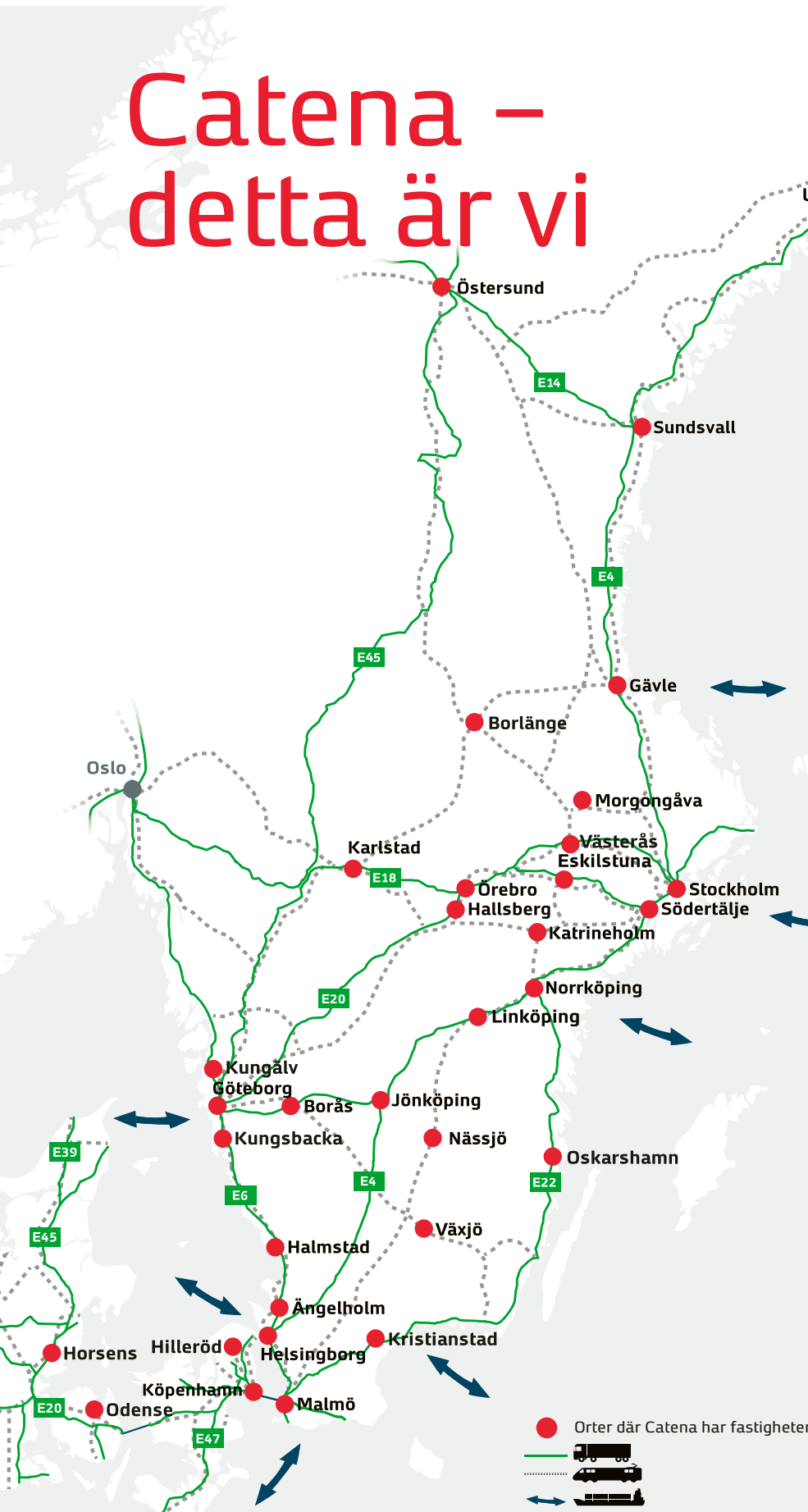
**445** KONTRAKT  
Hyresvärde: 1 265 Mkr

**43** MEDARBETARE

**10** FINANSIERINGSKANALER  
Lån: 8 785 Mkr

**14 477** AKTIEÄGARE  
Eget kapital: 6 318 Mkr

**15,6** MDKR BÖRSVÄRDE  
Nasdaq Stockholm, Mid Cap



**FOKUSERAD AFFÄRSIDÉ**

Vi ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistik-anläggningar som försörjer storstads-regioner i Skandinavien.

**DRIV MOT VISIONEN**

Vi länkar Skandinavien godsflöden.

**FRAMGÅNGSRIKT SÄTT ATT ARBETA**

Vi överträffar förväntningar, vi tar ansvar över tid och vi är engagerade – Catenas värdegrund ger vägledning i beslut, i möten med kunder och i det löpande arbetet. Exempel på hur den omsätts till verklighet hittar du på sidorna 16-17, 46-47 samt 72-73.

**3****SKÄL ATT INVESTERA I CATENA****Fokuserad affärsmodell skapar mervärde**

Med en inriktning på strategiskt placerade logistikfastigheter i anslutning till viktiga logistiska nav har Catena etablerat en särskilt djup kunskap inom logistik och handel – insikter som säkerställer Catenas starka ställning på marknaden och ger bolagets kunder en proaktiv och ambitiös partner.

**Projektutveckling som värdedrivare**

Utveckling och förädling är en viktig del av Catenas övergripande affärsmodell. Det skapar förutsättningar för värdetillväxt i det befintliga beståndet eller genom nybyggnadsprojekt. Den stora markreserven på strategiskt viktiga positioner är en viktig förutsättning för att växa med nya och befintliga kunder.

**Starkt kassaflöde ger en stabil plattform**

Med en stor bredd av kunder där flera av dem tillhör marknadens största distributörer säkerställs ett starkt kassaflöde och därigenom en trygg och stabil grund för bolaget.

**3****OMVÄRLDSFAKTORER SOM TALAR FÖR CATENA**

**Global ekonomi** och handel driver efterfrågan på bättre logistiklösningar som kan tillgodose behovet av effektiva flöden i en allt mer komplex och integrerad världsmarknad.

**Större strukturförändringar** där teknisk innovation är den gemensamma nämnaren skapar nya konsumtionsmönster. Den digitalt drivna handeln ger stora förändringar som ökar behovet av logistikyta men som också ställer krav på snabba, individanpassade och klimatsmarta leveranser. Logistikkedjan blir än mer kritisk vilket ökar efterfrågan på moderna logistikfastigheter i rätt lägen.

**Demografiska förutsättningar** påverkar Catenas affär. Urbaniseringen driver en koncentration av logistikpositioner närmre kunden och den digitalt drivna handeln är starkast etablerad hos yngre, vilket talar för en tilltagande tillväxttakt.

# Fortsatt tillväxt under 2019

I kraft av den fokuserade inriktningen att utveckla logistikfastigheter på ett effektivt och hållbart sätt har Catena under 2019 fortsatt att generera stabila kassaflöden – en förutsättning för en långsiktigt god totalavkastning.

## Året i siffror

Hysesintäkter

**+8%**

Ökning till 1 182,9 Mkr

Förvaltningsresultat

**+10%**

Förvaltningsresultat:  
626,8 Mkr

EPRA NAV

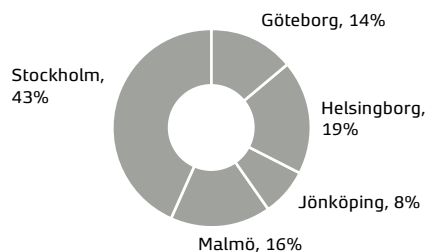
**+20%**

Långsiktigt substansvärde  
202,87 kr per aktie.

## Nyckeltal

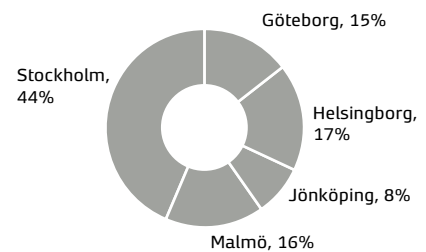
	2019	2018	Förändr., %
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	16 270,5	14 721,1	10,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	95,9	-0,9
Hysesintäkter, Mkr	1 182,9	1 090,7	8,5
Överskottsgrad, %	76,3	75,9	0,5
Förvaltningsresultat, Mkr	626,8	571,3	9,7
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, Mkr	612,5	550,8	11,2
Resultat före skatt, Mkr	1 522,5	940,1	62,0
Soliditet, %	35,6	33,4	6,6
Resultat per aktie, kr	32,46	21,93	48,0
Eget kapital per aktie, kr	167,59	140,82	19,0
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	202,87	169,53	19,7
Börskurs vid årets slut, kr	413,50	220,50	87,5

Verkligt värde, Mkr



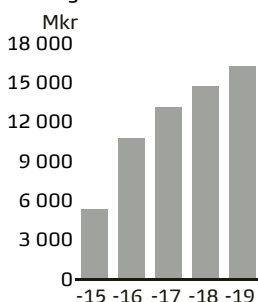
Totalt: 16 270,5 Mkr

Hysesintäkter, Mkr

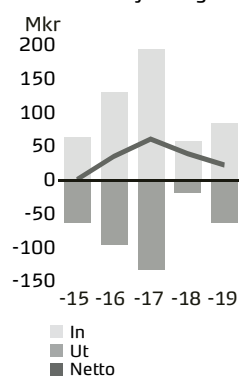


Totalt: 1 182,9 Mkr

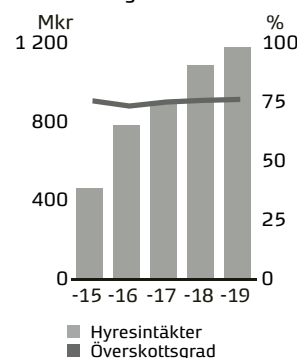
Fastigheternas verkliga värde



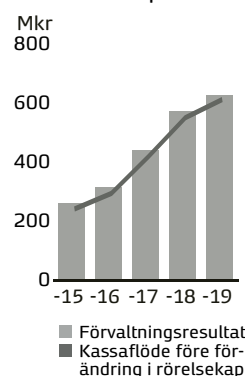
In- och utflyttning



Hysesintäkter och överskottsgrad



Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring av rörelsekapital



### Fastigheternas utveckling

Nya ytor:

**+50 000 kvm**

Under året har verksamheten utökats genom projekt-utveckling och förvärv.

Investeringar:

**835 Mkr**

Genererar mer uthyrningsbar yta, utvecklar fastigheter och bidrar till minskade fastighetskostnader.

Påbörjad miljöcertifiering:

**168 000 kvm**

Catena har under 2019 påbörjat miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver i 9 procent av fastighetsbeståndet.

## 3

### VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

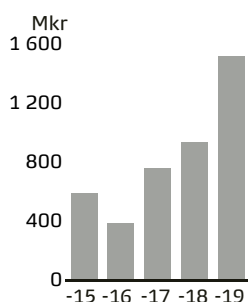
**Förstärkt grepp om Stockholms södra infarter** för att möta morgondagens behov och säkra effektiva och hållbara transporter in till huvudstaden i framtiden. Catena kommer att driva detaljplaneprocessen för att utveckla 1 000 000 kvm mark i Järna genom ett samägt bolag. Satsningen kompletterar tidigare utvecklingsplaner för 450 000 kvm mark i anslutning till Stockholm Syd, Nykvarn.

**Fortsatt tillväxt på större positioner** där flera nya anläggningar och logistikytor tillförts, framförallt vid Logistikposition Sunnanå utanför Malmö och Logistikposition Tostarp, Helsingborg. Expansion planeras även vid E-City Engelholm där Boozt avser att utöka sin verksamhet. Utvecklingen bekräftar Greater Copenhagen som en motor för tillväxt och befäster sydvästra Skånes betydelse för Skandinavians varuflöden.

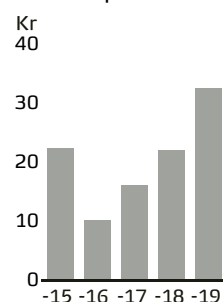
**Positivt momentum i hållbarhetsarbetet** påverkar alla delar av Catenas affär, inte minst det systematiska arbetet för att miljöcertifiera fastigheter för att ytterligare minska fastigheternas miljöpåverkan. Att vara en aktiv part i samhällsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för hållbar logistik är den övergripande drivkraften.



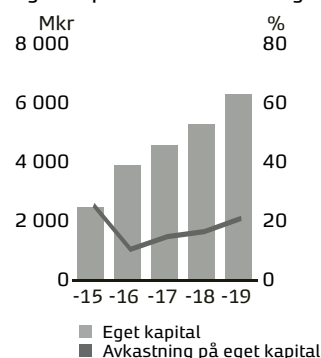
#### Resultat före skatt



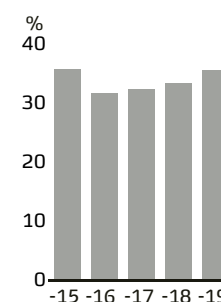
#### Resultat per aktie



#### Eget kapital och avkastning



#### Soliditet



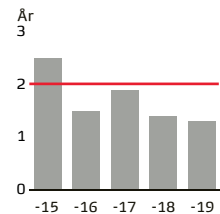
# Måluppfyllelse 2019

## ÖVERGRIPANDE FINANSIELLA MÅL

Den **genomsnittliga kapitalbindningen** bör uppgå till minst två år

### Kommentar 2019

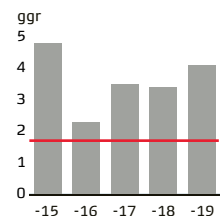
Lång genomsnittlig kapitalbindning med varierad spridning innebär lägre finansieringsrisk och större möjligheter till bättre och förnyade villkor. Catena balanserar risken med en lägre kapitalbindning och kostnaden relaterad till en längre kapitalbindning. Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 1,3 år (1,4). För att matcha vår långsiktiga målsättning vill vi öka kapitalbindningen under 2020.



**Räntetäckningsgraden** ska inte understiga 1,75 gånger

### Kommentar 2019

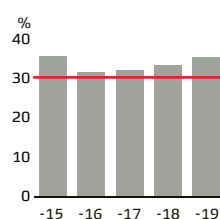
Räntetäckningsgraden anger förmåga att täcka räntekostnader. Det är därför viktigt att säkerställa att det finns marginal för att motstå exempelvis högre räntekostnader och/eller högre vakansgrad. Vid årsskiftet uppgick räntetäckningsgraden till 4,1 (3,4), en betryggande nivå.



**Soliditeten** ska lägst vara 30 procent

### Kommentar 2019

Soliditeten utgör långsiktig betalningsförmåga och vid årsskiftet uppgick den till 35,6 (33,4). Catena värdesätter en stark soliditet men väger den samtidigt noggrant för att möta aktieägarnas avkastningskrav.



## AKTIENS UTVECKLING

**6,50 kr/aktie (5,75) i föreslagen utdelning 2020**  
Motsvarar en direktavkastning om 1,6 procent (2,6).

**+ 87,5 procent kursutveckling**  
Ökning från öppningskursen 220,50 kronor till 413,50 kronor.

**421,50 kr högstanotering den 30 december 2019**  
Som lägst noterades aktien till 213,00 kronor den 15 januari 2019.

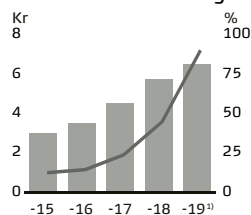
Nasdaq Stockholm index för börsen som helhet (OMX-SPI) ökade med 29,6 procent (-7,7) och fastighetsindex (CREX) ökade med 57,1 procent (12,9).

### Kursutveckling 2013-01-01 – 2020-02-29

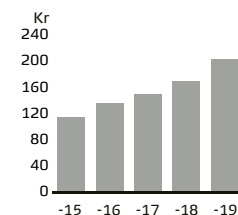
■ Catena ■ OMX Stockholm PI ■ Carnegie Real Estate Index



### Utdelning per aktie och totalavkastning



### Substansvärde, EPRA NAV



1) Enligt styrelsens och VDs förslag.



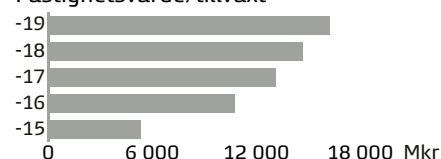
## STRATEGIER OCH OPERATIVA MÅL

Catenas mål utgår från fyra strategiska horisonter – fastighetsutveckling, finans, hållbarhet samt kunder och marknad. De bidrar på olika sätt till de finansiella målen och den övergripande målsättningen att uppvisa ett starkt kassaflöde.

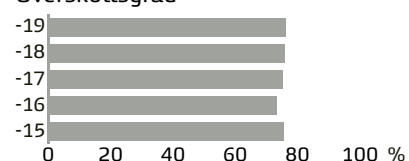
## Fastighetsutveckling

Catenas strategi är att växa genom egen projektutveckling och förvärv för att bli ett ännu bättre alternativ för kunder, investerare och medarbetare. Under 2019 ökade värdet på fastighetsportföljen med 11 procent, ökningen utgjordes dels av 753 Mkr (684) i egna projekt och dels av orealiserade värdeförändringar uppgående till 791 Mkr. Överskottsgraden ökade från 75,9 procent till 76,3 procent vilket är ett steg närmre målsättningen 80 procent. Färdigställda projekt och en effektiv förvaltning, i synnerhet många åtgärder för bättre energieffektivitet ligger bakom den positiva utvecklingen.

## Fastighetsvärde/tillväxt



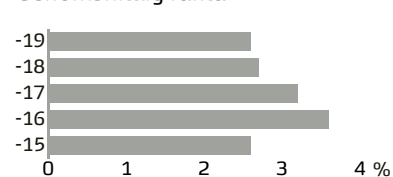
## Överskottsgrad



## Finans

Catena strävar efter en vid var tid ändamålsenlig fördelning mellan eget och främmande kapital och ytterst att säkerställa finansiering på kort och lång sikt till så låg kostnad som möjligt. På balansdagen har Catena 10 olika kreditgivare och den genomsnittliga räntan inklusive kostnader för derivat och outnyttjade kreditlöften uppgick till 2,6 procent (2,7).

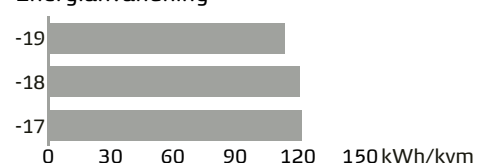
## Genomsnittlig ränta



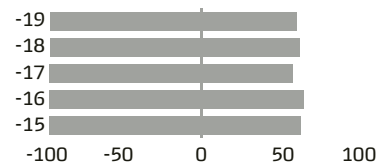
## Hållbarhet

Catena ska vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom att utveckla ekonomiskt och miljömässigt effektiva logistiklägen, engagera sig inom prioriterade logistikområden och bidra till en bättre miljö genom energieffektiva lösningar i fastigheterna. Energianvändning i jämförbart bestånd och energi per kvm har minskat något jämfört med föregående år tack vare en rad större energieffektiviseringsprojekt. Certifiering har påbörjats i 100 procent av nybyggnationerna under året. Vidare ska Catena vara en spännande och ansvarstagande arbetsgivare, något som bekräftas i årets medarbetarundersökning där eNPS-resultatet blev +61, en minskning från +63 föregående år men fortsatt ett mycket högt värde.

## Energianvändning



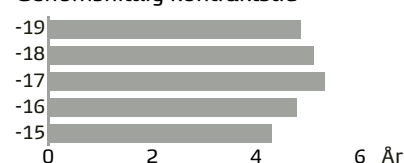
## eNPS



## Kunder och marknad

Fokus på innovativa och hållbara kunder och en strävan efter långa kundrelationer är centrala delar i Catenas strategi. Proaktiv omvärldsanalys syftar till att stärka varumärket och skapa förutsättningar för att vara en aktiv samtalspart som skapar mervärde för våra kunder. Den genomsnittliga kontraktstiden minskade något under 2019 till 4,9 år (5,1), fortfarande på en stabil nivå. Varumärkesstärkande aktiviteter som exempelvis eventet LogistikTrender och namnsponsring av Rögle BK:s hemmaarena har bidragit till att stärka bolagets position i branschen och öka engagemanget, inte minst i digitala kanaler.

## Genomsnittlig kontraktstid

Logistik **trender**

# Vi utvecklar framtidens logistikfastigheter

## Fortsatt framgångsrika

Verksamhetsåret 2019 blev ytterligare ett starkt år för Catena. Jämfört med föregående år ökar vårt förvaltningsresultat med 55,5 Mkr till 626,8 Mkr, över en treårsperiod har det ökat med 98 procent. Det genererar ett starkt kassaflöde som utgör grunden för en stabil värdetillväxt och skapar finansiell kapacitet för att kunna hålla fortsatt tempo i projektutvecklingsarbetet men också för att kunna parera för en mer turbulent global omvärldsutveckling. Vårt bestånd med 109 fastigheter och en total uthyrningsbar yta om 1,8 miljoner kvm är växande och under ständig utveckling.

*Utformningen av framtidens logistiknätverk har stor betydelse för att uppnå ett mer transporteffektivt samhälle.*

## Komplext logistiknätverk

Catenas främsta drivkraft är att utveckla fastigheter med visionen att länka Skandinavien godsflöden. Logistiklösningar och flöden kan inte längre betraktas som linjära, utan lagerpunkterna är snarare flexibla och anpassningsbara delar i ett komplext och föränderligt ekosystem. Lägg till nya möjligheter att planera och optimera flöden genom digitalisering, artificiell intelligens och automation, så öppnas helt nya möjligheter upp. Med ett fungerande samspel mellan anläggningar och ökad transparens kan resurserna nyttjas mer effektivt. Det är en nödvändig förutsättning för ett fungerande samhälle där gods och varor som förflyttas hela tiden måste vara optimalt placerade i logistiknätverket för att möta krav på tidsleverans, kostnad och klimatavtryck. Vi kan konstatera att inköspriser och ledtider är mer generiska än någonsin tidigare. Utöver kundservice och upplevelse är det logistiklösningen som idag avgör vem som vinner kampen om kunderna, på samma sätt är logistiken avgörande för ett företags förmåga att presentera ett hållbart erbjudande.

Intresset för logistik har ökat senaste åren – nu upplever vi även en kompetenshöjning inom området. Att fler ser värdet och potentialen i en effektiv logistik gör vårt arbete mycket roligare och i någon mån hoppas vi att vi har bidragit till att sätta fokus på frågorna. Det

innebär samtidigt att vi verkar i en allt mer konkurrensutsatt omvärld. När vi nu går in ett nytt decennium vill vi fortsätta vara en aktiv part, som tillsammans med kunder och via samarbeten utvecklar det logistiska nätverket och levererar anläggningar som fullt ut är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden.

## Ansvar över tid

En hållfast byggnation handlar om att bygga tryggt och genomtänkt för framtiden – hållbarhet handlar om samma sak men perspektivet är samhällsövergripande. I båda fallen är det en etisk och affärsmässig risk att inte ta ansvar. Med våra nybyggnationsprojekt är vi en del av samhällsutvecklingen, utformningen av framtidens logistiknätverk har stor betydelse för att uppnå ett mer transporteffektivt samhälle med minskade CO<sub>2</sub>-utsläpp. Under året har vi dessutom investerat cirka 753 Mkr i våra befintliga fastigheter, ett tillfälle att öka prestanda och effektivitet. Vi sticker inte under stol med att de sammanhang vi verkar i har en stor påverkan på miljön men de stora volymerna som hanteras i systemet innebär också att varje smart lösning som reducerar spill, kilometer eller kilowattimmar gör stor skillnad. Under lång tid har vi arbetat strukturerat med energieffektiviseringsåtgärder och det har gett goda resultat. Vi tar oss an alla områden där vi kan agera mer hållbart på samma systematiska sätt, oavsett om det handlar om hållbara fastigheter, hållbar logistik eller vår roll som arbetsgivare. Idag är Catenas certifieringsambition minst Miljöbyggnad Silver vid nybyggnationer, vi arbetar inom ramen för Agenda 2030 med sex av FN:s mål och vi har anslutit oss till Global Compact. Med en genomtänkt strategi och ett långsiktigt förhållningssätt är vår erfarenhet att det med en och samma insats går att gynna både ekonomiska, sociala och miljömässiga värden.

## Stora positioner växer mer

Under 2019 har vår tillväxt främst skett på större positioner. Att samla logistikanläggningar ger skalfördelar vilket är mer effektivt och hållbart. Utvecklingen är tydlig vid Helsingborgs logistikkluster, Logistikposition Tostarp, där vi uppför en ny terminal för PostNord om 18 300 kvm och en tillbyggnation för Nowaste Logistics om 18 000 kvm. Under året färdigställdes dessutom det 11 000 kvm stora höglagret för Nowaste på området. Ett annat samlat

*Att fler ser värdet och potentialen i en effektiv logistik gör vårt arbete mycket roligare.*

logistikområde är Logistikposition Sunnanå utanför Malmö. Där pågår nybyggnation av en flyggodsanläggning till DHL Express om drygt 10 200 kvm, för DHL Freight pågår en tillbyggnation om 1 850 kvm i anslutning till befintlig terminal och andra delen av vårt multihyresgästlager om totalt 36 000 kvm är i slutfas. Ytterligare en annan stor position, E-city Engelholm expanderar också, just nu pågår en tillbyggnation för Boozt Fashion om 22 800 kvm på området.

Catenas markreserv, med tillhörande byggrätter, markanvisningar och optioner omfattar en potential om 4,8 miljoner kvm. Den är en förutsättning för att kunna utveckla framtidens logistikpositioner. I november 2019 säkrade vi 1 miljon kvm utvecklingsbar mark i anslutning till Stockholms södra infartsleder vid Järna, Södertälje kommun. Läget utgör en port för godsflöden in mot Stockholm och Mälardalen med nära anslutning till E4, hamn och stambana och kompletterar väl vår satsning på Stockholm Syd, Nykvarns kommun. Detaljplaneprocessen drivs framåt i ett samägt bolag och ambitionen är att skapa ett logistiknav på platsen för effektiva och klimatsmarta gods- och varuflöden in till huvudstaden.

#### **Tydligare mål framåt**

Catena är en effektiv organisation med drygt 40 medarbetare. Det är affärskritiskt att var och en använder sin kompetens på bästa sätt och med det vi åstadkommit under 2019 är jag säker på att så är fallet. Ändå är det engagemanget som finns i organisationen som imponerar allra mest på mig. I arbetet med vår affärsplan inför 2020 tog vi ett större grepp kring de operativa mål som styr vårt arbete och alla medarbetare bidrog i arbetet. Resultatet blev tydligare och vässade ambitioner som ger oss förutsättningar att fortsätta överträffa förväntningar – oavsett om det handlar om strategiska val för framtiden eller detaljer som gör skillnad i vardagen.

Helsingborg, mars 2020  
Benny Thögerson, VD



# Trender som formar morgondagens logistik



## GLOBAL HANDEL

*Global ekonomi och handel driver efterfrågan på bättre logistiklösningar som kan tillgodose behovet av effektiva flöden i en allt mer komplex och integrerad världsmarknad.*

Varje dag levereras flera 100 miljoner paket globalt till alltifrån förväntansfulla privatpersoner som gjort ett spännande onlineköp till bolag som behöver affärskritiska reservdelar för dyra tillverkningslinjer. En alltmer integrerad världshandel har lagt grunden till ett växande behov av effektivare logistik. Världshandeln och världs-BNP har haft en positiv tillväxt under de senaste tio åren, båda har ökat med 26 procent mellan 2008 och 2018. Den globala detaljhandelsmarknaden uppskattas att uppgå till drygt 25 000



## TEKNISK INNOVATION

*Omfattande strukturförändringar där teknisk innovation är den gemensamma nämnaren skapar nya konsumtionsmönster. Den digitalt drivna handeln ökar behovet av logistikyta men ställer också krav på snabba, individanpassade och klimatsmarta leveranser. Logistikkedjan blir mer kritisk vilket ger en ökad efterfrågan på moderna logistikfastigheter i rätt lägen.*

Teknikutvecklingen och den ökande e-handeln ger stora möjligheter att på olika sätt förbättra konsumenternas köppplevelse. Exempelvis genom ökad bekvämlighet, transparens och design, som på olika sätt är avgörande för handelns framgång.

Mobiliteten för människor, varor och data förändras i snabb takt. Urban mobilitet utgör en enorm utmaning men också stora möjligheter. Störst tillväxt väntas inom godsmobilitet, särskilt i täta stadsområden, i och med den växande e-handeln. Högst marginalnytta finns i lösningar



## DEMOGRAFISKA FÖRÄNDRINGAR

*Demografiska förutsättningar påverkar Catenas affär. Urbaniseringen driver en koncentration av logistikpositioner närmre kunden och den digitalt drivna handeln är starkast etablerad hos yngre, vilket talar för en tilltagande tillväxttakt.*

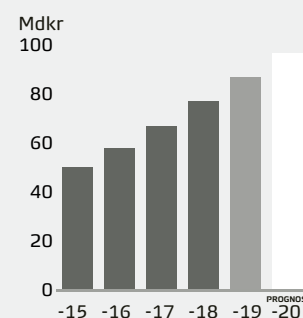
Idag bor 55 procent av världens befolkning i stadsområden, en andel som förväntas öka till 68 procent år 2050. Prognoser visar att urbanisering i kombination med den totala tillväxten av världens befolkning kan addera ytterligare 2,5 miljarder människor till städerna år 2050. Enligt SCB har Sveriges befolkning passerat 10 miljoner år 2020 och 11,3 miljoner år 2050. Ungefär 70 procent av folkökningen sker i de tre storstads-länen. Den smarta stadens funktionalitet är beroende av fungerande urbana flöden och utmaning-

miljarder dollar under 2019, en ökning med 4,5 procent. En nedgång jämfört med de senaste fem åren då den globala detaljhandelsförsäljningen ökat mellan 5,7 och 7,5 procent varje år. Nedgången i tillväxttakt i konsumentutgifter återspeglar en ökande ekonomisk osäkerhet i flera delar av världen. Samtidigt som totalsiffrorna för detaljhandeln stagnerat har den globala e-handeln stigit med 20,7 procent 2019 till 3 535 miljarder dollar. År 2021 säger prognoser att den globala e-handeln närmar sig 5 000 miljarder dol-

lar. Den svenska e-handelsomsättningen ökade med 13 procent till 87 miljarder 2019 och väntas nå 97 miljarder 2020. Den snabba utvecklingen inom digitalt driven handel ställer helt nya krav på effektiva och långsiktigt hållbara logistiklösningar.

Källa: HUI, E-barometern, IQLogistics.

Svensk e-handel +13%, 2019



för regional- och citylogistik, när godset ska distribueras den sista biten till butik eller direkt till konsument. Då är antalet trafikerörelser och därmed kostnaden och miljöbelastningen som störst.

Bättre, snabbare och smartare logistik handlar också om automatiserade logistiklösningar och logistiksystem som bygger på artificiell intelligens. Med dem förbättras varuflödet, kostnaden reduceras för hantering och plockning och tillgängliga lagerutrymmen kan nyttjas optimalt. Genom omedelbar tillgång till lagersaldon och

ökad kontroll över varors tillgänglighet på olika platser skapas i sin tur möjligheter för frekventa, flexibla och fullastade transporter. Marknaden för lagerautomation förväntas fördubblas till 27 miljarder dollar 2025.

Källa: IQLogistics, Modern Materials Handling.



Den globala marknaden för lagerautomation väntas fördubblas från 13 miljarder USD 2018 till 27 miljarder USD år 2025, en genomsnittlig årlig tillväxttakt på 11,7 procent mellan 2019 och 2025.

arna är många men kan mötas med investeringar i hållbara innovationer och system där logistik spelar en central roll.

Enligt studier är 34 procent av online-shopparna mellan 35 och 54 år gamla. Millennials, för närvarande i åldrarna 18 till 34 år, ligger närmast därefter med 30 procent och väntas öka i takt med köpkraft. Sällanköpsvaror och kläder toppar onlinehandel men dagligvaruhandel är den del som väntas växa snabbast. Dagens yngre konsumenter vill inte vänta. Redan idag kan de

i vissa storstäder få sina varor samma dag som de beställts. Kortare leveranstider kan reducera handelns kostnader för lager, kapital och inkurans. Samtidigt ökar också medvetenheten kring logistikens roll ur ett hållbarhetsperspektiv vilket ger incitament för nya innovationer.

Källa: Worldbank, FN.



GLOBAL  
HANDEL

### Stabil hyresmarknad

I takt med de senaste årens ökade godsflöden, inte minst beroende av den ökade e-handeln, har efterfrågan på moderna väl lokaliserade logistikytor varit hög.

Hyresnivåerna för nybyggda logistikanläggningar styrs i hög grad av mark- och produktionskostnaden. Hyresmarknaden för logistikfastigheter är relativt stabil. Hyresutvecklingen har, trots den begränsade tillgången på ytor, varit svag framförallt i regionstäderna. Närmre storstäderna där marktillgången är begränsad kan en hyresuppgång skönjas. Även framledes förväntas hyreshöjningarna generellt begränsas av stor tillgång på utvecklingsbar mark och stabila produktionskostnader, men också av hög konkurrens bland entreprenörer och projektutvecklare om nya uppdrag i segmentet. Dock börjar en ökad differentiering bli allt tydligare. Hyran för väl lokaliserade terminaler liksom e-handelslokaler och specialiserade lokaler för till exempel livsmedel, för vilket efterfrågan är stor, är något högre än för lager. Ett större allmänt miljöfokus förväntas framgent att öka järnvägs-transporternas andel i den totala logistikmixen.

I regeringsförklaringen anges att fler långväga godstransporter ska flyttas från lastbil till tåg och sjöfart. Det ställer krav på bättre tillgång till kombiterminaler där last kan flyttas mellan till exempel räls och väg. Större logistiklager kan med fördel kompletteras med lokala distributionsterminaler. Trenden går då mot större distributionsenheter för sällanköpsvaror, som serverar ett allt större område i takt med att såväl nationell som europeisk infrastruktur förbättras och transporttiderna kortas. Distributionslager för livsmedel och andra dagligvaror som kräver frekventa leveranser placeras å andra sidan lite tätare och närmre konsumtionen. Sådana anläggningar blir följaktligen mindre och kan kombineras med citylogistik i så kallade omnikanläggningar. Där kan, i bostadsnära lägen, också funktioner åt e-handeln förläggas för distribution direkt till slutkund eller via utlämningsställen.

TEKNISK  
INNOVATION

DEMOGRAFISKA  
FÖRÄNDRINGAR

### Kunderna

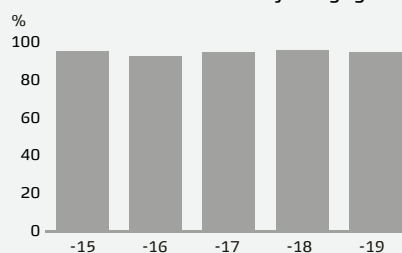
Bland logistikfastigheternas hyresgäster finns logistikföretag till vilka producenter och grossister outsourcar sin logistikfunktion genom tredjepartslogistik.

Större aktörer inom området är DHL, PostNord, Schenker, DSV, Bring samt Green Cargo. Bland branschens kunder finns också producenter och leverantörer som hanterar logistiken själva i egna eller förhyrda lokaler. Det gäller både tung industri som till exempel Volvo och Electrolux samt stora handelsbolag som ICA, Axfood och IKEA samt e-handelsbolag som Apotea, Boozt, Dustin, Mathem och Mat.se.

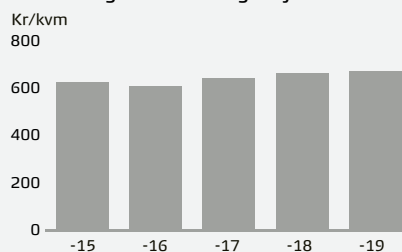
### Andra förvaltare, logistikfastigheter

Det finns några fastighetsbolag som är specialiserade på logistikfastigheter. Bland de större svenska noterade bolagen finns förutom Catena även Sagax och Corem. Flera av de etablerade fastighetsbolagen har ökat fokus inom logistiksegmentet, exempelvis Castellum, FastPartner och Stendörren. I Sverige verkar också privatägda Bockasjö och Kilenkrysset samt de internationella bolagen Prologis och Goodman. Vidare utvecklar och bygger Logistic Contractor logistikanläggningar.

Catenas ekonomiska uthyrningsgrad



Catenas genomsnittliga hyresnivå



### Aktiv investeringsmarknad

E-handeln driver på nyetableringar av lager- och logistikbyggnader. Mellan åren 2015–2017 har nyproduktionen av lager och logistikfastigheter legat på drygt en halv miljon kvm lager- och logistikyta. 2018 färdigställdes över 600 000 kvm och 2019 har mer än 650 000 kvm färdigställts. Trenden ser ut att fortsätta även 2020. Framförallt efterfrågan på terminaltyper för pakethantering väntas öka stadigt under en femårsperiod.

Tillväxten och framtidstron hos fastighetsutvecklarna har bidragit till att spekulationsbyggandet ligger på höga nivåer. Lite drygt 50 procent av anläggningarna i Stockholm och cirka 40 procent i Göteborg har uppförts helt eller delvis på spekulation.

Marknaden genomgår en strukturförändring sedan 2000-talets början. Beståndet har tidigare i stor utsträckning ägts av de företag som brukar lokalerna, men en konsolidering av ägandet pågår. Lager- och logistikfastigheter har successivt blivit ett fastighetssegment där även institutionella aktörer vill ha indirekt eller direkt exponering.

Lager- och logistikmarknaden karaktäriseras av en stor spridning i parametrar som ägande, storlek, modernitet och effektivitet. Det innebär att en majoritet av de institutionella investerarna fortfarande har en lägre allokering till framförallt logistikfastigheter än vad segmentets andel av den totala kommersiella fastighetsstocken utgör.

Transaktionsaktiviteten inom segmentet har aldrig varit större. Investerarintresset för handelsfastigheter har minskat och i gengäld har efterfrågan på lager- och logistikfastigheter ökat markant. Transaktionsvolymen för logistik- och industrifastigheter uppgick till cirka 37 miljarder för 2019 där närmare hälften kan klassificeras som renodlade logistikfastigheter, utländska investerare står för cirka 85 procent av logistikförvärven. Avkastningskraven för modern logistik är rekordlåga. Trots det är det relativt billigt att investera i Sverige jämfört med kärnmarknaderna i Europa. Under 2019 förvärvade Blackstone en större portfölj bestående av lager-, logistik och lätt industri om cirka 4,2 Mdkr, cirka 500 000 kvm. Säljare var Corem. Vidare förvärvade Prologis en fastighetsportfölj om 3,8 Mdkr, 295 000 kvm, från Bockasjö och Alecta. NRP avyttrade en portfölj med en del fastigheter belägna i Sverige om cirka 4,0 Mdkr. Köpare var Allianz och CBRE GIP.

### Finansmarknad

2019 går till historien som ett år då svenska långa statsräntor för första gången någonsin rörde sig i minusterritorium och därmed adderat Sverige till en liten skara länder, däribland Tyskland och Schweiz där detta varit eller är aktuellt. Fenomenet kan bland annat härledas till en kombination av bristande inflationsförväntningar och starka statsfinanser som gör Sverige till en trygg plats för placeringar. Det globalisering och digitalisering för med sig i form av delningsekonomi och tilltagande konkurrens, omvandlad arbetsmarknad (större andel tjänsteföretag) och snabbfotade resurser har gjort det särskilt svårt för centralbanker världen över att manövrera penningpolitiken. I Sverige har Riksbanken under det gångna året justerat reporäntan från minusränta till nollränta och har därigenom för tillfället styrt undan från det negativa territoriet.

Inför 2020 går den svenska ekonomin in i en avmattningsfas vilket är förväntat efter många års högkonjunktur och det förstärks till delar av handelskonflikter, kreditåtstramning i Kina, osäkerhet kring Brexit samt den pågående spridningen av coronaviruset. Prognossiffror för BNP (1 procent enligt Riksbanken), arbetslöshet (6,9 procent enligt Riksbanken) och konsumentförtroende indikerar en relativt svagare tillväxt för 2020. Till skillnad från andra EU-länder kan Sverige dra fördel av sin låga offentliga skuldsättning genom att använda finanspolitiken för att stimulera tillväxt.

Under 2019 har aktiemarknaderna generellt utvecklats väl, svenska (OMXSPI) steg med cirka 30 procent under det gångna året. Kreditmarknader har samtidigt visat hög aktivitet och låga yielder. Intresset för fastigheter som investeringsobjekt och inte minst för logistiksegmentet har varit rekordhøgt. Mot bakgrund av en mer osäker global makroekonomisk tillväxttakt och en samstämmig kluvenhet bland flera av världens centralbanker är konsensus om låga räntor framöver väl etablerad bland ekonomer. Trots lägre global aktivitet, särskilt mot bakgrund av den virus-spridning som lagt tillfällig sordin över marknaden, ser vi en fortsatt gynnsam framtid för Catena. Framöver väntar vi oss avhjälpande penningpolitik och större inslag av kraftfull finanspolitik för att stötta likviditet och marknad. Givet ihållande fundamentala drivkrafter, vår breda kundbas och starka kassaflöde står Catena stadigt när kommande finansieringsbehov ska täckas.

# Catena kan logistiktrender!

## Logistik **trender** 10:ÅR

Som det ledande bolaget inom logistikfastigheter bevakar, analyserar och debatterar Catena på olika sätt trender inom logistik. En uppskattad mötesarena för ny kunskap och inspiration inom området är konferensen LogistikTrender som Catena arrangerar för tionde året 2020.

2019 var temat den logistiska revolutionen med digitalisering, automation och teknik som växer i omvälvande fart och skapar helt nya möjligheter. Mer än 350 inbjudna lyssnade till 12 inspiratörer under den fullbokade konferensen.

► Se mer från LogistikTrender 2019 på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)

LogistikTrender  
**2020**  
JUBILEUMSTEMA:  
**Logistik bortom  
tid och rum**  
Dunkers kulturhus  
Helsingborg

Fabian Bengtsson, Ägare av NetOnNet, Tidigare VD i SIBA, målade 2019 en tankeväckande och inspirerande bild av affärer med Kina.



Jacob Lovén och Tom Xiong, entreprenörer och inspiratörer (podden Den digitala draken) gav spännande insikter om hur nya affärsmodeller formas i digitaliseringens spår.





# Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga		
Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Hysesintäkter	1 208,9	1 158,0
Fastighetskostnader	-276,0	-276,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>932,9</b>	<b>882,0</b>
Central administration	-36,4	-32,4
Andel i resultat från intresseföretag	-5,0	-5,0
Finansnetto	-223,4	-223,9
Tomträttsavgälder	-9,8	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>658,3</b>	<b>620,7</b>
Årets skatt	-140,9	-132,8
<b>Årets resultat</b>	<b>517,4</b>	<b>487,9</b>
<b>Nyckeltal</b>		
Årets resultat, kr per aktie	13,7	12,9
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Eftersom denna uppställning inte är att likställa med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår, kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt som negativt i förhållande till normalår som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring. Catenas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet samt av värdeförändringar avseende derivatinstrument. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftsöverskottet baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd. De finansiella kostnaderna baseras på Catenas

genomsnittliga räntenivå inklusive säkringar för aktuell låneskuld med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym. Från och med 2019 redovisas tomträttsavgälder inte längre som fastighetskostnad utan som ränta avseende leasingskulden för nyttjanderätter. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.

Direktavkastning		
%	31 dec 2019	31 dec 2018
EPRA NIY (initial direktavkastning)	5,8	6,2
EPRA "topped-up" (normaliserad direktavkastning)	6,1	6,4

Catena presenterar här direktavkastning i form av "Net Initial Yield (NIY)" och "Topped-up Net Initial Yield" i enlighet med EPRA:s definitioner. Båda nyckeltalen beräknas utifrån Förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning med tillägg för ägd andel av förvaltningsfastigheter i joint ventures och efter avdrag för utvecklingsmark och ännu ej färdigställda projekt. Net initial yield (NIY) baseras på kontrakterad årshyra för fastigheter i egen portfölj samt vår andel av kontrakterad årshyra i fastigheter ägda i joint ventures efter avdrag för instegrabatter. Från dessa årshyror görs avdrag för förväntade drifts- och underhållskostnader och fastighetsadministration. Det på detta sätt beräknade driftsöverskottet skiljer sig från "Aktuell intjäningsförmåga" framförallt genom att kontrakterad årshyra och kostnader för ännu ej färdigställda projekt ej räknas med.

I beräkningen av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter. Till och med 31 dec 2018 inkluderades även tomträttsavgälder i fastighetskostnaderna. Förändringen påverkar direktavkastningen med cirka 0,1 procentenheter.

# Vi överträffar förväntningarna

– engagemang och detaljplanering avgör framgången

Det är stora värden som står på spel när företag väljer att förändra och omlokalisera sina lagerfunktioner. I kalkylen ligger inte bara hyreskostnader, läge och yta. Lika viktigt är att byggnation, förändringar under projektets gång och färdigställande i tid är genomtänkt in i minsta detalj. För många företag är säsongshändelser som julhandel, sommarkollektioner och kampanjer affärskritiska och kan kosta miljoner i utebliven försäljning om något går fel.

Catena har de senaste fem åren hanterat ombyggnationer och projektutveckling motsvarande 2,6 Mdkr. En ledstjärna är att överträffa kundernas förväntningar genom att skapa smidiga processer med planering av varje detalj och där vi kan skapa engagemang i ett tidigt skede genom att föra samman olika parter och leverantörer.

Tredjepartlogistikern Nowaste Logistics höglager i Helsingborg är ett spännande exempel på hur små tidsmarginaler kräver mer av alla men också kan överträffa allas förväntningar. Nowaste förser sina kunder med anpassade logistiklösningar som innefattar egna automations- och IT-lösningar och erfaren logistikpersonal. Bland kunderna finns kända varumärken som Home Furnishing Nordic, Atria, Bolist, Brothers, Polarn o. Pyret, Björn Borg, Panduro, Coolstuff och Everfresh. 2018 blev Nowaste hyresgäst på Logistikposition Tostarp utanför Helsingborg med sitt karaktäristiska lager med spännande fasaddesign och en total yta om 30 400 kvm.

## Världsrekord i höglager?

Med en framgångsrik affärsmodell och många intresserade kunder valde Nowaste i Helsingborg 2019 att låta Catena uppföra ett höglager intill sitt stora lager på Tostarp. Initiativet var till del en spekulation och alla kunder fanns inte kontrakterade när bygget drog igång. Höglagret är idag ett av Nordens modernaste lager för e-handel. Det 11 000 kvm stora lagret inhyser bland annat 105 automatiserade skyttlar (OSR), plockstationer, varumottagning och paketsortering. När klädesföretagen Polarn o. Pyret och Brothers blev avtalade kunder i den toppmoderna terminalen krympte tiden och pressen ökade på både byggnation och installation av IT och automation i byggnaden. Att flytta varor och få rutiner på plats är en grannliga uppgift och kraven var tydliga – allt måste vara klart till Black Friday. Med ett starkt samarbete mellan Nowaste som uppdragsgivare och Catena som projektledare fick alla leverantörer en gemensam plattform att arbeta utifrån och höglagret kunde invigas före den utsatta tiden, med alla funktioner intrimmade, i god tid till Black Friday i november 2019. Projektet klarades därmed av på rekordtid med 12 månader från signering till driftstart.

Samarbetet går nu vidare mellan Nowaste och Catena. Under hösten 2019 beslutades om en tillbyggnation om cirka 18 000 kvm som uppförs i anslutning till Nowastes första etablering på Logistikposition Tostarp. Inflyttning sker september 2020.



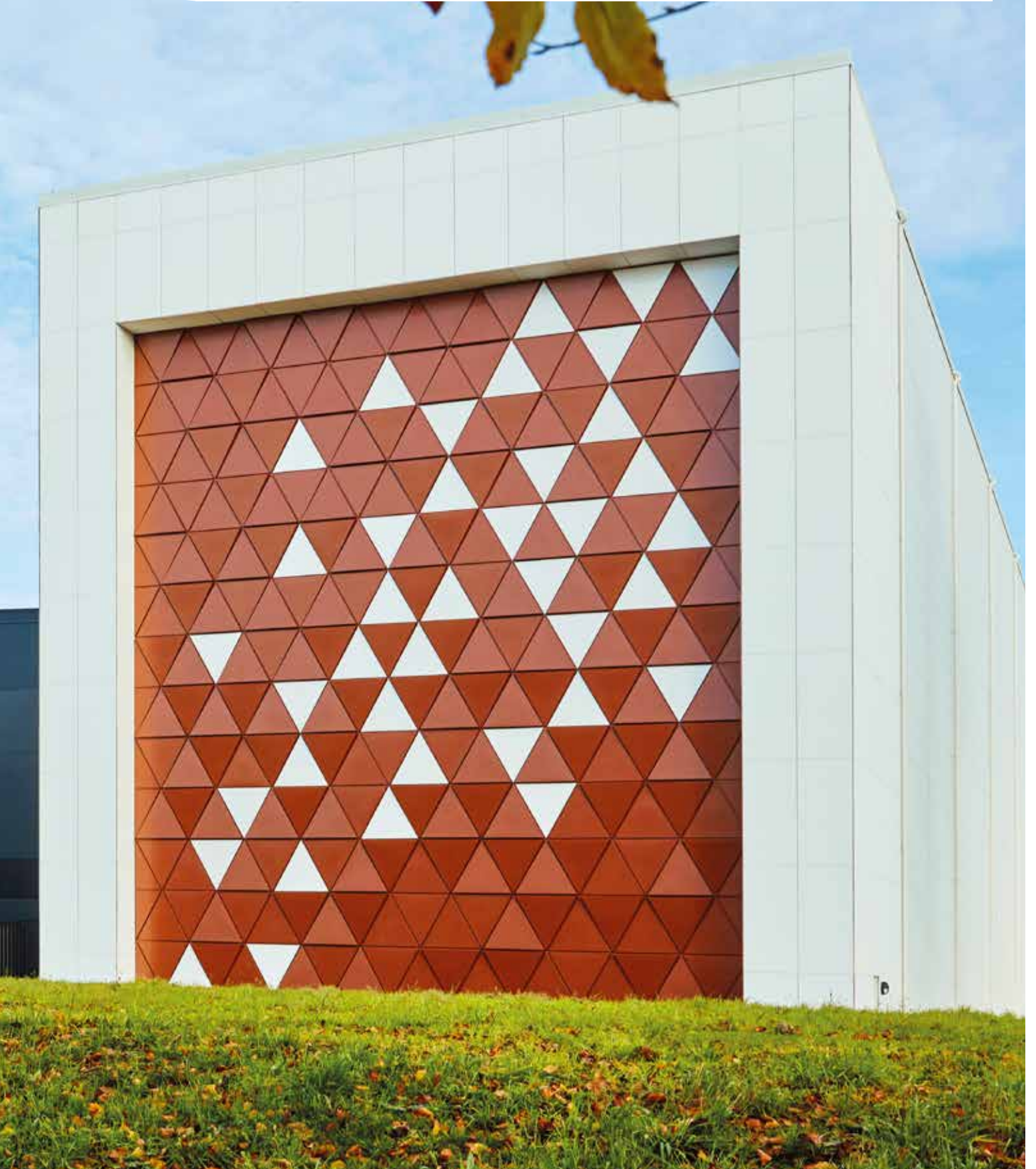
*Ett av våra tre värdegrundsbegrepp är att vi överträffar förväntningar. I stort som smått är vi affärsmässiga och vi har kunskaper som matchar både dagens och morgondagens behov. Med det som utgångspunkt gör vi alltid det lilla extra och vågar vara innovativa.*





*"Catena och vi slog alla förväntningar. Catenas förmåga att samla allas krafter och sedan skapa engagemang trots tidspress avgjorde framgången. Det var först på minglet efter invigningen som våra kunder insåg hur tajt processen varit."*

*– Jesper Brandin, Försäljningschef, Nowaste Logistics AB.*



# Så skapar Catena värde

Genom att erbjuda attraktiva logistikanläggningar på strategiska lägen skapar Catena värde för sina olika intressenter.

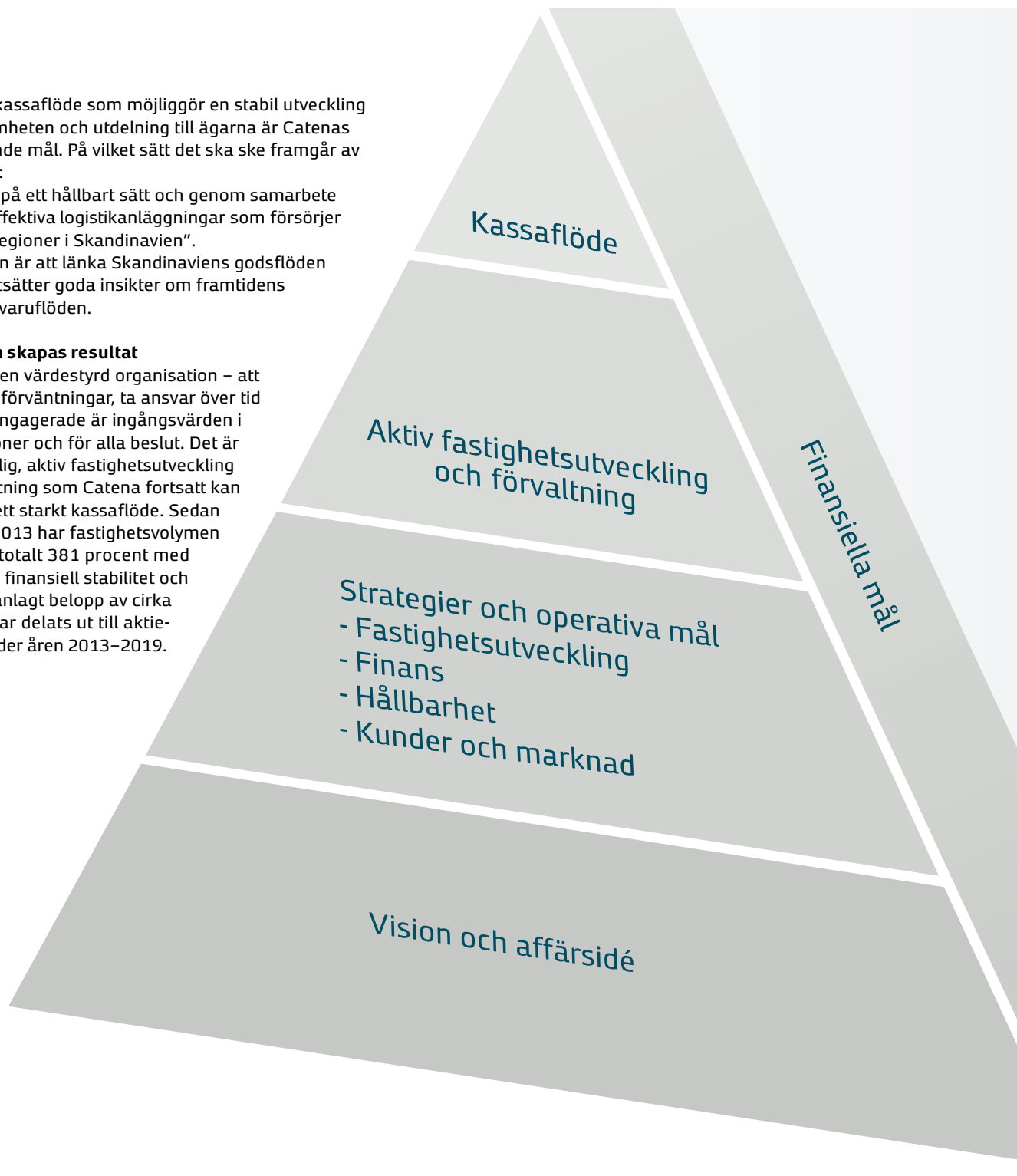
Ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling av verksamheten och utdelning till ägarna är Catenas övergripande mål. På vilket sätt det ska ske framgår av affärsidén:

”Vi ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien”.

Visionen är att länka Skandinavien godsflöden vilket förutsätter goda insikter om framtidens gods- och varuflöden.

## I vardagen skapas resultat

Catena är en värdestyrd organisation – att överträffa förväntningar, ta ansvar över tid och vara engagerade är ingångsvärden i alla relationer och för alla beslut. Det är via en daglig, aktiv fastighetsutveckling och förvaltning som Catena fortsatt kan generera ett starkt kassaflöde. Sedan startåret 2013 har fastighetsvolymen ökat med totalt 381 procent med bibehållen finansiell stabilitet och ett sammanlagt belopp av cirka 766 Mkr har delats ut till aktieägarna under åren 2013–2019.



## NYA OPERATIVA MÅL FRAMÅT

Det dagliga arbetet styrs via tydliga operativa mål som utgår från fyra strategiska horisonter. På sidorna 6–7 redogörs för utfallet på målen för 2019. I affärsplanen för 2020 har ett större grepp tagits kring de operativa målen med ambitionen att ytterligare förtydliga målsättningarna.

### Fastighetsutveckling

Catena ska växa för att bli ett ännu bättre alternativ för kunder, placerare och medarbetare och erbjuda moderna, hållbara och kostnadseffektiva fastigheter. Förvaltningsresultatet ska årligen växa med minst 10 procent och bolaget eftersträvar ett starkt kassaflöde där förvaltningsresultatet ska uppgå till minst 50 procent av varje intäktskrona.

Målen som fastställts för 2020 är vidare att minst 600 Mkr av den årliga tillväxten ska ske genom egen projektutveckling och att driftsöverskottet ska öka med minst 3 procent årligen i jämförbart bestånd.

► Läs mer om fastighetsutveckling på sidorna 23–29.

### Finans

Catena ska inom ramen för sin finanspolicy säkerställa en ändamålsenlig finansiering till lägsta möjliga kostnad på kort och lång sikt. Tre övergripande finansiella mål som fokuserar på finansiell stabilitet skapar långsiktig stadga i Catenas affärsmodell:

- Soliditet om minst 30 procent för goda avkastningsmöjligheter. Målsättningen är väl avvägd med hänsyn till bolagets kassaflöde.
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 gånger då det ger en betryggande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor och/eller ökad vakansgrad. De senaste fem åren har räntetäckningsgraden varierat mellan 2,3 och 4,8 gånger.
- Den genomsnittliga kapitalbindningen bör uppgå till minst 2 år för att säkra finansiering över en rimlig tidsrymd för att reducera refinansieringsrisker och säkra optimala kreditvillkor för fortsatt finansiering. De senaste fem åren har kapitalbindningen varierat mellan 1,3 och 2,5 år.

De övergripande målen kompletteras av operativa mål som för 2020 omfattar att bolaget ska ha minst fem kreditgivare i låneportföljen, en belåningsgrad om högst 60 procent samt att möjliggöra grön finansiering under 2020.

### Hållbarhet

Det Catena levererar ska vara hållbart över tid. Catena ska aldrig tappa en affär för att vi inte lever upp till de hållbarhetskrav som ställs – ekologiska, sociala eller ekonomiska. Bland målen som formulerats för 2020 framgår att Catena ska certifiera samtliga nyproducerade fastigheter till minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande samt att samtliga fristående nybyggnationer bör innehålla en solcellsanläggning. Räknat i kWh/kvm ska energiförbrukningen minska med 15 procent för normalårskorrigerad värme och med 10 procent för el till 2025 jämfört med 2017, undantaget förvärvade fastigheter och projektfastigheter de senaste två åren. All energi ska vara fossilfri senast 2030 och sammantaget syftar samtliga målsättningar till att minska Catenas växthusgasutsläpp.

För att fortsätta vara en attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare är ambitionen en hög medarbetarlojalitet och rekommendationsvilja, där bolaget önskar uppnå eNPS på minst +40 vid årlig mätning. Alla anställda ska ha lika utvecklingsmöjligheter och anse sig ha en trygg och utvecklande arbetsmiljö. Vidare ska jämställdhet och mångfald öka inom samtliga yrkesgrupper till 2025.

► Läs mer i vår Hållbarhetsrapport.

### Kunder och marknad

Catena ska alltid få förfrågan i samband med behov av större etableringar av logistikanläggningar. Goda relationer och ett starkt varumärke är viktiga framgångsfaktorer – bolaget strävar efter en ökad kännedom och vill befästa positionen som ett företag i framkant inom logistikområdet.

Catena har kvantifierat målen tydligare och fastställer att bolaget ska nå en marknadsandel om minst 15 procent av nyproducerad logistikyta (kvm) i Sverige, en ekonomisk uthyrningsgrad om minst 95 procent och en bibehållandegrad för kunder som ligger över 90 procent. Vidare är en hyrestid om minst fem år och gärna tio år eller mer målet för nytecknade hyresavtal. Fokus ska ligga på innovativa och hållbara kunder där mervärden kan skapas genom ett kundnära arbetssätt.

► Läs mer om kunder och marknad på sidorna 10–13.

# Ett komplext logistiskt nätverk

För att möta slutkundens krav på tidsleverans, klimatavtryck och kostnad krävs att varan hela tiden är optimalt placerad i logistiknätverket. En leverans kan gå från en småskalig producent direkt till slutkonsument. En annan kräver ett regionalt distributionslager och citylogistik för att fungera. Ytterligare en annan leverans involverar kanske terminaler, logistiklager och distributionslager för leverans ett halvår efter beställning. Olika logistikfastigheter har olika uppgifter för att samla, lagra och distribuera gods vilket ställer olika krav på fastigheten. Catena erbjuder alla slags logistikanläggningar som samspelar i ett mer eller mindre komplext flöde.

## Terminal för omedelbar omlastning

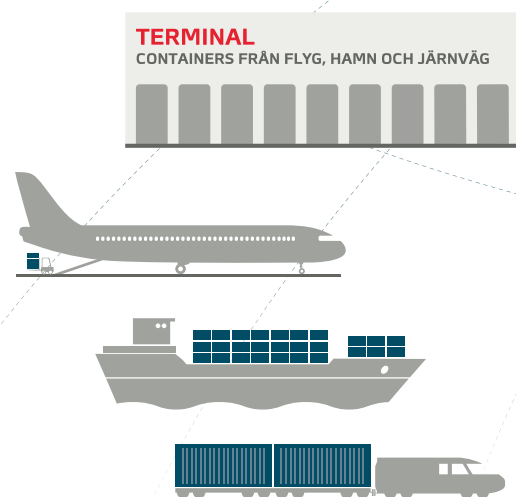
En terminal är primärt anpassad för omlastning av gods och varor som levereras in och ut samma dag. Dit ankommer gods från tillverkare och distributörer från såväl Sverige som hela världen med båt, flyg, järnväg och bil. En del är kombiterminaler som har speciellt goda förutsättningar för att flytta gods från ett transportmedel till ett annat. Terminalerna är placerade strategiskt nära befolkningscentra men framförallt med en effektiv koppling till hamn, järnväg och de stora trafiklederna. Terminaler är ofta den första etableringen på en ny logistikposition. Verksamheten i terminalen bedrivs oftast av någon av de stora aktörerna inom tredjepartslogistik och kan i en och samma terminal betjäna flera hundra kunder.

## Logistiklager för förvaring

I ett logistiklager placeras varor i väntan på att bli sålda och utgör en buffert mellan kund och leverantör oavsett om det gäller en konsumentvara eller en industriell insatsvara. Därför är de också utrustade olika, från enkla pallställ till full automatisering med många gånger generiska system som passar för ett antal olika produkter. Logistiklager är ofta belägna i anslutning till producentens anläggningar eller importörens hamn eller vid en för flera enheter gemensam samlingspunkt. Vanligtvis är logistiklagret också placerat i anslutning till en terminal. Verksamheten i ett logistiklager bedrivs vanligen av en eller några få hyresgäster som kan vara en producent, grossist, importör eller en tredjepartsoperatör.

## Distributionslager – för vidare distribution

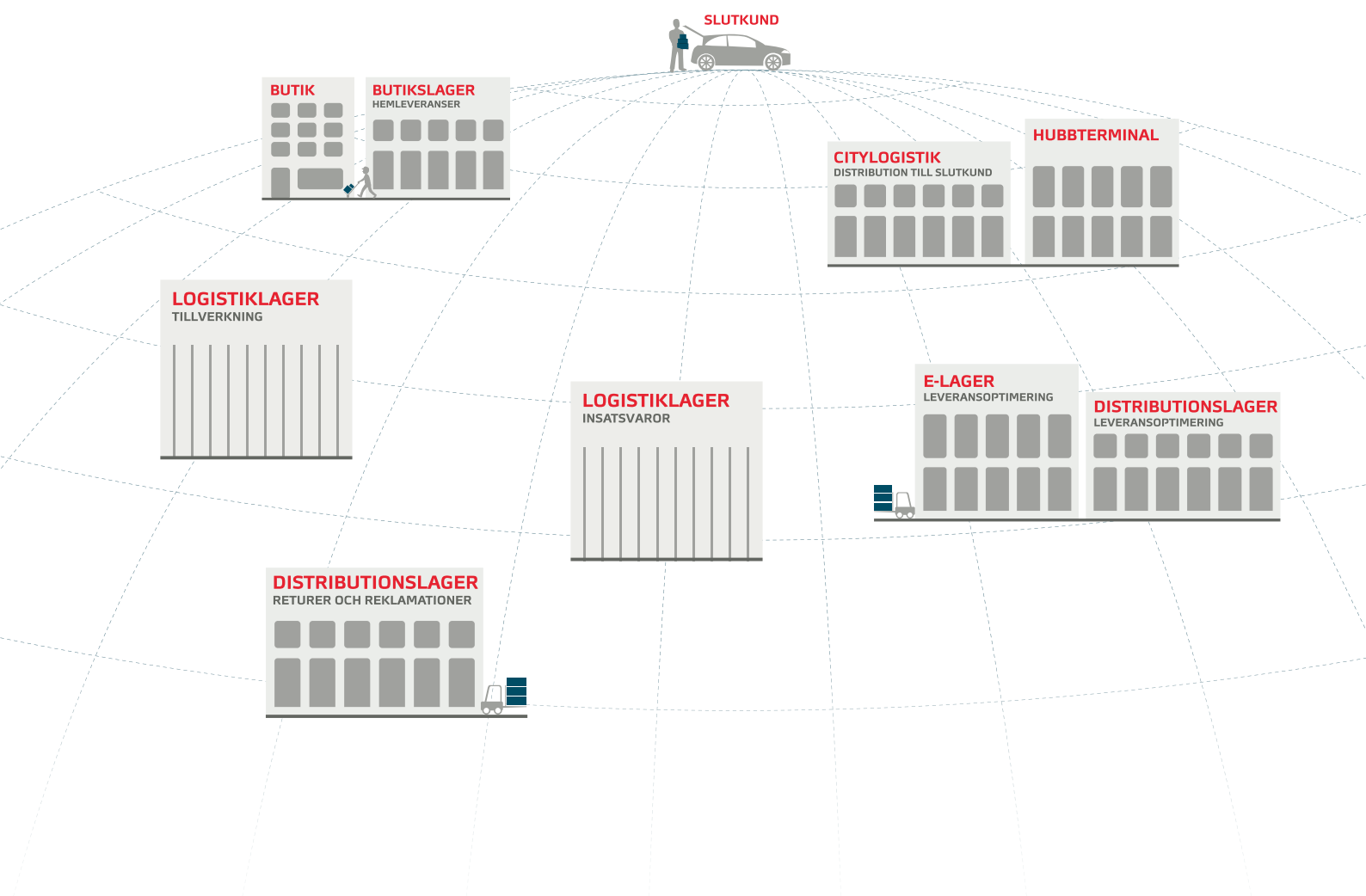
Ett distributionslager är utformat för att på en central plats lagra varor under kortare tid innan vidaretransport till återförsäljare i den region distributionslagret ska betjäna. Det kräver framförallt bra in- och utlastningsmöjligheter. Distributionslager är ofta placerade längs de ringleder som omger befolkningscentra eller utifrån varans art centralt i en region. Verksamheten bedrivs som regel av



tredjepartslogistikföretag som DHL, Schenker, PostNord med flera. E-lager är en variant av distributionslager som är specialiserade på att betjäna den växande e-handeln. Ett e-lager har ofta utrustning för packning av godset innan leverans till de utlämningsställen där slutkunden kan hämta sina varor. De kan också vara centralt placerade i tätorter eller på annat sätt lätt tillgängliga för konsument för att effektivisera och förbättra leverantörens distribution också den sista biten – fram till konsument.

## Omnilager och citylogistik

En omnianläggning är en hybrid mellan exempelvis en terminal och ett logistiklager. Då har den terminalens utmärkande många portar och de ytor som behövs för



att ta emot och leverera ut inkommande gods samma dag. Men har också, i utvalda delar, den höjd som är utmärkande för ett logistiklager, och som krävs för att kostnadseffektivt kunna lagerhålla gods även över en längre tid. En omnianläggning eller ett omnilager kan kombineras och innefatta i stort vilken kombination av logistikfunktioner som krävs beroende på läge och yta.

En ökande trend inom handeln är att idén om centraliserade lager i allt högre grad kompletteras av mer decentraliserade strukturer. Butiker och varuhus rustas med lager som fungerar som omnilager i varuhusbutikernas närområde med både varulager, butikslager och e-handelsutlämning.

Det som kallas citylogistik är anläggningar som är speciellt anpassade för täta, snabba och korta transporter av snabb- rörliga konsumtionsvaror till detaljhandeln eller direkt till konsument. De stadsnära anläggningarna, är speciellt utformade för att hantera olika typer av gods från flera leverantörer. De är utrustade för rationell plockning eftersom en, vanligtvis liten, försändelse kan bestå av flera olika produkter från flera leverantörer. På så sätt kan butiker, som inte sällan är belägna på dyra lägen, minimera lagerytor och spara kostnader och binda mindre kapital. Producenter och importörer får också ut sina produkter till de butiker där det finns en aktuell efterfrågan. Mindre hubbterminaler nära städer blir också allt vanligare.

# Kundnära förvaltning

Genom kundnära förvaltning skapar Catena de rätta förutsättningarna för ett lönsamt fastighetsbestånd och bidrar samtidigt till att bolagets kunder når sina affärsmål. Att alltid överträffa kundens förväntningar och att ta ansvar över tid är framgångsfaktorer. Ett genuint engagemang är kännetecknande för Catenas medarbetare.

## Hyresgästs-service

Bolagets stora och varierade fastighetsportfölj gör det möjligt att på ett flexibelt sätt reglera ytorna i takt med kundens utveckling. Genom en kundnära förvaltning kan Catena förstå och möta de behov som uppstår hos kunden. Catena har en bred kompetens inom logistik och fastigheter och kan agera facilitator i samarbete med ett nätverk av specialister inom områden som säkerhetsfunktioner, IT-system för styrning, hanteringsutrustning eller helautomatiserade lösningar. På så sätt kan Catena hjälpa till att anpassa fastigheter efter nya behov.

## Effektivitet och underhåll

Catenas fastigheter förbättras löpande. Hyresgästen ska känna en trygghet i att fastigheten hålls i gott skick och att kontrollen av fastigheten är en del av erbjudandet. Ibland, inte minst när det gäller kostnads- eller energieffektiviseringar, initieras förädlingen av Catena och ibland sker det i samverkan med en befintlig eller ny hyresgäst. Genom digitalisering och innovativa lösningar förfinas ständigt Catenas kunderbjudande och processer i den egna verksamheten.

## Utveckling

En kompetent och handlingskraftig förvaltningsorganisation på plats i regionerna säkerställer relationerna med kunderna, men också med det lokala näringslivet och samhället i övrigt. Det gör det möjligt att snabbt agera på de problem som kan uppstå. Genom att också ligga steget före och utmana kunderna kring befintliga och nya behov hjälper Catena sina kunder att nå sina affärsmål samtidigt som nya affärsmöjligheter fångas upp. Catenas aktiva förvaltning har resulterat i att bolaget under året fortsatt stärka sina kundrelationer och ökat antalet kunder.



Norra Varalöv 31:11, Ängelholm.



# Fastighetsutveckling som värdedrivare

Catena har en uttalad ambition att växa genom att såväl förädla och utveckla de möjligheter som befintliga fastigheter erbjuder som att etablera nya strategiska logistikpositioner för dagens och morgondagens varuflöden.

På definierade strategiska punkter har Catena genom förvärv, utveckling och nyproduktion idag 109 attraktiva logistikanläggningar och målsättningen är att minst 600 Mkr årligen ska gå till egna utvecklingsprojekt. Det ger bolaget förutsättningar för att växa tillsammans med nya och befintliga kunder och, i förlängningen skapa en god och hållbar avkastning. Utvecklingsprojekten höjer dessutom kvalitetsnivån och intjäningsförmågan i beståndet genom exempelvis ökad effektivitet och genom att styra investeringar mot hållbara fastigheter. Idag är målsättningen att certifiera samtliga nyproducerande fastigheter till minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande samt undersöka och dokumentera möjligheten för certifiering av de fastigheter som genomgår en större ombyggnation.

Under 2019 investerade Catena totalt 753 Mkr (684) i ny- till- och ombyggnationer. Under de senaste fem åren har bolaget i genomsnitt investerat för 520 Mkr årligen. Totalt löper på balansdagen projekt med kvarvarande investeringar om cirka 760 Mkr.

## Utveckling av befintliga anläggningar

Att ständigt utveckla befintliga fastigheter i samråd med kunderna är centralt för Catena. Det befintliga beståndet förädlas löpande för att förbättra kundens godsflöden och bidra till kundens affär. Catena har erfarenhet och kompetens som möter högt ställda krav på logistikeffektivitet och är en aktiv samtalspartner som förstår logistik och flöden.

Ett prioriterat område är energieffektivitet. Värme och el är den största enskilda driftkostnaden för fastigheter vilket innebär att en optimerad energianvändning leder till både bättre miljöprestanda och lägre kostnader för såväl Catena som hyresgästerna. Catena gör stora investeringar för att spara energi, det kan exempelvis handla om att välja rätt värmekälla, att möjliggöra återanvändning av energi, installera solceller, installera effektivare ventilation eller byta till belysning med modern LED-teknik.



Logistikposition Sunnanå.

### Nyproduktion med fokus på framträdande logistikpositioner

Genom ny- och tillbyggnation breddas kundbasen och erbjudandet. Under året har Catena byggt ut och befäst framträdande logistikpositioner på ett flertal platser. Det handlar om logistiklägen med de bästa förutsättningarna vad gäller kommunikationer och demografi men också möjligheter till synergier. Genom att ta ett helhetsgrepp och arbeta med platsutveckling som omfattar ett helt område skapas samordningsvinster som gynnar både Catena och hyresgästerna. Att vidareutveckla en viktig logistikposition och de möjligheter som befintliga fastigheter erbjuder i form av till exempel byggrätter och kompletteringsförvärv är prioriterat för Catena.

Under 2019 har Logistikposition Sunnanå, som ligger på ett optimalt logistikläge med direkt avfart från riksväg 11 och 300 meter till avfarten från E6/E20 strax utanför Malmö, vuxit ytterligare och 25 900 kvm uthyrningsbar yta har färdigställts för Chefs Culinar, DHL, DS Smith och Lekia. Vid DHL-terminalen som var Catenas första etablering på området uppförs ett flyggodslager om cirka 10 200 kvm för DHL Express. Med flyggodslagret fortsätter utvecklingen av Logistikposition Sunnanå som med sin unika placering för transporter både inom och utom Sverige utgör ett nav för dagens och framtidens varuflöden.

Ett annat centralt logistikläge är Logistikposition Tostarp som ligger precis invid E6/E4 utanför Helsingborg.

Byggnationen av en 18 300 kvm stor terminal avsedd för hantering av stycke gods, paket och brev för PostNord påbörjades under 2019. Dessutom har ett höglager om cirka 11 000 kvm färdigställts på området för Nowaste Logistics. För samma kund har Catena även beslutat och påbörjat en tillbyggnad om cirka 18 000 kvm i anslutning till Nowaste första etablering på Tostarp.

I Ängelholm växer e-handelsklustret E-city Engelholm. Catena uppför en ny byggnad för Boozt Fashion om cirka 22 800 kvm i anslutning till deras befintliga byggnad på området. Satsningen befäster E-city Engelholm som ett utmärkt läge för e-handel.

Även vid Katrineholms logistikcentrum, en modern nod på utmärkt läge där bland annat järnvägs- och lastbilsgods hanteras effektivt, uppförs en anläggning om cirka 2 000 kvm för PostNord.

### Transaktioner

Catena kompletterar gärna förvärv av mark med förvärv av befintliga förvaltningsfastigheter för att uppnå långsiktiga och strategiska fördelar. Det handlar både om att skapa möjligheter för byggrätter i framtiden som att selektivt hitta bebyggda fastigheter med utvecklingspotential.

Catena har under året förvärvat tre fastigheter på bra logistiklägen med potential till bra kassaflöde – Muttern 6 i Kungälv, Välingen 2 i Karlstad samt Sockret 7 i Malmö. Genom förvärv kan Catena växa, etablera sig snabbare på

### Större projekt under året <sup>1)</sup>

Projekt	Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Typ
<i>Färdigställda ny- och tillbyggnad &gt;100 Mkr</i>					
ICA, Bring och Pågen	Mappen 4	Köpetorpsgatan 6	Linköping	6 200	Distributionslager
Chefs Culinar	Sunnanå 12:52	Flansbjersvägen 13	Burlöv	7 800	Distributionslager
Multihyresgästlager, del 1	Sunnanå 12:52	Flansbjersvägen 15	Burlöv	18 100	Logistiklager
Nowaste Logistics	Plantehuset 3	Mineralgatan 17	Helsingborg	11 000	Distributionslager
Procurator, tillbyggnad	Tahe 1:64	Målövågen 2	Jönköping	12 600	Logistiklager
<b>Totalt färdigställda projekt</b>				<b>55 700</b>	
<i>Pågående ny- och tillbyggnad &gt;100 Mkr</i>					
Multihyresgästlager, del 2	Sunnanå 12:52	Flansbjersvägen 17	Burlöv	18 100	Logistiklager
Boozt Fashion	Norra Varalöv 31:11	Produktionsvägen 10C	Ängelholm	22 800	Logistiklager
DHL Express	Sunnanå 12:52	Flansbjersvägen 14	Burlöv	10 200	Distributionslager
PostNord	Plantehuset 3	Mineralgatan 14	Helsingborg	18 300	Terminal
Nowaste Logistics, tillbygg.	Plantehuset 3	Mineralgatan 15	Helsingborg	18 000	Distributionslager
<b>Totalt pågående projekt</b>				<b>87 400</b>	
<b>Totalt projekt</b>				<b>143 100</b>	

1) Mindre hyresgäst Anpassningar och projekt tillkommer utöver de större projekt som redovisas i tabellen.

2) Ett projekt anses av Catena som färdigställt när vi erhåller slutbevis och/eller när hyresgäst erlägger första hyresbetalning.

en ny position eller bredda sin kundbas. Muttern 6, som ligger i det attraktiva och växande industriområdet Rollsboda där Catena redan äger två fastigheter, köptes vakant men kunde hyras ut på kort tid. Detsamma gäller Välingen 2 som fick en snabb uthyrning. Genom förvärvet av Sockret 7 fick Catena rådighet över ett större område i Malmö som är centralt beläget vid hamn och centralstation och varifrån det är lätt att nå E6/E20 – ett utmärkt läge för framtida citylogistik.

Under året har fastigheten Mörby 5:28 avyttrats till ett underliggande fastighetsvärde om 83 Mkr. Avyttringar kan frilägga resurser och säkra att Catena alltid har en attraktiv fastighetsportfölj som genererar starka kassaflöden. Nya köpmönster, godsflöden och annan samhällsutveckling eller kunders önskemål att äga fastigheten kan dessutom leda till att logistikfastigheter efter en tid passar bättre för andra ändamål.

#### Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Välingen 2	2019-01-17	Stockholm	Karlstad	3 430	20,4	2,1
Sockret 7	2019-04-01	Malmö	Malmö	2 707	9,2	0,3
Muttern 6	2019-05-29	Göteborg	Kungälv	7 800	52,1	0,0
<b>Totalt</b>				<b>13 937</b>	<b>81,7</b>	<b>2,4</b>

#### Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Mörby 5:28	2019-11-07	Stockholm	Nykvarn	186	83,0	0,6
<b>Totalt</b>				<b>186</b>	<b>83,0</b>	<b>0,6</b>

Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat tom 2019, Mkr	Kvarstående inv., Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart <sup>2)</sup>	Miljöcertifiering
7,6	101	102	0	100	2019 Q1	
7,9	115	108	0	100	2019 Q2	Miljöbyggnad Silver
12,3	179	179	0	100	2019 Q3	Miljöbyggnad Silver
6,7	101	102	0	100	2019 Q4	Miljöbyggnad Silver
7,7	107	97	10	100	2019 Q4	
<b>42,2</b>	<b>603</b>	<b>588</b>	<b>10</b>			
12,2	179	143	36	0	2020 Q2	Miljöbyggnad Silver
12,0	193	5	188	100	2020 Q4	Miljöbyggnad Silver
10,2	150	40	110	100	2020 Q4	Miljöbyggnad Silver
15,7	250	138	112	100	2020 Q3	Miljöbyggnad Silver
9,1	132	19	113	100	2020 Q3	Miljöbyggnad Silver
<b>59,2</b>	<b>904</b>	<b>345</b>	<b>559</b>			
<b>101,4</b>	<b>1 507</b>	<b>933</b>	<b>569</b>			

### Möjliga projekt

Catenas totala markreserv på balansdagen inklusive markanvisningar och optioner utgör en samlad potentiell landbank om cirka 4,8 miljoner kvm. Markreserven ger möjligheter till utvecklingsprojekt som i sin tur kan generera framtida driftnetton och projektvinster. När i tid projekten kan genomföras är bland annat beroende av konjunktur, marknadsläge och detaljplaneprocess om sådan saknas. En del av markreserven är helägd och andra delar är samägda. Majoriteten av Catenas helägda mark är detaljplanelagd och utgör del av befintliga förvaltningsfastigheter.

Markanvisningar och optioner är vanligt förekommande och innebär en möjlighet till anvisad mark som under givna förutsättningar kan aktiveras. De löpande dialoger som Catena för med kommuner är en förutsättning för att skapa framtida möjligheter för exploatering. I några avtal finns ett optionselement vilket oftast är förknippat med att på förhand bestämda villkor ska uppfyllas innan för-

värv och tillträde kan genomföras. Det kan handla om att en detaljplan behöver vinna laga kraft innan transaktionen äger rum eller att en aktör som önskar etablera sig där kan presenteras. Under 2019 tecknade Catena exempelvis ett avtal som möjliggör utveckling av framtida logistikläge i Järna, Södertälje kommun, på ett utmärkt läge nära E4 och järnväg, strax söder om Stockholm. Detta skedde genom att Catena förvärvade 50 procent av bolaget Södertuna utveckling AB, ett nybildat bolag där resterande 50 procent ägs av Gerstabergh Gård AB. Avsikten med det gemensamma bolaget är att driva detaljplaneprocessen för fastigheten Södertälje Gerstabergh 1:7 framåt och Catena har inom ramen för samarbetet företrädesrätt att köpa mark från Södertuna utveckling i takt med att den detaljplaneläggs. Målsättningen är att det skapas byggrätter för hela eller delar av området. Satsningen, i kombination med Catenas utvecklingsplaner för logistikpositionen Stockholm Syd i Nykvarns kommun, kan göra Catena till en ledande aktör i anslutning till Stockholms södra infartsleder.

Plantehuset 3, Helsingborg.



**Större möjliga projekt**

Område	Kommun	Total mark- yta, kvm	Ägarandel	Status detaljplan	
<i>Ägda/delägda (i urval)</i>					
Logistikposition Järna	Södertälje	1 000 000	50%	Ej klar detaljplan	➤ Läs mer på nästa uppslag
Örebro Syd	Örebro	920 000	34%	Ej klar detaljplan	➤ Läs mer på nästa uppslag
Logistikposition Sunnanå	Burlöv	110 000	100%	Ej klar detaljplan	➤ Läs mer på nästa uppslag
Folkestaleden	Eskilstuna	75 000	100%	Detaljplan	
Logistikposition Katrineholm	Katrineholm	50 000	100%	Detaljplan	
Västerslätt	Umeå	42 000	100%	Detaljplan	
Lodgatan, Malmö Hamn	Malmö	40 000	100%	Detaljplan	
Mappen	Linköping	40 000	100%	Detaljplan	
<i>Option</i>					
E-City	Ängelholm	850 000		Ej klar detaljplan	➤ Läs mer på nästa uppslag
Stockholm Syd	Nykvarn/Södertälje	450 000		Ej klar detaljplan	➤ Läs mer på nästa uppslag
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	230 000		Ej klar detaljplan	➤ Läs mer på nästa uppslag
<i>Markanvisningsavtal</i>					
Landvetter	Härryda	210 000		Ej klar detaljplan	
Torsvik Syd	Jönköping	200 000		Delvis detaljplan	
Lockarp	Malmö	40 000		Detaljplan	
Arnö	Nyköping	15 000		Detaljplan	



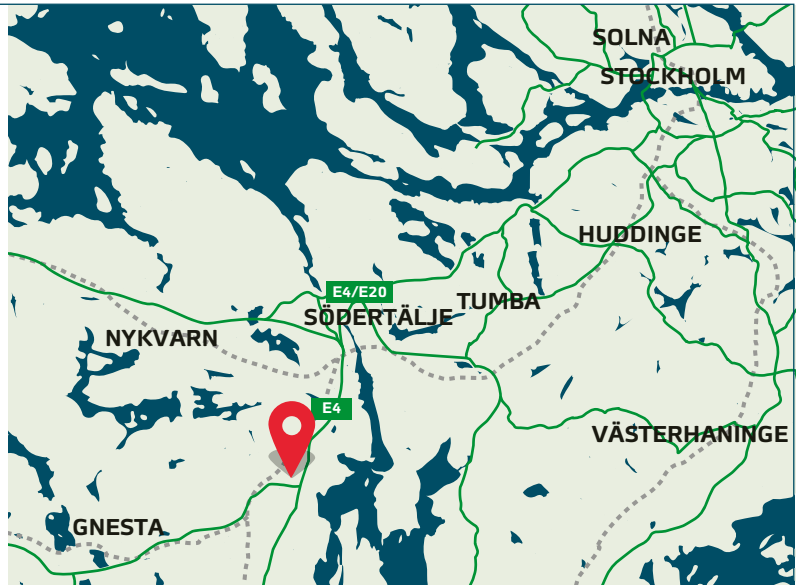
Framträdande logistiknav med utvecklingspotential

Logistikposition  
Järna,  
Södertälje

Catena driver detaljplane-process genom förvärv av ett delägt bolag med målsättningen att skapa byggrätter för hela eller delar av området som ligger i nära anslutning till E4 och järnväg. Läget är utmärkt då den planerade järnvägskorridoren för Ostlänken dessutom förväntas frigöra kapacitet för gods på stambanan som går alldeles invid området.

Etablerbar mark:  
**1 000 000** kvm

Villkor:  
**Ny detaljplan**

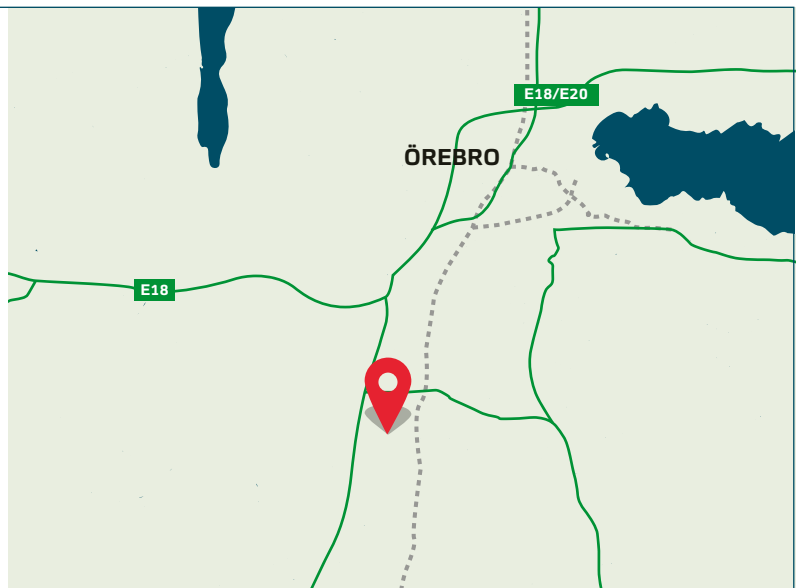


Örebro Syd,  
Örebro

I delägda Örebro Syds smarta läge mitt i Sveriges demografiska mittpunkt finns potential att nå hela Skandinavien effektivt med leveranser inom åtta timmar. Området utgör ett svårslaget logistiknav med värdefull access till både viktiga transportleder och olika fraktsätt i form av vägar, järnvägar och fraktflygplats.

Etablerbar mark:  
**920 000** kvm

Villkor:  
**Ny detaljplan**



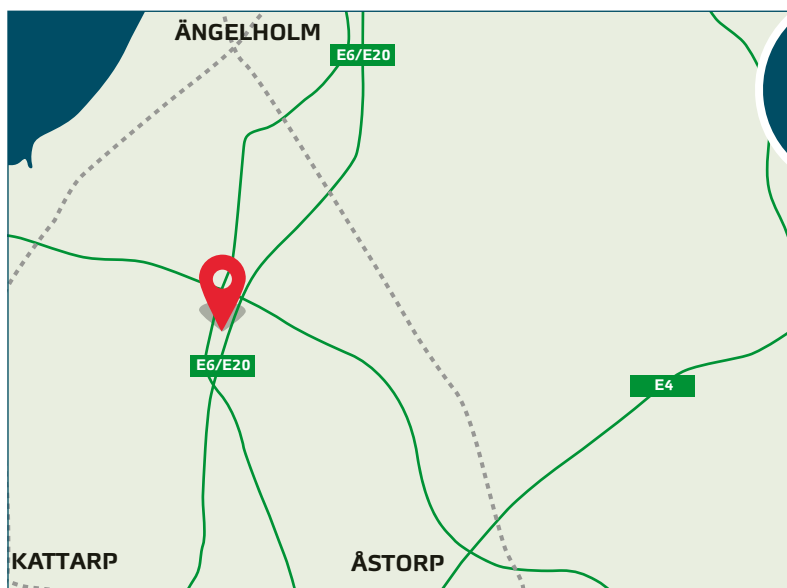
Logistikposition  
Sunnanå,  
Burlöv

Logistikposition Sunnanå har absolut bästa läget med direkt avfart från riksväg 11 och ytterligare 300 meter till avfarten ifrån E6/E20. Öresundsregionen har ett betydande befolkningsunderlag och Malmö är en del av Greater Copenhagen. På området finns ytterligare mark möjlig för exploatering, Chefs Culinar, Svensk Cater, DS Smith, Lekia, DHL Express samt DHL Supply Chain finns redan på området.

Etablerbar mark:  
**110 000** kvm

Villkor:  
**Inga  
Detaljplan pågår**





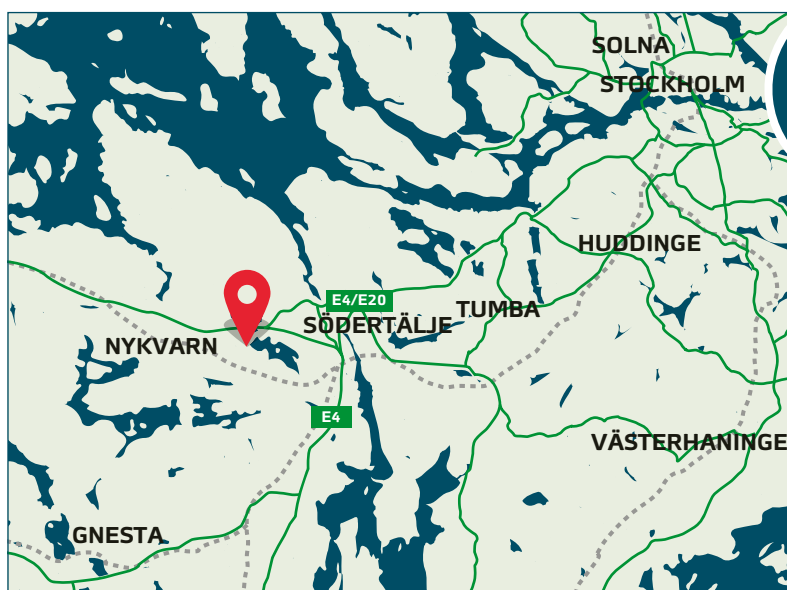
**E-City  
Engelholm,  
Ångelholm**

Catenas ambition är att genom hållbara lösningar och smarta samordningseffekter för framtidens handel vidareutveckla e-handelsklustret E-City Engelholm.

Positionen är belägen på ett utmärkt logistikläge i nära anslutning till både E6 och E4. På området finns ytterligare mark möjlig för exploatering, Boozt Fashion och Dream-Logistics finns redan på området.

Etablerbar mark:  
**850 000** kvm

Villkor:  
**Markförvärvstillstånd  
Ny detaljplan**



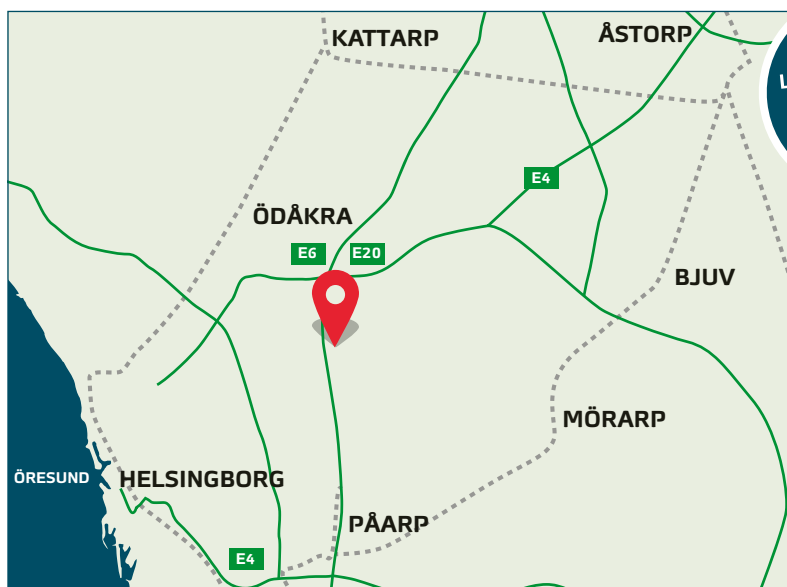
**Stockholm Syd,  
Nykvarn**

Catena vill vidareutveckla det framväxande logistikcentret Stockholm Syd, endast 30 minuter från Stockholm.

Lokaliseringen vid E20 och i nära anslutning till E4 utgör ett närmast perfekt läge som är optimalt för att hantera varuflöden och möjliggöra hållbara leveranser in till Stockholm som svarar mot de behov som växer fram när handeln och konsumtionsmönster förändras.

Etablerbar mark:  
**450 000** kvm

Villkor:  
**Ny detaljplan**



**Logistikposition  
Tostarp,  
Helsingborg**

På Tostarp Industriområde vid Helsingborg växer ett modernt logistikkluster fram på bästa läge där E4 och E6 delar sig.

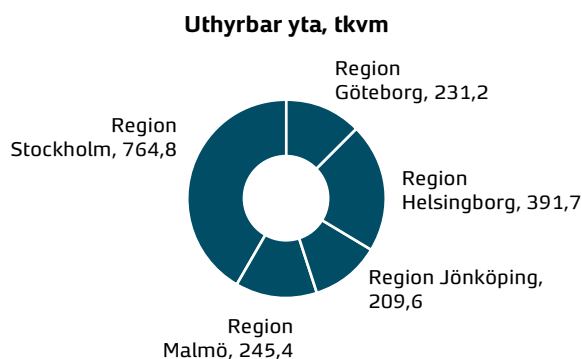
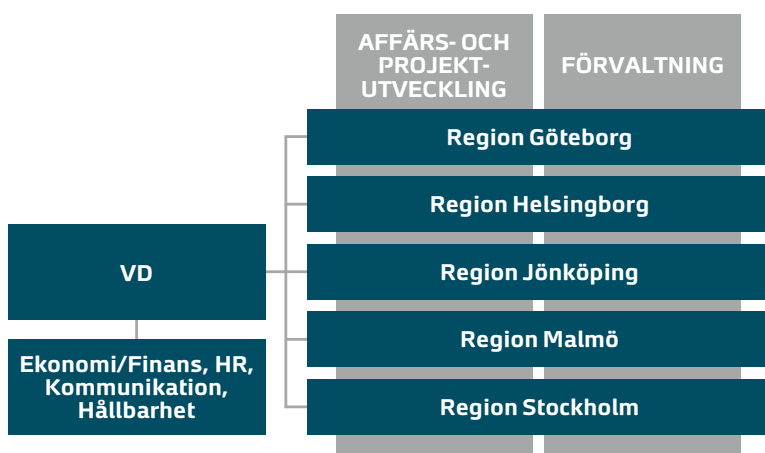
Som en del av Greater Copenhagen och med ett stort befolkningsunderlag är Öresundsregionen och Helsingborg högtintressant för logistik. På området finns ytterligare mark möjlig för exploatering, Nowaste Logistics, PostNord samt Freja Transport & Logistics finns redan på området.

Etablerbar mark:  
**230 000** kvm

Villkor:  
**Markförvärvstillstånd  
Ny detaljplan**

# En värdestyrd organisation

Catena arbetar med utgångspunkt i en gemensam värdegrund. Positionen som ledande inom logistikfastigheter är till stor del ett resultat av kapaciteten som finns i hela organisationen. Omfattande erfarenhet och specialistkompetens inom logistik, fastighetsutveckling, förvaltning och transaktioner ger värde för kunden men skapar också korta beslutsvägar och handlingskraft.



► Se även regionernas utveckling på sidorna 36-37 och fastighetsförteckning på utviket.

Catena är en effektiv organisation med drygt 40 medarbetare. Det är därför affärskritiskt att företaget får full utväxling på de erfarenheter och kompetenser som finns inom verksamheten och att affärstrukturen är optimal i förhållande till bolagets målsättningar.

Catenas organisation är uppdelad i regioner. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt CSR som omfattar HR, Kommunikation och Hållbarhet. Ledningen har det övergripande ansvaret för affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning. Ekonomi/Finans svarar för den löpande redovisningen som bygger på internationella standarder samt koncernens finansiering. Dessutom ansvarar funktionen tillsammans med VD för koncernens transaktioner samt kommunikationen med finansmarknad och samhälle.

## Starka regioner

Förvaltningen är organiserad i regioner efter fastigheters geografiska läge: Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö samt Stockholm.

Förvaltningsfunktionen ansvarar för service och kontakt med hyresgästerna för att på så sätt snabbt identifiera och åtgärda problem men också utvärdera möjligheterna att utveckla såväl kundrelationer som lokaler. Catena arbetar

både med interna förvaltare och fastighetstekniker samt externa fastighetsskötare.

Regionerna svarar också för utvecklingen av Catenas affär regionalt genom kontakter med det lokala näringslivet och de lokala myndigheterna. På så sätt kan regionerna initiera transaktioner och utveckling. De regionala förvaltningsorganisationerna stöts av centrala funktioner som har särskild kompetens inom transaktioner, finansiering, hållbarhet, kommunikation och HR.

Den flexibla och kundnära affärsstrukturen ger Catena stora möjligheter att hantera det växande beståndet och utveckla verksamheten på såväl lång som kort sikt och har gjort att bolaget under året, på ett betydande sätt, kunnat stärka kundrelationerna och öka antalet kunder.

## En gemensam värdegrund

Catenas tillväxttakt och framgångar beror till stor del på det samspelade lag av medarbetare som tillsammans arbetar för att nå uppsatta mål. En viktig komponent i arbetet är en gemensam värdegrund som alla medarbetare kan använda som utgångspunkt för små och stora beslut.

Catena arbetar aktivt med bolagets värderingar och diskuterar regelbundet vad dessa innebär i praktiken, både i ledningsgrupp och i organisationen som helhet.



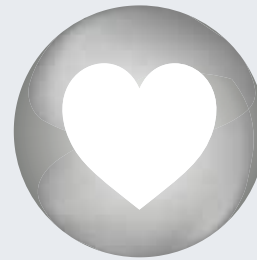
## Vårt sätt att arbeta



*Överträffar förväntningar*  
I stort som smått är vi affärs-  
mässiga och vi har kunskaper  
som matchar dagens och morgon-  
dagens behov. Med det som ut-  
gångspunkt gör vi alltid det lilla  
extra och vågar vara innovativa.



*Tar ansvar över tid*  
Såväl vår egen arbetsmiljö som  
samhället i stort påverkas av hur  
vi agerar och de beslut vi fattar.  
Det vi levererar måste vara håll-  
bart över tid – ekologiskt, socialt  
och ekonomiskt.



*Är engagerade*  
Vi arbetar nära våra kunder och  
varandra och vi brinner för det vi  
gör. På Catena tror vi på att ha kul  
på jobbet och vi är inte rädda för  
att glädjen ska smitta av sig – det  
bjuder vi gärna på!



# 2019 – fortsatt positiv utveckling i alla delar av verksamheten

2019 var ännu ett starkt år för Catena där viktiga nyckeltal som hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat förbättrades. Den positiva utvecklingen är ett resultat av en aktiv projektutveckling men också av en effektiv förvaltning och administration. Catenas starka kassaflöde ger goda möjligheter till fortsatt tillväxt i både nya anläggningar och i befintligt bestånd.

## Fastighetsbeståndet

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 31 december 2019, efter transaktioner och fastighetsregleringar, av 109 logistikfastigheter (107) belägna vid viktiga transportleder och befolkningscentra i huvudsak i södra och mellersta Sverige. Den totala uthyrbara arean uppgick till 1 842 700 kvm (1 792 500). Det totala hyresvärdet uppgick till 1 264,8 Mkr (1 216,1) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis till 1 202,0 Mkr (1 166,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick, efter ett aktivt uthyrningsarbete, till 95,0 procent (95,9).

## Projektutveckling

Catena har en uttalad ambition att växa genom projektutveckling och har en utvecklingsbar projektportfölj med en potentiell markreserv om 4,8 miljoner kvm såväl i egen räkning som i delägda bolag. Projektportföljen innehåller markanvisningar och förvärvsoptioner för strategiskt lokaliserade projekt i olika stadier som sträcker sig från hyresförhandlingar till detaljplan i alla regioner.

De största pågående projekten under 2019 utgjorde färdigställande av logistikfastigheter eller påbörjande av byggnation vid logistikpositionerna Sunnanå och Tostarp, e-handelsklustret E-city Engelholm samt i Jönköping och Katrineholm (se investeringar sidorna 24-25).

För framtida möjliga projekt tecknade Catena 2019 exempelvis avtal som möjliggör utveckling av framtida logistikläge i Järna, Södertälje kommun, nära E4 och järnväg, strax söder om Stockholm. Satsningen, i kombi-

nation med Catenas utvecklingsplaner för logistikpositionen Stockholm Syd i Nykvarns kommun, kan göra Catena till en ledande aktör i anslutning till Stockholms södra infartsleder. Områdena omfattar 1 000 000 respektive 450 000 kvm.

Ny detaljplan för området öster om nuvarande Logistikposition Sunnanå färdigställdes för samråd och godkännande. Området omfattar 110 000 kvm. På Catenas mark på Logistikposition Tostarp finns fortfarande plats för ytterligare byggnation och uthyrningsarbetet fortgår.

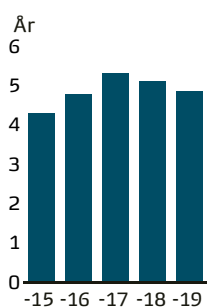
En option om 200 000 kvm mark på Torsviksområdet tecknades med Jönköpings kommun och ett markanvisningsavtal avseende 210 000 kvm vid Flygplatsmotet tecknades med Härryda kommun.

- Läs mer om Catenas projekt på sidorna 23–29.
- En fullständig fastighetsförteckning finns på sidorna 38–39 + utvik.

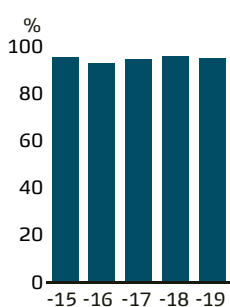
## Intäkter och hyra

Hyresintäkterna under året ökade med 8 procent till 1 182,9 Mkr (1 090,7) vilket motsvarar 651 kronor/kvm (638). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,3 procent mot föregående år. Resterande hyresökning avser färdigställda projekt samt nettoeffekten av förvärv och avyttringar. Uthyrningsgraden låg fortsatt stabilt på 95,0 procent (95,9). Det är ett resultat av strategiskt placerade logistikläggningar och ett fokuserat uthyrningsarbete. Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från

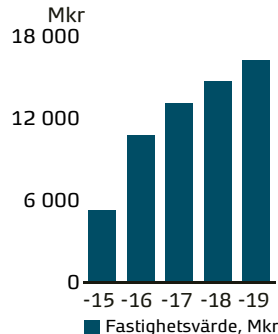
Genomsnittlig kontraktstid



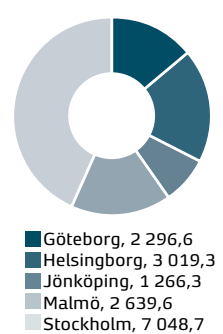
Ekonomisk uthyrningsgrad



Fastighetsbeståndets utveckling



Fastighetsbeståndet per region, Mkr



avtal med en löptid överstigande tre år 66 procent (67) av den totala årshyran. Det innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till cirka fem år.

### Uthyrning och inflyttning

Under året flyttade 64 hyresgäster in med nytecknade kontrakt på en sammanlagd yta om 127 000 kvm. Kontraktsvärde avseende denna inflyttning uppgick till 85,6 Mkr (58,2) medan avflyttningen stannade på 62,7 Mkr (18,5) för 57 uppsagda kontrakt med en sammanlagd yta om 94 000 kvm. Det innebär en nettoinflyttning motsvarande ett värde på 22,9 Mkr (39,7).

### Kontraktstruktur

Kontraktportföljen är långsiktig och hyresgästerna utgörs till övervägande del av stora, solida och väl etablerade logistik-, industri- och handelsföretag. Det minskar risken för kundförluster drivna av kunders obestånd. Catenas tio största hyresgäster svarade per 31 december 2019 för 45,3 procent (43,9) av koncernens kontrakterade hyresintäkter. Hyreskontrakten för dessa tio hyresgäster löper ut inom 1 till 14 år. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden var på bokslutsdagen fortsatt stabilt lång även om den minskade något till 4,9 år (5,1). Tabellen till höger visar Catenas största kunder. Det är dock värt att notera att många av bolagen representeras av ett antal lokalt beslutande enheter.

► Tabell över kontraktens förfallostruktur finns på sidan 77.

### Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet, hyresintäkterna med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsadministration, ökade under året med 9 procent till 902,8 Mkr (827,6). Primärt är det en följd av de ökade ytorna, den stabila uthyrningsgraden och effektiviseringar inte minst på energiområdet. Bland annat har Catena fortsatt investera i energibesparande teknik som mer hållbar uppvärmning samt bättre belysnings- och

### Kundgrupper



■ Logistikföretag, 45%  
■ Handelsföretag, 48%  
■ Industrieföretag, 4%  
■ Övrigt, 3%

### Catenas 10 största kunder per 31 december 2019

1. DHL
2. ICA Fastigheter
3. PostNord
4. Martin & Servera
5. Nowaste Logistics
6. Intervare
7. Boozt Fashion
8. Menigo Food Service
9. Alwex Lager & Logistik
10. Bring

ventilationssystem. Fastighetskostnaderna ökade med 6 procent till -280,1 Mkr (-263,1), till största delen som en följd av det större fastighetsbeståndet. Sammanfattningsvis ökade överskottsgraden från 75,9 till 76,3 procent. Det förekommer säsongvariationer inom drift och underhåll av fastigheter. Vintrar med mycket kyla och snö eller en ovanligt varm sommar kan innebära ökade kostnader. Dessa variationer, uppvägs till viss del av vidarefakturerade kostnader till hyresgästerna.

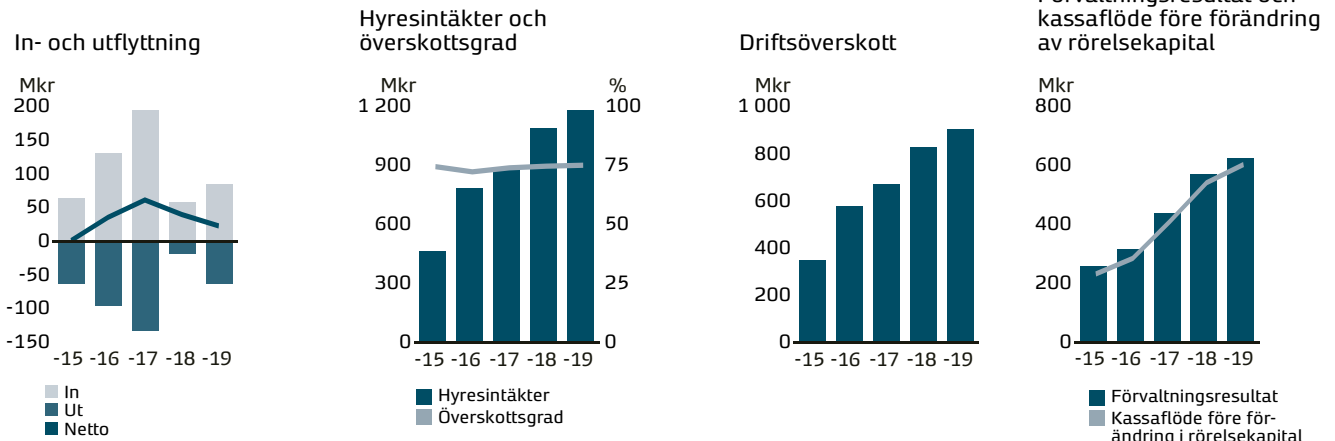
### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar, ökade jämfört med föregående år med 55,5 Mkr eller 10 procent till 626,8 Mkr (571,3). Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat driftsöverskott.

Förvaltningsresultatet påverkades också positivt av att de finansiella kostnaderna under året minskade från -238,5 Mkr till -228,2 Mkr. Att de finansiella kostnaderna minskat trots en större låneportfölj beror på en lägre snittränta.

Jämfört med 2018 har Catena sänkt den genomsnittliga räntan med 0,1 procentenheter till 2,6 procent (2,7).

► Läs mer om finansieringen på sidorna 42–43.



## Årets resultat

Årets resultat ökade med 49 procent till 1 223,8 Mkr (823,4), vilket är 400,4 Mkr högre än föregående år. De realiserade värdeförändringarna på fastigheter är 462,1 Mkr högre än föregående år. Realiserad värdeförändring på fastigheter uppgår till 75,2 Mkr och består till största del av ett utlöst optionsavtal avseende mark i Staffanstorp kommun som påverkar resultatet med 58,7 Mkr. Även försäljningen av Högsbo 21:2 under 2016 påverkar resultatet då det i samband med avyttringen avsattes reserv för hyresgarantier till och med 2019-08-31. Den del av garantiåtagandet som inte realiserades har intäktsförts. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick till 29,3 Mkr på balansdagen. Detta är beroende av att marknadsräntor på kortare löptider har gått upp mer under året än långa har sjunkit. De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. 2018 tog Riksdagen beslut om nya skatteregler för företagssektorn vilket bland annat innebär en sänkning av bolagsskatten i två steg, till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021. Den större delen av årets uppskjutna skatt förväntas realiseras tidigast 2021 och har därför redovisats till den lägre skattesatsen.

► Läs mer om årets resultat på sidorna 76–77.

## Fastighetsbeståndets utveckling

Catenas fastighetsportfölj har successivt utvecklats med fler moderna logistikanläggningar samt byggbar mark med en ökad potential för ytterligare förbättrade förvaltningsresultat.

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	14 721,1	107
Förvärv*	82,1	3
Investeringar i befintliga fastigheter	752,6	
Försäljningar	-82,6	-1
Omräkningsdifferens	6,1	
Orealiserade värdeförändringar	791,2	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>16 270,5</b>	<b>109</b>

\* Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och med tillägg för transaktionskostnader.

## Förvärv

Catena har under året förvärvat de tre fastigheterna Välingen 2 i Karlstad, Sockret 7 i Malmö och Muttern 6 i Kungälv, på bra logistiklägen med potential till bra kassaflöde, till ett sammanlagt värde om 82,1 Mkr.

## Investeringar

Löpande investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 752,6 Mkr. På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö har nu de första hyresgästerna flyttat in i det 36 200 kvm stora multihyresgästlagret och Chefs Culinar har flyttat in i sitt 7 800 kvm stora distributionslager. På Sunnanå pågår även färdigställandet av resterande del av multihyresgästlagret samt ett nytt lager om cirka 10 200 kvm till DHL Express.

På Plantehuset 3 i Helsingborg, Logistikposition Tostarp, har byggnationen av ett 11 000 kvm stort logistiklager med högdal till Nowaste Logistics slutförts. Samtidigt pågår byggnationen av PostNords nya terminal på 18 300 kvm. Även arbetet med en tillbyggnad av Nowastes stora lager om 30 400 kvm med ytterligare 18 000 kvm har påbörjats.

I Jönköping, på fastigheten Tahe 1:64, har en hyresgästanpassning och tillbyggnad till Procurator färdigställt och hyresgästen har flyttat in i de numera 35 000 kvm stora och väl anpassade lokalerna. I Ängelholm växer e-handelsklustret E-city Engelholm. Catena uppför en ny byggnad för Boozt Fashion om cirka 22 800 kvm i anslutning till deras befintliga byggnad. Vid Katrineholms logistikcentrum, en modern nod på utmärkt läge, uppförs en anläggning om cirka 2 000 kvm för PostNord.

## Avyttringar

Under året har fastigheten Mörby 5:28 i Nykvarn sålts till ett värde om 82,6 Mkr.

## Orealiserade värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av lägre direktavkastningskrav, samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete och uppgick under 2019 till 791,2 Mkr. Detta motsvarar 5,1 procent av värdet före justering.

► Läs mer om fastighetsvärdering på sidan 35.

## Närståendetransaktioner

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB och av styrelseledamöterna Ingela Bendrot och Katarina Wallin ägda bolag.

# Catenas fastighetsvärdering

Noggrannhet, tydliga riktlinjer och välfungerande rutiner skapar förutsättningar för en rättvisande värdering av tillgångarna.

## En beprövad värderingsmodell

I likhet med de flesta börsnoterade fastighetsbolag har Catena valt att enligt IAS 40 redovisa förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Värderingen baseras på en 6-årig kassaflödesmodell för varje enskild fastighet. Modellen är uppbyggd på faktiska intäkter och kostnader med justering för en normaliserad framtida intjäningsförmåga både avseende intäkter och kostnader.

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 och fastighetskostnader. Avkastningsvärdet har därefter räknats fram i en kassaflödesanalys per fastighet.

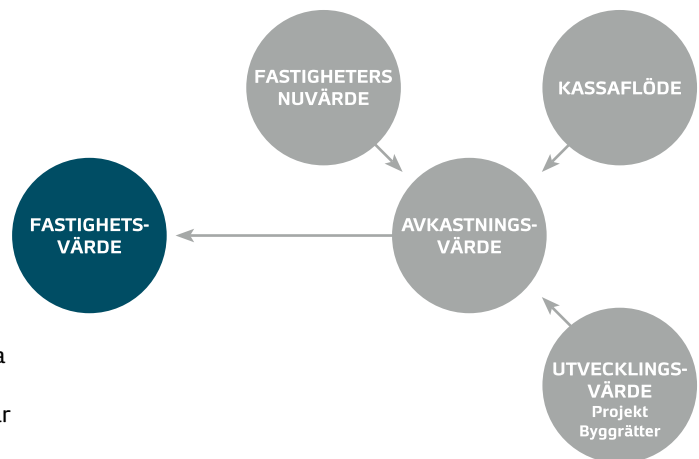
Avkastningsvärdet innehåller värdet av de bedömda framtida betalströmmarna under de fem kommande åren och nuvärdet av det bedömda värdet på fastigheten om fem år. Avkastningsvärdet har därefter justerats för värdet av pågående projekt och mark med outnyttjad byggrätt.

## Väsentliga variabler

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är diskonteringsräntan och dess utveckling. I diskonteringsräntan ingår antagande såsom ränteläge, skuldsättningsgrad, inflationsantaganden, avkastningskrav på insatt kapital, läge på fastigheten, hyresgäststruktur med mera.

Driftsöverskottet speglar hur marknaden ser på motsvarande fastigheters intäkter och kostnader vid värderingstillfället. En förändring på +/- 1 procentenhet för nedanstående parametrar påverkar beräknat verkligt värde.

Andra korrigerande parametrar är fastighetens utvecklingspotential i form av till exempel byggrätter.



## Värdet förändringar från förvaltningsfastigheter

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av bolagets fastigheter. Under året har Cushman & Wakefield värderat cirka 59 procent av beståndet, motsvarande ett värde om 9,6 Mdkr.

En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/-0,25 procent.

Först när avvikelsen över- eller understiger detta intervall justeras det verkliga värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden.

Förändring	Påverkan	
	+1%	-1%
Diskonteringsränta, Mkr	-2 434	3 117
Antagen årlig hyresutveckling, Mkr	759	-897

# Regionernas utveckling

## Kommentarer till 2019

## Prioriteringar 2020

### GÖTEBORG



**Kontakt**  
Johan Franzén, regionchef Göteborg  
johan.franzen@catenafastigheter.se

- Avtal tecknades om förlängning med regionens största kund, ICA, och deras kontor och lager om totalt 54 000 kvm. Avtalet är 5-årigt och innefattar också investeringar i energibesparande åtgärder.
- Under året förvärvades fastigheten Muttern 6 i Kungälv med 8 000 kvm, där ett tioårigt avtal tecknats med Ekoligens.
- Ett 15-årigt avtal för fastigheten Klarinetten 1 med 4 300 kvm tecknades med LEO's Lekland.
- Ett markanvisningsavtal tecknades under året med Härryda kommun avseende 210 000 kvm vid Flygplatsmotet.

- Fokus på detaljplansarbete för området vid Flygplatsmotet.
- Fokus på fortsatta förvärv av mark.
- Fortsatt arbete med omförhandlingar av hyreskontrakt.
- Fortsatt fokus på energiprojekt avseende förnybar energi (solceller/bergvärme).

### HELSINGBORG



**Kontakt**  
Göran Jönsson, regionchef Helsingborg  
goran.jonsson@catenafastigheter.se

- Konvertering av naturgas till fjärrvärme för fastigheten Vångagärdet 20 genomförd.
- Nytt terminalbygge om 18 300 kvm åt PostNord påbörjades på Tostarp i Helsingborg, första fastigheten som certifieras för Miljöbyggnad Silver.
- Nytt lager åt Boozt om 22 800 kvm påbörjades.
- Tillbyggnad av lager om 18 000 kvm åt Nowaste påbörjades.
- Beslut om att påbörja arbetet för en ny detaljplan på området Hästhagen i Helsingborg.

- Fortsatt arbete för att få detaljpanelagd mark i egen ägo.
- Färdigställande av PostNords terminal, tillbyggnad av Nowaste lager i Helsingborg och Boozts lager i Ängelholm.

### JÖNKÖPING



**Kontakt**  
Johan Franzén, regionchef Jönköping  
johan.franzen@catenafastigheter.se

- Under året tecknades ett treårigt avtal med DHL avseende deras lager om 34 000 kvm på Torsvik, Jönköping. På Torsvik färdigställdes också Procurators om- och tillbyggnad, Procurator hyr nu totalt 35 000 kvm.
- För Postiljonen 1 i Växjö med 6 700 kvm säkerställdes en trepartslösning med PostNord och Alvestaglass där Alvestaglass tecknade ett 15-årigt avtal.
- En option om 100 000 kvm mark på Torsviksområdet specificerades med Jönköpings kommun. En detaljplan finns och tillträde till mark kan ske 2021.

- Påbörja en nybyggnation alternativt större tillbyggnad under året.
- Öka överskottsgraden genom aktivt arbete med att fylla vakanser och investeringar i energieffektiviseringar.
- Fortsatt arbete med att öka markreserven.

### MALMÖ



**Kontakt**  
Jörgen Eriksson, regionchef Malmö  
jorgen.eriksson@catenafastigheter.se

- Logistikposition Sunnanå i Malmö fortsatte att utvecklas. Chefs Culinars anläggning stod klar till påsk och första delen av multihyresgästlagret stod klar till sommaren med hyresgästerna DS Smith, DHL Supply Chain och Lekia. För DHL Express påbörjades byggnation av en flyg-godsanläggning om 10 200 kvm med inflyttning 2020.
- En ny detaljplan för området öster om nuvarande Logistikposition Sunnanå färdigställdes för samråd och godkännande. Området omfattar 110 000 kvm.

- Tillträde till tre nya logistik-anläggningar i Danmark med PostNord som hyresgäst.
- Fortsatt arbete för att detaljplanen för området öster om Sunnanå skall vinna laga kraft med åtföljande marknadsföring.
- Färdigställande av DHLs flyggods-lager och den andra delen av multihyresgästlagret på Sunnanå.
- Utöka ytorna åt Mathem i Arlov.

### STOCKHOLM

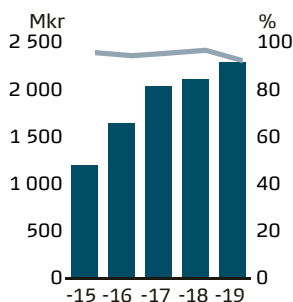
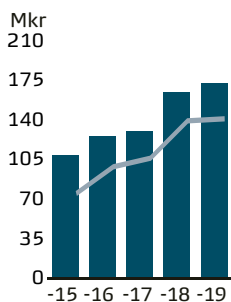


**Kontakt**  
Maths Carreman, regionchef Stockholm  
maths.carreman@catenafastigheter.se

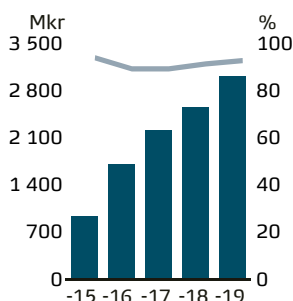
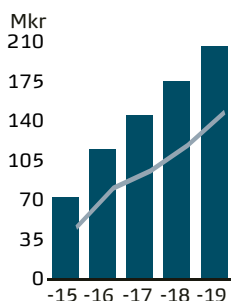
- Planarbete kring nuvarande markinnehav i Örebro, Stockholm Syd och Järna fortskred enligt plan.
- Energieffektivisering av äldre logistikfastigheter fortsatte, solceller i drift i ny kylterminal, Linköping.
- Under 2019 skrevs avtal om en hubbterminal åt Post-Nord i Katrineholm med beräknad inflyttning juni 2020.
- Beslut togs om utbyggnad av lager- och logistikyta för tredjepartslogistikföretaget Speed Logistics i Rosersberg om 7 500 kvm till 30 000 kvm.
- Strategiska uthyrningar på ca 20 000 kvm i våra två äldre logistikbyggnader i Linköping.

- Fortsatt fokus på planarbetet kring våra regionala markinnehav för en önskad byggstart i slutet av 2020.
- Renodling av fastighetsbeståndet med fokusering på våra logistikpositioner.
- Möjliggöra en byggstart av en multi-terminal på egen mark i Umeå.

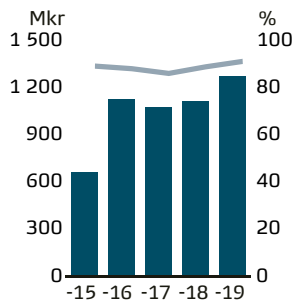
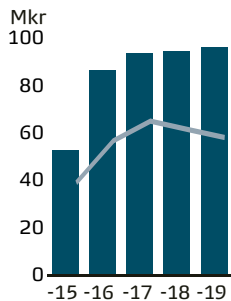
■ Hyresintäkter ■ Driftsöverskott ■ Fastighetsvärde ■ Uthyrningsgrad Nyckeltal



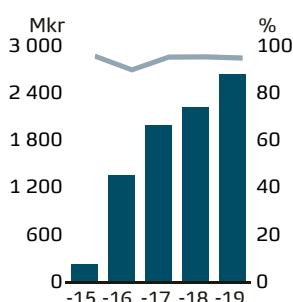
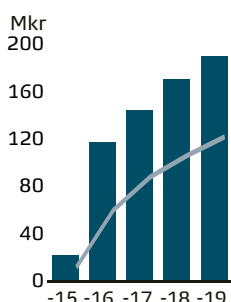
	2019	2018	Förändr.%
Överskottsgrad, %	84,4	87,2	-3,2
Kontrakterad årshyra, Mkr	164,1	170,4	-3,7
Hyresvärde, Mkr	173,2	172,0	0,7
Förvaltningsresultat, Mkr	113,2	107,1 <sup>1)</sup>	5,7
Uthyrbar yta, tkvm	231,2	223,2	3,6
Antal fastigheter	15	14	7,1
Antal kontrakt	46	46	0,0



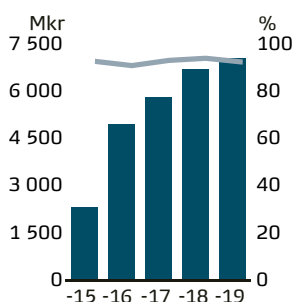
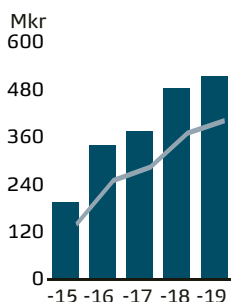
	2019	2018	Förändr.%
Överskottsgrad, %	73,9	70,2	5,3
Kontrakterad årshyra, Mkr	217,0	201,3	7,8
Hyresvärde, Mkr	228,0	214,6	6,2
Förvaltningsresultat, Mkr	113,0	83,5 <sup>1)</sup>	35,3
Uthyrbar yta, tkvm	391,7	382,4	2,4
Antal fastigheter	23	23	0,0
Antal kontrakt	128	128	0,0



	2019	2018	Förändr.%
Överskottsgrad, %	62,9	67,4	-6,7
Kontrakterad årshyra, Mkr	109,4	106,4	2,8
Hyresvärde, Mkr	117,4	117,1	0,3
Förvaltningsresultat, Mkr	43,8	43,5 <sup>1)</sup>	0,7
Uthyrbar yta, tkvm	209,6	209,6	0,0
Antal fastigheter	12	12	0,0
Antal kontrakt	66	50	32,0



	2019	2018	Förändr.%
Överskottsgrad, %	66,5	65,2	2,0
Kontrakterad årshyra, Mkr	198,4	175,1	13,3
Hyresvärde, Mkr	204,2	179,3	13,9
Förvaltningsresultat, Mkr	85,1	73,4 <sup>1)</sup>	15,9
Uthyrbar yta, tkvm	245,4	219,3	11,9
Antal fastigheter	17	16	6,3
Antal kontrakt	60	55	9,1



	2019	2018	Förändr.%
Överskottsgrad, %	80,7	79,5	1,5
Kontrakterad årshyra, Mkr	513,1	513,5	-0,1
Hyresvärde, Mkr	542,0	533,1	1,7
Förvaltningsresultat, Mkr	310,2	289,4 <sup>1)</sup>	7,2
Uthyrbar yta, tkvm	764,8	758,0	0,9
Antal fastigheter	42	42	0,0
Antal kontrakt	140	144	-2,8

1) Catena har inför 2019 genomfört förändring av kapitalisering och anpassning av koncerninterna räntevillkor. Segmentens jämförelsetal för 2018 har justerats för att spegla dessa förändrade villkor.

Norra Varalöv 31:11, Ängelholm.



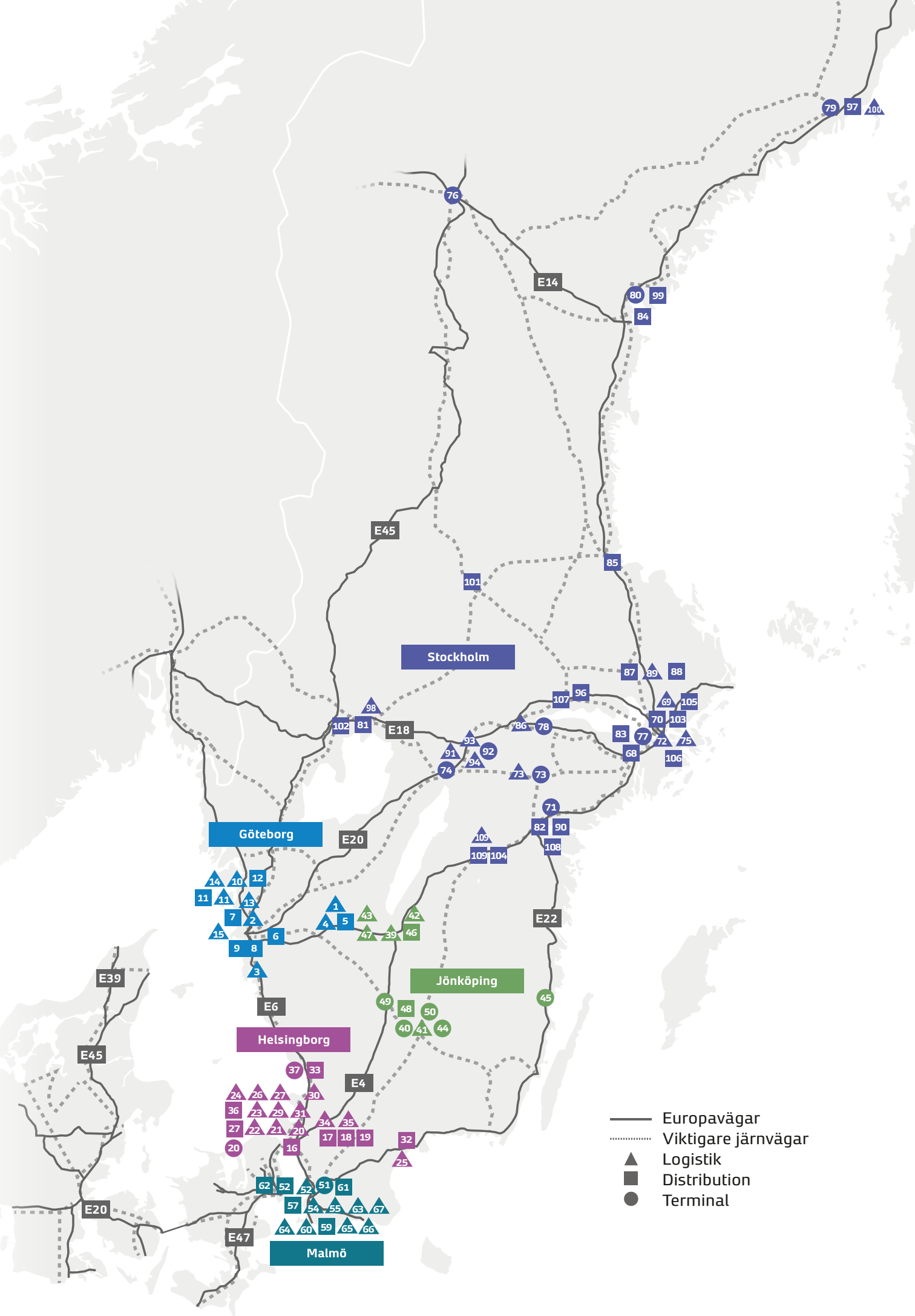


# Fastighetsförteckning per region

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
<b>Göteborg</b>											
1 Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	74 901	10 884	10 884	16 897	0	0	0	16 897
2 Backa 97:10	Hisings Backa	Exportgatan 43	1979	57 901	10 084	10 084	13 983	0	0	0	13 983
3 Varla 6:15	Kungsbacka	Kabelgatan 5	1980	88 611	15 638	14 197	25 006	0	0	0	25 006
4 Vindtunneln 2	Borås	Segloravägen 6	2006	80 200	8 219	8 219	16 391	0	0	0	16 391
5 Källbäckstryd 1:408	Brämnhult	Tvinnargatan 17	1990	5 111	571	571	0	1 247	0	0	1 247
6 Björrod 1:205	Landvetter	Västra Björrods- vägen 4	2018	26 927	6 266	6 266	0	3 380	0	0	3 380
7 Backa 23:2	Hisings Backa	Exportgatan 20 A	2006	33 600	5 457	5 457	0	3 984	0	0	3 984
8 Generatoren 11	Mölnadal	Aminogatan 32 C	2006	13 545	2 871	2 871	0	1 995	0	0	1 995
9 Klarinetten 1	Mölnadal	Arnegårdsgatan 12	2007	25 800	4 584	0	0	3 667	0	0	3 667
10 Muttern 6	Kungälv	Bilgatan 25	2010	49 870	4 800	4 800	8 000	0	0	0	8 000
11 Backa 23:5	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	2013	49 263	17 559	17 559	7 670	7 659	0	0	15 329
12 Fördelaren 1	Kungälv	Truckgatan 15	1979	264 733	33 224	33 224	0	54 000	0	0	54 000
13 Bulten 1	Kungälv	Bultgatan 27	1997	90 344	17 265	16 852	23 090	0	0	0	23 090
14 Solsten 1:102	Mölnlycke	Fibervägen 2-8	1987	118 298	33 091	33 091	42 437	0	0	0	42 437
15 Backa 23:9	Hisings Backa	Exportgatan 20	2009	16 683	2 697	21	1 824	0	0	0	1 824
<b>Totalt Region Göteborg</b>				<b>995 787</b>	<b>173 209</b>	<b>164 095</b>	<b>155 298</b>	<b>75 932</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>231 230</b>
<b>Helsingborg</b>											
16 Plantehuset 3	Helsingborg	Mineralgatan 15, 17	2018	99 123	26 459	26 459	0	41 460	0	0	41 460
17 Remmen 1	Åstorp	Ji-Te gatan 9/ Persbogatan 1-3	1985	14 346	3 737	3 063	0	6 782	0	0	6 782
18 Lejonet 6	Åstorp	Bangatan 7	1973	3 068	958	958	0	1 785	0	0	1 785
19 Lejonet 7	Åstorp	Bangatan 9 A	1995	9 566	1 877	1 877	0	3 624	0	0	3 624
20 Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10, 13, 15	2004	122 991	26 229	26 229	14 403	0	24 522	0	38 925
21 Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	114 400	7 298	7 298	26 600	0	0	0	26 600
22 Plantehuset 2	Helsingborg	Mineralgatan 11	2011	13 607	4 155	4 155	4 694	0	0	0	4 694
23 Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronav. 5, 7 / Rännarbanan 30	2005	106 301	28 080	24 392	50 823	0	0	0	50 823
24 Förmannen 4	Ängelholm	Transportgatan 13	1993	63 871	12 125	12 125	22 241	0	0	0	22 241
25 Misteln 1	Åhus	Täppetleden 1	2011	9 332	1 521	1 521	1 900	0	0	0	1 900
26 Rebbelberga 26:37	Ängelholm	Framtidsgatan 3	2007	60 936	9 117	9 117	15 960	0	0	0	15 960
27 Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	Produktionsvägen 10 m.fl.	2017	151 402	37 771	37 771	43 927	14 545	0	0	58 472
28 Kärra 1:23	Ängelholm	Helsingborgsvägen 528	1929	1 296	168	168	0	0	0	200	200
29 Norra Varalöv 31:5	Ängelholm	Produktionsvägen 11	2011	7 908	1 875	1 875	4 056	0	0	0	4 056
30 Rebbelberga 26:38	Ängelholm	Framtidsgatan 5	1998	3 873	754	754	849	0	0	0	849
31 Vångagårdet 20	Helsingborg	Landskronavägen 23, 25 A och B	1974	94 954	23 091	17 314	25 690	0	0	0	25 690
32 Arnulf Öfverland 1	Kristianstad	Estrids väg 2	1997	6 288	989	989	0	2 236	0	0	2 236
33 Konen 5	Halmstad	Kristinehedsvägen 16	2011	5 082	1 102	1 102	0	727	0	0	727
34 Hammaren 1	Klippan	Stackarpsvägen 8	1977	23 357	5 613	4 870	18 456	0	0	0	18 456
35 Hammaren 2	Klippan	Stackarpsvägen 10	2002	68 550	18 252	18 252	32 550	0	0	0	32 550
36 Bunkagården Mellersta 2	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 5	Spec	0	12 770	12 770	0	28 250	0	0	28 250
37 Fräsaren 12	Halmstad	Fräsaregatan 6	Spec	0	4 001	4 001	0	0	5 435	0	5 435
38 Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 1	Mark	14 964	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt Region Helsingborg</b>				<b>995 215</b>	<b>227 940</b>	<b>217 059</b>	<b>262 149</b>	<b>99 409</b>	<b>29 957</b>	<b>200</b>	<b>391 715</b>

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
<b>Jönköping</b>											
39 Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	115 446	14 405	14 405	34 126	0	0	0	34 126
40 Lagret 1	Nässjö	Terminalgatan 6	2004	66 224	20 957	20 957	0	0	24 404	0	24 404
41 Lagret 4	Nässjö	Terminalgatan 6	2016	44 595	5 490	5 490	9 252	0	0	0	9 252
42 Tahe 1:64	Taberg	Målövägen 2	1980	97 854	11 798	7 884	29 209	0	0	0	29 209
43 Barnarps-Kråkebo 1:56	Jönköping	Stolsvägen 2	2001	22 156	2 870	2 870	4 030	0	0	0	4 030
44 Postiljonen 1	Växjö	Nylandavägen 2	Spec	0	6 003	6 003	0	0	6 702	0	6 702
45 Däcket 1	Oskarshamn	Lövgrensvägen 4	Spec	0	1 367	1 367	0	0	2 908	0	2 908
46 Ålghunden 3	Jönköping	Mutternvägen 3	1983	17 047	1 819	1 819	0	3 738	0	0	3 738
47 Ättehögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56	1987	37 600	5 862	5 800	8 709	0	0	0	8 709
48 Fröträdet 1	Växjö	Högsbyvägen 3	1990	158 751	36 039	32 026	0	68 580	0	0	68 580
49 Rockan 2	Värnamo	Torpvägen 2	Spec	0	5 361	5 361	0	0	9 729	0	9 729
50 Smeden 1	Växjö	Ljungadalsgatan 10	Spec	0	5 417	5 417	0	0	8 210	0	8 210
<b>Totalt Region Jönköping</b>				<b>559 673</b>	<b>117 387</b>	<b>109 399</b>	<b>85 326</b>	<b>72 318</b>	<b>51 953</b>	<b>0</b>	<b>209 597</b>
<b>Malmö</b>											
51 Sunnanå 12:51	Arlöv	Flansbjersvägen 10 och 12	Spec	0	19 316	19 316	0	0	16 940	0	16 940
52 Sunnanå 12:52	Arlöv	Flansbjersvägen 13-18	2018	108 000	30 078	30 078	8 362	25 923	0	0	34 285
53 Sunnanå 1:20 & 1:21	Arlöv	Tullstorpsvägen 110	Mark	7 999	1 202	1 202	0	0	0	0	0
54 Sockret 4	Malmö	Lodgatan 9-13/ Tånggatan 4	1979	45 542	4 023	3 361	14 796	0	0	0	14 796
55 Tågarp 16:22	Arlöv	Företagsvägen 14	1974	31 400	7 003	6 971	9 849	0	0	0	9 849
56 Sunnanå 5:16	Arlöv		Mark	1 581	47	47	0	0	0	0	0
57 Morup 5	Malmö	Kosterögatan 12-14	Spec	0	18 408	15 888	0	24 931	0	0	24 931
58 Sockret 7	Malmö	Tånggatan 2 A och B	Mark	5 316	0	0	0	0	0	0	0
59 Bronsringen 1 & 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	54 000	8 576	8 576	0	5 510	0	0	5 510
60 Terminalen 1	Trelleborg	Terminalsgatan 2	1971	57 400	11 301	10 952	24 292	0	0	0	24 292
61 Tågarp 16:17	Arlöv	Lagervägen 4	1978	159 946	40 161	38 174	0	47 682	0	0	47 682
62 Kornmarksvej 1	Bröndby	Kornmarksvej 1		0	47 786	47 786	0	47 121	0	0	47 121
63 Slätthög 6	Malmö	Olsgårdsgatan 8 B	2014	25 317	2 853	2 853	3 158	0	0	0	3 158
64 Tankbilen 9	Trelleborg	Godsvägen 9	2008	35 821	5 579	5 579	8 700	0	0	0	8 700
65 Olsgård 4	Malmö	Olsgårdsgatan 11	2018	15 895	1 863	1 863	1 526	0	0	0	1 526
66 Slätthög 4	Malmö	Olsgårdsgatan 8 A	2015	20 602	2 287	2 287	2 123	0	0	0	2 123
67 Slätthög 1	Malmö	Olsgårdsgatan 6	2015	36 967	3 754	3 429	4 486	0	0	0	4 486
<b>Totalt Region Malmö</b>				<b>605 786</b>	<b>204 236</b>	<b>198 361</b>	<b>77 292</b>	<b>151 167</b>	<b>16 940</b>	<b>0</b>	<b>245 399</b>

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
<b>Stockholm</b>											
68 Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	21 128	2 495	2 495	0	2 640	0	0	2 640
69 Dikartorp 3:12	Järfälla	Passadvägen 8, 10	2002	185 173	23 418	23 418	29 465	0	0	0	29 465
70 Nataskiftet 11	Stockholm	Elektrav. 11-23/ Drivhjulsv. 42	1996	20 000	37 255	34 352	0	25 617	0	0	25 617
71 Slottshagen 2:1	Norrköping	Kommendantvägen 5	Spec	0	10 301	8 748	0	0	15 126	0	15 126
72 Vanda 1	Kista	Vandagatan 3	1990	177 178	23 118	22 626	23 240	0	0	0	23 240
73 Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7, Terminalgatan 3	1986	22 850	12 363	11 278	10 000	0	14 755	0	24 755
74 Terminalen 1	Hallsberg	Hallsbergsterminalen 12-20	Spec	0	12 531	12 531	0	0	25 850	0	25 850
75 Jordbromalm 4:33	Haninge	Lillsjövägen 19	2005	165 776	18 703	18 703	23 547	0	0	0	23 547
76 Skogskojan 1	Östersund	Grindvägen 3	Spec	0	4 012	4 012	0	0	3 466	0	3 466
77 Drivremmen 1	Hägersten	Drivhjulsv. 17/ Västberga Allé 41	Spec	0	26 453	26 453	0	0	33 123	0	33 123
78 Ekeby 2:2	Eskilstuna	Folkestaleden 3	1976	3 709	3 551	3 551	0	0	7 976	0	7 976
79 Batteriet 7 & 8	Umeå	Spårvägen 26 A och B	Spec	0	1 915	1 915	0	0	4 376	0	4 376
80 Måltås 4:4	Sundsvall	Förmanslänken 9A	Spec	0	3 742	3 742	0	0	8 120	0	8 120
81 Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	3 155	764	764	0	1 330	0	0	1 330
82 Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons gata 10 A	1983	4 957	555	555	0	1 318	0	0	1 318
83 Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	51 635	6 494	6 494	0	5 431	0	0	5 431
84 Vårdshuset 3	Sundsvall	Vårdshusvägen 5	1985	3 677	804	804	0	1 512	0	0	1 512
85 Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	5 496	807	807	0	1 427	0	0	1 427
86 Källstalöt 1:6 & 1:7	Eskilstuna	Brunnsta 19	1975	81 070	18 320	18 320	32 200	0	0	0	32 200
87 Stenvreten 8:33	Enköping	Varggatan 17	2010	49 000	15 734	15 734	0	10 873	0	0	10 873
88 Rosersberg 11:81	Rosersberg	Metallvägen 31	2006	172 400	15 782	15 782	0	22 605	0	0	22 605
89 Rosersberg 11:116	Rosersberg	Metallvägen 60	2013	104 200	9 850	9 850	10 171	0	0	0	10 171
90 Statorn 31	Norrköping	Malmgatan 14	1972	59 600	6 855	6 327	0	15 708	0	0	15 708
91 Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2004	207 768	31 537	31 537	55 255	0	0	0	55 255
92 Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	Spec	0	7 498	7 498	0	0	8 885	0	8 885
93 Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 6	1970	39 517	4 437	4 407	12 089	0	0	0	12 089
94 Godsvagnen 6	Örebro	Terminalgatan 2	1992	83 784	9 376	9 376	19 600	0	0	0	19 600
95 Magneten 6	Umeå	Kontaktvägen 20	Mark	23 000	338	338	0	0	0	0	0
96 Snesholm 1:16	Morgongåva	Molnebov. 10/ Tjusarev. 40	2018	81 000	18 916	18 916	0	38 000	0	0	38 000
97 Lagret 1	Umeå	Depåvägen 1	1991	126 902	15 379	15 379	0	24 892	0	0	24 892
98 Välingen 2	Karlstad	Välsviksleden 218	2009	12 374	1 827	808	3 430	0	0	0	3 430
99 Sköns Prästbord 2:4	Sundsvall	Timmervägen 4	1973	29 657	19 088	14 942	0	24 600	0	0	24 600
100 Mätaren 6	Umeå	Mätarvägen 3	1977	88 328	15 096	12 334	24 484	0	0	0	24 484
101 Planeraren 2	Borlänge	Planerargatan 3	1979	76 300	25 714	25 714	0	32 758	0	0	32 758
102 Bleket 2	Karlstad	Brisgatan 4/ Lovartsgatan 6	1973	37 795	13 381	5 476	0	22 605	0	0	22 605
103 Frukthallen 3	Årsta	Frukthandlarvägen 3-9	1968	119 400	22 000	19 756	0	21 696	0	504	22 200
104 Mappen 3	Linköping	Köpetorpsgatan 8	1977	93 200	18 921	15 340	0	28 500	0	0	28 500
105 Jordbromalm 4:41	Jordbro	Lillsjövägen 52	Spec	0	22 630	22 630	0	32 898	0	0	32 898
106 Slammertorp 3:3	Järfälla	Mejerivägen 5	2000	134 000	16 230	16 230	0	17 545	0	0	17 545
107 Korsberga 1	Västerås	Saltängsvägen 50	2011	56 636	8 036	8 036	0	10 100	0	0	10 100
108 Adaptern 1	Norrköping	Blygatan 25	1975	105 800	17 299	17 299	0	28 429	0	0	28 429
109 Mappen 4	Linköping	Köpetorpsgatan 6, 10	1979	76 496	18 522	17 810	22 388	6 225	0	0	28 613
<b>Totalt Region Stockholm</b>				<b>2 522 961</b>	<b>542 047</b>	<b>513 088</b>	<b>265 869</b>	<b>376 709</b>	<b>121 677</b>	<b>504</b>	<b>764 759</b>
<b>TOTALT</b>				<b>5 679 422</b>	<b>1 264 819</b>	<b>1 202 001</b>	<b>845 934</b>	<b>775 535</b>	<b>220 527</b>	<b>704</b>	<b>1 842 700</b>



- Europavägar
- - - - - Viktigare järnvägar
- ▲ Logistik
- Distribution
- Terminal



# Väsentliga händelser

Q1

Inför årsstämman den 25 april 2019 lämnade valberedningen förslag till styrelse. Valberedningen föreslog omval av Henry Klotz, Katarina Wallin, Tomas Andersson, Ingela Bendrot och Hélène Briggert samt omval av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Vidare föreslogs nyval av Magnus Swärdh då Bo Forsén undanbad sig omval. Stämman antog valberedningens förslag.

Den 26 februari 2019 tecknade Catena ett 15-årigt hyresavtal med PostNord och påbörjar nybyggnation av en terminal om 18 300 kvm, avsedd för hantering av styckegods, paket och brev, på Logistikposition Tostarp beläget där E4:an och E6:an möts utanför Helsingborg. Investeringen uppgår till 250 Mkr och hyresvärdet uppgår till drygt 16 Mkr. PostNord beräknas flytta in i de nya lokalerna under sommaren 2020.

I slutet av januari blev det klart att Catena blir ny arena-sponsor till Rögle BK:s hemmaarena som från och med 1 maj byter namn till Catena Arena. Avtalet sträcker sig över två år.

Q2

I början av april tecknade Catena ett hyresavtal med PostNord och har påbörjat byggnation av en logistikanläggning om cirka 2 000 kvm inklusive kontor samt uppställning och rangerytor. Byggnationen sker på Catenas fastighet Sothönan 3 vid Katrineholms logistikcentrum, en modern nod och ett utmärkt läge för godsflöden där bland annat järnvägs- och lastbilsgods kan hanteras effektivt. Hyresavtalet sträcker sig över 10 år.

I slutet av maj förvärvade Catena fastigheten Muttern 6 i Kungälv till ett värde om 52 Mkr. Fastigheten består av en 7 800 kvm stor logistikbyggnad. Fastigheten förvärvades tomställd men är i dagsläget fullt uthyrd.

I juni tecknade Catena avtal med tredjepartslogistikföretaget Speed Logistics och investerar totalt 65 Mkr i fastigheten Rosersberg 11:81 norr om Stockholm som byggs ut med 7 500 kvm. Efter investeringen som även innefattar modernisering av befintliga lokaler så rymmer fastigheten drygt 30 000 kvm. Tillbyggnaden ska stå klar till våren 2020.

Q3

Den 11 juli tecknade Catena ett tioårigt hyresavtal med en årshyra om cirka 10,5 Mkr med DHL Express och investerar 150 Mkr på Logistikposition Sunnanå, strax utanför Malmö. Den nya byggnaden kommer att bli ett flyggodslager om cirka 10 200 kvm och blir Catenas femte på området. Inflyttning är beräknad till hösten 2020. Den nya byggnaden blir granne med den

DHL-terminal som var Catenas första etablering på området, sedan dess har uthyrning på området även skett till Chefs Culinar, Svensk Cater, DS Smith och Lekia.

I början av september löstes Catena ut från ett optionsavtal som tecknats med Kilenkryssset som gav Catena rätt till förvärv av logistikmark i Staffanstorp kommun. Kilenkryssset som hade för avsikt att sälja marken till en annan aktör återköpte optionsavtalet för en ersättning som uppgick till 59 Mkr och som efter avdrag för transaktionskostnader redovisas som en realiserad värdeförändring i Q3-bokslutet.

Den 20 september tecknade Catena hyresavtal med Boozt Fashion och investerar 193 Mkr i ytterligare en byggnad i E-city Engelholm. Den nya byggnaden om cirka 22 800 kvm uppförs i anslutning till Boozt befintliga anläggning. Avtalslängden är elva år och fyra månader med beräknat driftöverskott om drygt 12 Mkr. Den nya byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver med strikta krav på energi, inomhusmiljö och materialval och kommer även utrustas med en solcellsanläggning med en effekt på 255 kWh. Inflyttning sker under hösten 2020.

Q4

Den 2 oktober tecknade Catena hyresavtal med Nowaste Logistics och investerar 132 Mkr i en tillbyggnad om 18 000 kvm. Tillbyggnationen uppförs i anslutning till tredjepartslogistikföretaget Nowastes första etablering på Logistikposition Tostarp som färdigställdes hösten 2018. Tillbyggnationen är den tredje etappen i Nowastes expansion på området vid E6:an och E4:an utanför Helsingborg – tidigare har en 30 400 kvm stor logistikbyggnad uppförts 2018 och ett höglager om 11 000 kvm färdigställts i november, båda miljöcertifierade genom Green Building. Den nya tillbyggnationen, som också miljöcertifieras, omfattar även en ombyggnation av cirka 1 500 kvm i befintliga lokaler. Med projektet avser Nowaste att tillföra ytterligare kapacitet för lager och logistik samt för outlet och fotostudio. Avtalslängden är fem år med ett uppskattat driftöverskott om drygt 9 Mkr.

I mitten av oktober har Catena sålt fastigheten Mörby 5:28 i Nykvarns kommun. Det var hyresgästen Söderenergi som förvärvade marken som omfattar cirka 95 400 kvm, i fastigheten ingår också en mindre byggnad om 186 kvm. Söderenergi har, i sitt hyresavtal, haft möjligheten att förvärva den aktuella marken. Försäljningen skedde som en bolagsförsäljning till ett underliggande värde om cirka 83 Mkr med tillträde under kvartal fyra, 2019.

I oktober har valberedningen för Catenas årsstämma 2020 konstituerat sig. Valberedningen består av Anders Nelson, utsedd av Backahill Kil AB, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Jan Persson utsedd av Kilen 134 Strängnäs AB, Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande och utsedd av SFU Sverige AB.

Catena utsåg den 31 oktober Sofie Bennsten till vice VD och CFO. Sofie efterträder nuvarande vice VD och CFO Peter Andersson som meddelat att han, efter många framgångsrika år, önskar dra ner på sitt engagemang i nuvarande form. Peter kommer fortsatt att vara engagerad i Catena i en ny roll som Finanschef. I samband med förändringen utsågs även Jörgen Eriksson, Regionchef Malmö, till vice VD i bolaget. Samtliga ledningsförändringar verkställs i månadsskiftet april/maj 2020.

För en köpeskilling om 50 Mkr förvärvade Catena i november 50 procent av bolaget Södertuna utveckling AB, ett nybildat bolag där resterande 50 procenten ägs av Gerstaberger Gård AB. Syftet är att utveckla 1 000 000 kvm mark för logistikändamål i Järna, Södertälje kommun. I det nya bolaget ägs fastigheten Södertälje Gerstaberger 1:7 som ligger på ett utmärkt logistiskt läge i Södertälje kommun i nära anslutning till E4 och järnväg. Genom det gemensamma bolaget vill Catena driva detaljplaneprocessen för den aktuella marken framåt. Catena har inom ramen för samarbetet företrädesrätt att köpa mark från Södertuna utveckling i takt med att den detaljplaneläggs. Målsättningen är att det skapas byggrätter för hela eller delar av området. Satsningen, i kombination med Catenas utvecklingsplaner för Stockholm Syd i Nykvarns kommun, kan göra Catena till en ledande aktör i anslutning till de södra infartslederna till Stockholm.

#### Händelser efter årets utgång

Den 9 januari förvärvade Catena tre fastigheter i danska Hilleröd, Horsens och Odense av PostNord som även är hyresgäst i de aktuella fastigheterna. Förvärven skedde som en bolagsaffär till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 235 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt. Tillsammans har fastigheterna en tomtareal om cirka 61 000 kvm och en uthyrningsbar yta om 12 700 kvm. På fastigheterna finns även byggrätter om cirka 20 000 kvm som ger möjligheter till framtida expansion. PostNord tecknar tioåriga hyresavtal i samband med

affären och det beräknade driftsöverskottet uppgår till cirka 12,7 Mkr. De förvärvade fastigheterna är moderna och yteffektiva distributionshubbar med terminalegenskap, strategiskt belägna vid infartsleder till stadsbebyggelse för att kunna hantera last-mile-leveranser. Tillträdet var den 31 januari för fastigheterna i Hilleröd och Horsens. Byggnaden i Odense är under uppförande och för den planeras tillträde 1 september 2020.

Catena och Coop Logistik är överens om en fortsatt dialog där intentionen är att Catena ska förvärva en fastighet och uppföra ett cirka 105 000 kvm stort automatiserat lager i Eskilstuna kommun. För Catena omfattar avsiktsförklaringen förvärv av del av fastigheten Aspestahult 1:1 i Eskilstuna Logistik Park, nybyggnation samt automation i den nya anläggningen. Den totala investeringen för Catena uppskattas till en summa mellan 3,7 och 3,9 Mdkr. Om den planerade tidplanen följs beräknas anläggningen driftsättas under 2023. Processen går vidare genom förhandlingar om de slutliga villkoren kring samarbetet. Ytterligare information från parterna delges i samband med bindande avtal.

Johan Franzén avslutar sin tjänst den 1 april 2020 och är kvar i sin nuvarande roll som regionchef för Göteborg och Jönköping under uppsägningstiden. Arbetet med att rekrytera en efterträdare har inletts.

Den 14 februari tecknade Catena avtal om förvärv av fastigheten Magasinet 3, med en tomtareal om drygt 66 100 kvm. Fastigheten ligger intill det 1 000 000 kvm stora området Gerstaberger 1:7 som Catena avser utveckla via sitt delägarskap i bolaget Södertuna utveckling AB. Den fastighet som nu förvärvas omfattar en byggrätt om cirka 10 000 kvm och en uthyrningsbar yta med hyresgäster om cirka 21 000 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till cirka 12 Mkr. Förvärvet sker som en bolagsaffär till ett värde om 130 Mkr. Säljare är Folkpolarna AB.

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 29 april 2020. Föreslås omval av Magnus Swärdh, Katarina Wallin, Tomas Andersson, Hélène Briggert och att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Vidare föreslås nyval av Vesna Jovic och Caesar Åfors då Henry Klotz och Ingela Bendrot undanbett sig omval.

# Finansiering i fokus

Att utveckla, äga och förvalta logistikfastigheter ställer krav på god tillgång på kapital. Kombinationen av en väldiversifierad finansiering och en attraktiv fastighetsportfölj som genererar starka kassaflöden skapar utrymme för fortsatt kontrollerad tillväxt till goda villkor.

Catenas portfölj som fokuserar på strategiskt placerade logistikfastigheter kännetecknas av långa kundrelationer och stabila kassaflöden. Portföljen fördelar sig på över 300 kunder där flera utgör några av Sveriges mest välkända varumärken inom sina respektive branscher. Det skapar en trygghet för både aktieägare och kreditgivare och säkerställer att bolaget nu och i framtiden kan fortsätta finansiera verksamheten till bra villkor.

Catenas finansiella strategi syftar till att koncernen vid var tid säkerställer att kapitaltillförsel och likviditet tryggas till en så låg kostnad som möjligt och att betalningssystem är ändamålsenliga. Strategin anpassas dels efter koncernens affärsmässiga verksamhet och dels mot beaktning av den finanspolicy som varje år prövas och fastställs av styrelsen. Finanspolicyn utgör ett internt ram- och regelverk för hur koncernens finansiella risker ska definieras och hanteras, i huvudsak motparts-, likviditets-, refinansierings- och ränterisker.

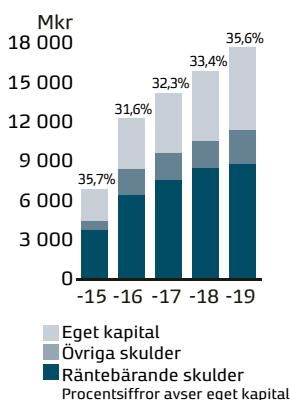
Policy	Mål	Utfall
Genomsnittlig kapitalbindning, år	> 2	1,3
Kreditgivare, st	> 5	10
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,75	4,1
Soliditet, %	> 30	35,6

► Läs mer om finansiella risker på sidorna 131-132 samt not 19 och en uppställning av finansiella mål på sidan 19.

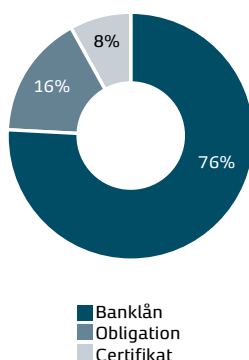
## Kapitalstruktur

Relationen mellan eget och lånat kapital har stor betydelse för ägare, kreditgivare och verksamheten i övrigt. Förändringar i kapitalstrukturen påverkar verksamhetens

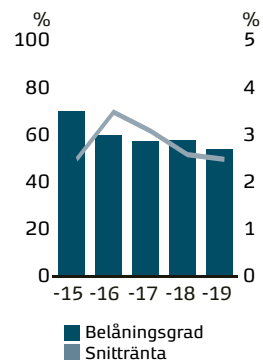
Kapitalstruktur



Finansieringskälla



Belåning och räntekostnad



risk och avkastningsförmåga och Catena arbetar kontinuerligt för att uppnå en ändamålsenlig struktur.

Catena hade vid årsskiftet tillgångar uppgående till 17 770 Mkr (15 906) varav värdet på fastigheter uppgick till 16 271 Mkr (14 721) och dessa finansierades dels av eget kapital om 6 318 Mkr (5 309) och dels av skulder uppgående till 11 452 Mkr (10 597). Soliditeten motsvarar 35,6 procent (33,4) på balansdagen.

► Läs mer om balansräkningen på sidan 79.

## Räntebärande skulder och struktur

Under 2019 har Catena förhandlat om nya samt omförhandlat befintliga kreditavtal om 2 688 Mkr (1 683). Totalt har koncernens upplåning netto ökat med 268 Mkr (949).

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 8 785 Mkr (8 517) vilka samtliga var säkerställda med pantbrev i fastighet. Skulderna bestod dels av 6 724 Mkr (6 390) traditionella bilaterala banklån, dels 1 386 Mkr (1 228) säkerställda obligationer och dels av 675 Mkr (899) företagscertifikat. Således uppgick de räntebärande skulderna till 54,0 procent (57,9) av fastigheternas värde. Utöver upptagna lån fanns vid tidpunkten bekräftade och ej utnyttjade kreditlöften från bank uppgående till 425 Mkr (540). Sammantaget uppgick de räntebärande skuldernas genomsnittliga kapitalbindning till 1,3 år (1,4) och under det närmaste året ska cirka 45 procent (27) av portföljen refinansieras enligt gällande avtal.

Efter årets utgång har cirka 800 Mkr omförhandlats samt att backupfacilitet om 1 Mdkr har utökats till 2 Mdkr.

## Bankupplåning

Traditionella och bilaterala kreditavtal med banker utgör Catenas huvudsakliga finansieringskälla. De uppgick vid



Kapital och räntebindning						
År	Kapitalbindning			Räntebindning inkl derivat		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0-1	3 960,0	45,1	1,5	4 263,0	48,5	1,1
1-2	2 690,8	30,6	1,2	755,7	8,6	5,0
2-3	978,6	11,1	1,5	500,0	5,7	3,9
3-4	1 155,2	13,2	1,7	500,0	5,7	3,3
4-5	-	-	-	500,0	5,7	3,0
5-	-	-	-	2 265,9	25,8	4,1
<b>Totalt</b>	<b>8 784,6</b>	<b>100,0</b>	<b>1,4</b>	<b>8 784,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2,6</b>

årets slut till 76 procent (75) av de totala räntebärande skulderna och var fördelade mellan 8 (8) olika banker. Den diversifierade bankupplåningen ger Catena utrymme och trygghet i framtida förvärvssituationer och/eller vid omförhandlingar.

#### Obligationer

Inom ramen för Svensk FastighetsFinansiering (SFF) har Catena emitterat säkerställda obligationer. Vid årsskiftet uppgick den utestående volymen till 1 386 Mkr (1 228) vilket motsvarar 16 procent av Catenas totala räntebärande skulder. SFF ägs till 20 procent vardera av Diös Fastigheter AB, Catena AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. MTN-programmet som är säkerställt med pant i fastigheter uppgår i sin helhet till 12 000 Mkr och kan användas av alla ägare med förbehåll om några på förhand specifika parametrar och åtaganden. Efter årets utgång har SFF erhållit en kreditrating motsvarande BBB+ av Nordic Credit Rating.

Mer om SFF finns att läsa på bolagets webbplats [Svenskfastighetsfinansiering.se](http://Svenskfastighetsfinansiering.se).

#### Certifikat

Catena har ett utestående certifikatsprogram vilket medför en attraktiv möjlighet att finansiera sig kort upp till maximalt ett år. Programmet uppgår till ett rambelopp om 2 Mdkr och kan handlas genom Swedbank och Danske Bank. Vid årsskiftet uppgick utestående emitterad volym till 675 Mkr (900) vilket motsvarar 8 procent (11) av de totala räntebärande skulderna. Certifikaten är vid var tid uppbackade av en säkerställd outnyttjad kreditfacilitet vilket säkerställer refinansieringsrisken i underliggande certifikat.

#### Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och outnyttjade kreditlöften till 2,6 procent (2,7). Primärt är den lägre reella räntekostnaden en effekt av en under året generellt lägre upplåningskostnad. Mot bakgrund av att en majoritet av koncernens lån är belastade med räntegolv påverkas Catenas räntekostnader positivt även när marknadsräntan stiger förutsatt att den befinner sig i negativt territorium.

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3 mån skulle öka med 1 procentenhet, allt annat lika, skulle Catenas räntekostnader stiga med cirka 27 Mkr (14) och omvänt om marknadsräntan skulle sjunka med 1 procentenhet skulle räntekostnaderna stiga med cirka 24 Mkr (36).

Med Catenas finansiella strategi i åtanke uppgick räntetäckningsgraden under året till 4,1 ggr (3,4).

#### Hantering av ränterisker

Räntekostnader utgör en betydande del av Catenas resultat. De påverkas i huvudsak av förändringar i marknadsräntan men också av förändrade regler och förutsättningar på kreditmarknaden som i sin tur kan förändra kreditmarginaler. Catena arbetar kontinuerligt och strategiskt för att på olika sätt begränsa effekten av dessa förändringar.

För att begränsa koncernens ränterisk använder sig Catena huvudsakligen av fasträntelån och räntederivat och företrädesvis handlar det då om traditionella ränteswappar. Fasträntelån värderas till nominellt värde medan räntederivat löpande marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med verkligt värde, samtidigt som förändringen redovisas över resultaträkningen. På balansdagen uppgick det bokförda värdet till -381 Mkr (-411) och värdeförändringen till 29 Mkr (35). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Vid årsskiftet uppgick fasträntelånen exklusive företagscertifikat till 843 Mkr (920) och den nominella volymen av utestående köpta ränteswappar till 4 522 Mkr (4 529). Tillsammans utgjorde de en räntesäkring av den totala lånportföljen på 61 procent (64). Cirka 49 procent (37) av portföljen hade vid årsskiftet en räntebindning kortare än ett år och den genomsnittliga räntebindningen i hela portföljen inklusive derivat var 2,3 år (3,0).

#### Mot grön finansiering

Catena har sedan länge målmedvetet arbetat för en hållbar verksamhet, med fokus på att minska negativ miljöpåverkan och öka energieffektiviseringen. Som en del av denna målsättning har Catena initierat processer för att säkerställa att finansieringen i framtiden kan utgöras av gröna alternativ. En viktig pusselbit i det här arbetet är kopplat till koncernens ambition att miljöcertifiera nya byggnader enligt Miljöbyggnad Silver.

#### Likviditet

Koncernen har under året finansierat sin verksamhet med ett kassaflöde från den löpande verksamheten uppgående till 614 Mkr (518) vilket har varit starkt bidragande till 2019 års investeringar. Likvida medel vid årets slut uppgick till 131 Mkr (281) och tillsammans med bekräftade kreditlöften uppgick likvida medel till 556 (821).

# Catena-aktiens utveckling

Catena arbetar för att ge ägarna en långsiktigt hållbar och konkurrenskraftig totalavkastning på sin investering, till en balanserad risk. Aktiens totalavkastning uppgick under året till 90 procent. En rättvisande, tydlig, samtidig och transparent information underlättar marknadens värdering av bolaget.

Catenas aktie introducerades den 26 april 2006 på Stockholmsbörsen. Aktien handlas på Nasdaq Stockholm, Nordiska listan Mid Cap i sektorn Real Estate, under benämningen CATE. Aktien steg under 2019 med 88 procent (38) från öppningskursen 220,50 kronor till 413,50 kronor. Som lägst noterades aktien till 213,00 kronor den 15 januari och som högst till 421,50 kronor den 30 december. Aktiens totalavkastning uppgick 2019 till 90 procent (45).

Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 19 329 083 aktier (8 441 556), motsvarande en omsättningshastighet på cirka 51 procent (23) räknat på genomsnittligt antal aktier.

## Utdelningspolicy och utdelning

Catenas utdelning till aktieägarna ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, efter schablonberäknad skatt. För verksamhetsåret 2019 föreslår styrelsen en total utdelning om 245,0 Mkr (216,8) vilket utgör 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablon-skatt. Per aktie blir det 6,50 kronor (5,75). Det motsvarar en direktavkastning på 1,6 procent (2,6).

► Läs mer om aktien och utdelningen på sidan 116.

## EPRA

Catena ingår sedan 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA på Londonbörsen vilket positivt påverkar bolagets förmåga att attrahera såväl befintliga som nya investerare.

## Aktier och aktiekapital

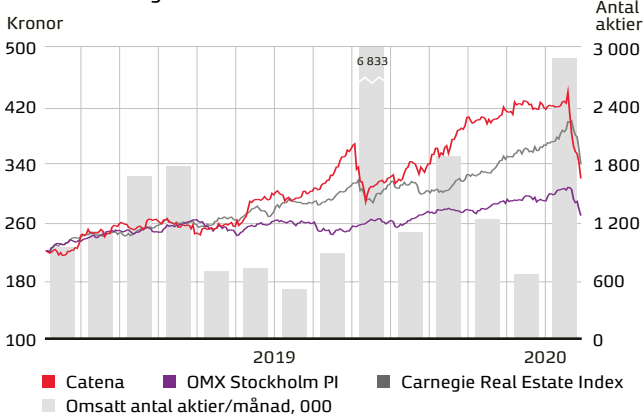
Aktiekapitalet i Catena AB ska utgöra lägst 55 000 000 kronor och högst 220 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 12 500 000 och högst 50 000 000. Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2019 till 165 874 953,20 kronor fördelat på 37 698 853 stamaktier. Kvotvärdet per aktie är 4,40 kronor. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämma rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.

► Aktiekapitalets utveckling finns beskrivet i not 18 Eget kapital och resultat per aktie på sidan 97.

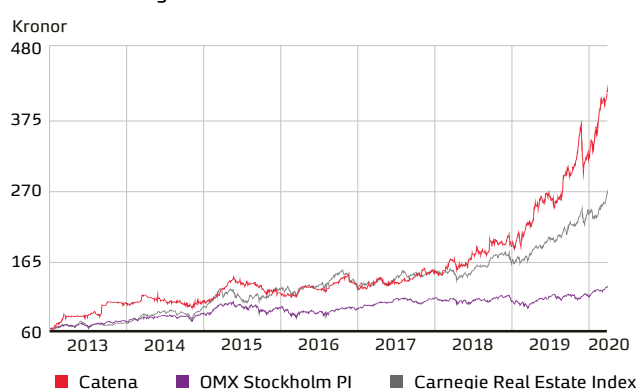
## Substansvärde

Substansvärdet är bolagets samlade kapital som bolaget har att förvalta för att på så sätt skapa såväl en värdeutveckling som direktavkastning till ägarna. Med tillgångar och skulder upptagna till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån bolagets egna kapital. Hänsyn bör dock tas till skatteeffekter. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) beräknas till 202,87 kr/aktie (169,53). Det motsvarar 49 procent av Catenas aktiekurs vid årsskiftet.

Kursutveckling 2018-01-01 – 2020-02-29



Kursutveckling 2013-01-01 – 2020-02-29



## Ägare

Per den 29 februari 2020 hade Catena AB 14 308 aktieägare (14 350). Största ägare är Backahill gruppen med 29,8 procent (29,8) av kapitalet. Ingen ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier. De utländska ägarna svarade för 43,6 procent (42,4) av kapitalet. Det svenska ägandet uppgick till 56,4 procent (57,6) av kapitalet och rösterna, varav juridiska personer svarade för 50,9 procent (52,9) och fysiska personer för 5,6 procent (4,8) av kapitalet och rösterna. Catena AB ägde inga egna aktier i Catena per den 29 februari 2020.

► Läs om Catenas ägarstruktur och största ägare på sidan 124.

	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	6 318,0	
Återläggning		
Goodwill	-503,0	
Räntederivat enligt balansräkning	381,1	
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	1 451,9	
<b>Långsiktigt substansvärde</b>		
<b>EPRA NAV</b>	<b>7 648,0</b>	<b>202,87</b>

## Incitamentsprogram

I Catena finns inga aktiebaserade incitamentsprogram, optioner eller konvertibla skuldebrev utfärdade. Inte heller några bemyndiganden att utfärda några sådana finansiella instrument förelåg för 2019. Följaktligen innehar inte någon i styrelsen eller någon av de ledande befattningshavarna optioner i Catena per den 31 december 2019.

## Data per aktie

	2019	2018
Börskurs vid årets slut, kr	413,50	220,50
Kursutveckling under året, %	87,5	38,3
Högst betalt under året, kr	421,50	224,50
Lägst betalt under året, kr	213,00	148,00
Förvaltningsresultat per aktie, kr	16,63	15,21
Resultat per aktie, kr	32,46	21,93
Utdelning per aktie, kr	6,50 <sup>1)</sup>	5,75
Aktiens direktavkastning, %	1,6	2,6
Aktiens totalavkastning, %	90,1	44,7
p/e-tal	13	10
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	16,25	14,67
Eget kapital per aktie, kr	167,59	140,82
Substansvärde per aktie, EPRA NAV, kr	202,87	169,53
Omsättningshastighet, %	51,3	22,5
Antal aktier vid årets slut, tusental	37 699	37 699
Genomsnittligt antal aktier, tusental	37 699	37 550

1) Enligt styrelsens och VDs förslag.

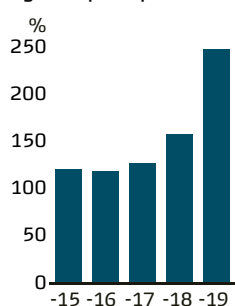
## Analytiker som följer Catena

ABG Sundal Collier	Staffan Bülow
DNB	Niklas Wetterling
Erik Penser Bank	Rikard Engberg
Kempen	John Vuong
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt
Pareto Securities	Markus Henriksson

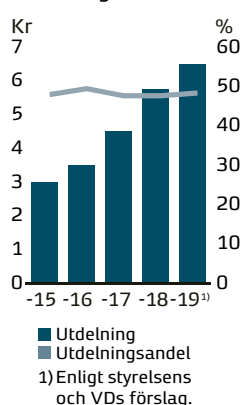


**Kontakt** Peter Andersson, Vice VD, CFO  
 peter.andersson@catenafastigheter.se

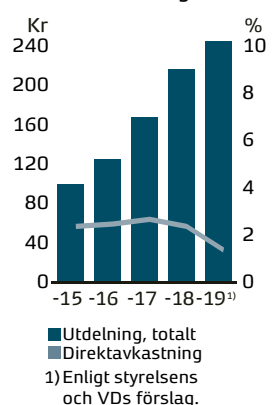
Börskurs relativt eget kapital per aktie



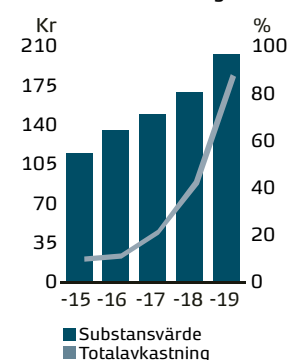
Utdelning och utdelningsandel



Aktiens direktavkastning



Substansvärde, EPRA NAV och totalavkastning





*”Catena har från start varit nyfikna och pådrivande beställare. Med vår systemlösning är merparten av energin som värmer byggnaden förnyelsebar och gratis. Därför är mängden köpt energi från Sveriges nästan fossilfria elnät så låg. Catena, vi och vår miljö vinner på det.”*

*– Knut Nordahl, grundare av Energisystem Tellus AB.*



Vid Catenas multihyresgästlager i Sunnanå har Catenas projektledare i samarbete med Energisystem Tellus AB tagit ytterligare ett innovativt grepp och installerat tre stycken plats-sparande Energiväggar som mäter 10 x 8 meter. Resultaten så här långt är mycket lovande.



## Vi tar ansvar

– innovativ lösning ger energieffektiva anläggningar

Energieffektivitet är en nyckelfråga när nya anläggningar ska projekteras och produceras. Det handlar förstås om att sänka kostnader för oss och vår kund. Uppvärmning är en av de största kostnadsposterna för stora logistikfastigheter med gods att skydda och aktivitet dygnet runt. Men minst lika mycket handlar det om hållbarhet och påverkan på vår omvärld – både vi och våra kunder vet att våra nuvarande och framtida affärsmodeller kräver ett tydligt ansvar för miljö om de ska överleva. Catena har ett antal hållbarhetsmål och strategier relaterade till energi som spänner från certifieringar för grön finansiering, kontinuerliga mål för minskning av värme- och elförbrukning till ett mål om fossilfri energi senast 2030.

### Ett träd som producerar mer energi än en hel skog

Vid flera av de senaste årens större projekt, som Boozt Fashions e-lager och DreamLogistics i Varalöv, Nowaste Logistics anläggning utanför Helsingborg och vid fyra anläggningar i Sunnanå utanför Malmö, har vi valt att samarbeta med en innovativ energientreprenör, Energisystem Tellus. På ett unikt sätt använder de värmepumpsteknologi via golvvärme för att värma lokaler och drastiskt sänka energikostnaden. Systemet drar nytta av betonggolvet tröga massa och stora yta och är så energieffektivt att 25–30 °C vatten räcker för att värma byggnaderna även de kallaste vinterdagarna. En verkligt innovativ del av systemet är Tellus energiträd som på ett yteffektivt sätt absorberar förnyelsebar energi ur atmosfären genom att kyla vattenångan till iskristaller. Vattenångan i vinterns uteluft innehåller fyra gånger mer energi än kokande vatten! Energiträdet har endast en rörlig del och hela systemlösningen har färre rörliga delar än konventionella system, dessutom håller alla delar hög kvalitet, varför värmesystemet är hållbart på sikt. Resultaten talar sitt tydliga språk. Boverkets energikrav på 45 kilowattimmar per kvm och år är justerat för Green Building-certifikat som kräver 25 procent lägre nivå (33,75 per kvm och år). Catenas bestånd\* med energiträd ligger på snittnivåer kring 5,1.

Energiåtgång, kWh/kvm per år



*Ett viktigt förhållningsätt i vår värdegrund är att vi tar ansvar över tid. Såväl vår egen arbetsmiljö som samhället i stort påverkas av hur vi agerar och de beslut vi fattar. Det vi levererar måste vara hållbart över tid – ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Catena ska aldrig tappa en affär för att vi inte lever upp till de hållbarhetskrav som ställs. Vi tar vårt hållbarhetsarbete på största allvar och har i vår affärsplan upprättat både strikta förhållningsregler, mätbara hållbarhetsmål och tydliga strategier för att nå målen. På sidorna 48–71 går det att läsa mer om hela vårt hållbarhetsarbete.*

\* Catenas bestånd med Tellus Energisystem innefattar Boozt Fashions e-lager och DreamLogistic i Varalöv, Nowaste Logistics anläggning utanför Helsingborg och fyra anläggningar i Sunnanå utanför Malmö. Variationer i energiåtgång beror på byggnadernas utformning och användning.

# En hållbar verksamhet

Parallellt med klimatförändringar ser vi förändrade konsumtions- och godsflöden i de globala produktionssystemen. Det ställer höga krav på snabba, smarta och kostnads-effektiva leveranser som balanserar ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter – en mer hållbar logistik.

*Catenas hållbarhetsarbete har tagit ett stort kliv framåt under 2019 och ribban kommer att höjas även under 2020.*

Benny Thögensen, VD



Dikartorp 3:12, Järfälla.

### Prioriterat område

Hållbarhet är ett av Catenas prioriterade strategiska områden. Utgångspunkten är det kontinuerliga arbete som sker för att den egna verksamheten ska bedrivas på ett hållbart sätt. Det möjliggör i sin tur hållbara logistiklösningar för bolagets kunder. Arbetet utgår från tre fokusområden: hållbara fastigheter, hållbar logistik och attraktiv arbetsgivare. Catena har en hög ambitionsnivå inom hållbarhetsområdet och vill bibehålla en hög utvecklingstakt framåt.

För att säkerställa att hållbarhetsperspektivet integreras i samtliga delar av verksamheten, genomgår alla medarbetare en miljöutbildning vid anställning och uppdateringar och utvecklingsdiskussioner inom hållbarhetsområdet sker löpande via interna kanaler samt vid personal- och tvärgruppsmöten. Certifiering enligt ISO 14001 utgör dessutom ett ramverk för bolagets miljöarbete.

### Strategiska initiativ under året

Stora förändringar och en högre takt i Catenas hållbarhetsarbete kännetecknar året. En strategiskt viktig del i detta har varit att tillsätta en hållbarhetsansvarig. Det har skapat genomförandekraft, hållbarhetsfrågorna har kommit ännu närmre affären och processerna för att driva hållbarhetsarbetet samt initiera nya projekt inom bolaget har förenklats.

Catena har under 2019 undertecknat FN:s Global Compact och dess tio principer inom mänskliga rättig-

heter, arbetsmiljö, miljö och anti-korruption. De tio principerna reflekterar även Catenas värdegrund.

Vidare har Catena tagit ställning till FN:s mål för en hållbar utveckling, Agenda 2030, och bolagets verksamhet har kartlagts i relation till de globala målen. Sex huvudmål har identifierats där verksamheten har stor påverkan. De identifierade målen, tillsammans med bolagets övriga strategiska mål och intressentdialoger, har varit grunden i utformningen av uppdaterade hållbarhetsmål i Catenas affärsplan. De nya målen har utvecklats med syfte att både stärka affären och att bidra till Agenda 2030. Målen är tydligare, mer långsiktiga och i högre grad mätbara.

I miljöarbetet har Catena tagit ytterligare steg framåt, inte minst avseende klimatförändringar. Under året har Catena påbörjat en riskanalys i linje med Task Force for Climate Related Financial Disclosures (TCFD). Genom att rapportera enligt TCFD förbereder och framtidssäkras bolaget inför klimatrelaterade risker och möjligheter. Ambitionen är att under kommande år utöka rapporteringen enligt TCFD:s rekommendationer.

För att säkerställa en hög standard på Catenas hållbarhetsredovisning rapporterar bolaget enligt GRI Standarder, nivå Core, och har implementerat EPRAs Sustainability Best Practice Recommendations. För första gången har Catenas hållbarhetsrapport även genomgått översiktlig granskning av revisor. Hållbarhetsrapporten följer försiktighetsprincipen och har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen kapitel 7.

## CATENAS UTVALDA MÅL FRÅN FN:S AGENDA 2030



Fokusområde	Hållbarhetsmål 2019	Strategier 2019	Utfall och aktiviteter 2019
<b>HÅLLBARA FASTIGHETER</b>	<p>Certifiera samtliga nyproducerade fastigheter och i görligaste mån de fastigheter som genomgår en större ombyggnation för att möjliggöra grön finansiering senast 2020.</p> <p>Välja energilösningar ur ett livscykelperspektiv, alltid utreda möjligheten att installera solceller.</p>	Bidra till en bättre miljö genom energieffektiva lösningar i våra fastigheter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Under 2019 certifierades en byggnad med Green Building.</li> <li>• Certifieringsprocesser enligt Miljöbyggnad Silver för fyra nybyggnader och sju befintliga byggnader påbörjade 2019. För en nybyggnad skickades ansökan för preliminär-certifiering in under december 2019.</li> <li>• En ny solcellsanläggning installerades under 2019. Fyra solcellsanläggningar är beställda och många fler planeras för installation 2020.</li> <li>• Löpande energieffektiviseringsåtgärder på befintliga fastigheter.</li> </ul>
<b>HÅLLBAR LOGISTIK OCH SAMHÄLLS-UTVECKLING</b>	Vara engagerad i nätverk och ha regelbundna möten med intressenter i våra marknadsområden.	Vara delaktig i samhällsutveckling genom engagemang inom prioriterade logistikområden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deltagande i konferenser, bland andra Framtidskonferens Sustainable Tomorrow, Business Arena, med flera.</li> <li>• Genomfört den egna konferensen LogistikTrender 2019.</li> <li>• Deltagande i Forum "Samskapande för fastighetsnära lagerutrymmen".</li> <li>• Utveckling av projekt "Arenastaden" med det delägda bolaget Urban Services.</li> </ul>
<b>ATTRAKTIV OCH ANSVARSFULL ARBETS-GIVARE</b>	<p>Delta i arbetsmarknadsdagar på universitet och högskolor i syfte att attrahera unga och engagerade medarbetare.</p> <p>Uppnå ett eNPS tal på minst 40.</p>	Vara en spännande och ansvarstagande arbetsgivare som attraherar engagerade och kompetenta medarbetare, såväl nya som befintliga – de bästa ska välja oss.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samarbete med Malmö Universitet.</li> <li>• Medverkan i Masteruppsats.</li> <li>• Två praktikanter under 2019 inom lön och energi.</li> <li>• eNPS 2019 +61</li> </ul>

1) Agenda 2030 mål syftar till både hållbarhetsmål för 2019 och 2020 om inte annat anges



## Agenda 2030<sup>1)</sup>

### MÅL 7: HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA



#### Delmål: 7.2

Öka andelen förnybar energi i världen  
(se sidorna 52–54)



#### Delmål: 7.3

Fördubbla ökningen av energieffektivitet  
(se sidorna 52–54)

### MÅL 9: HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATION OCH INFRASTRUKTUR



#### Delmål: 9.4

Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet  
(se sidorna 52–54)

### MÅL 9: HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATION OCH INFRASTRUKTUR



#### Delmål: 9.4

Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet  
(se sidan 56)

### MÅL 17: GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP



#### Delmål: 17.17

Uppmuntra effektiva partnerskap  
(se sidan 56)

### MÅL 4: GOD UTBILDNING FÖR ALLA



#### Delmål: 4.4

Öka antalet personer med färdigheter för ekonomisk trygghet  
(se sidan 61)

### MÅL 5: JÄMSTÄLLDHET (TILLKOMMER MED NYTT MÅL 2020)



#### Delmål: 5.5

Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande  
(se sidan 61)

### MÅL 8: ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT



#### Delmål: 8.8

Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla  
(se sidorna 60–61)

## Hållbarhetsmål 2020

- Samtliga fristående nybyggnationer bör innehålla en solcellsanläggning anpassad efter fastighetens och hyresgästens förutsättningar.
- Fossilfri energi senast 2030 (gäller energi som Catena köper in/producerar).
- Till 2025 minska energianvändningen för normal-årskorrigerad värme med 15 procent i kWh/kvm samt för el med 10 procent i kWh/kvm jämfört med 2017.
- Baserat på beräkning enligt SBT (Science Based Target) ska växthusgasutsläpp (Scope 1,2 och 3) minska. Under 2020 kommer SBT beräkning utföras och passande procentantal för minskning sättas.
- Till 2025 ska 100 procent av våra fastigheter vara uppkopplade till vårt styr- och övervakningssystem.
- Certifiera samtliga nyproducerade fastigheter till minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande och undersöka och dokumentera möjligheten för de fastigheter som genomgår en större ombyggnation. Målet är att 25 procent av koncernens totala yta är certifierad per 2025.

- Utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners och vår miljö genom att stärka vårt varumärke och vara delaktig i samhällsutvecklingen.

- Öka jämställdhet och mångfald inom samtliga yrkesgrupper till 2025 för att i högre grad spegla samhällets sammansättning.
- Alla anställda ska ha lika utvecklingsmöjligheter och anse sig ha en trygg och utvecklande arbetsmiljö.
- Uppnå ett eNPS tal på minst 40 i den årliga medarbetarundersökningen.

# Hållbara fastigheter

Catena arbetar kontinuerligt för minskade växthusgasutsläpp. Tillsammans med kunder och leverantörer vill bolaget skapa förutsättningar för så hållbara fastigheter som möjligt. Det sker bland annat genom energieffektivisering, omställning till förnybar energi och miljöcertifiering av byggnader.

## Klimat

Världen står inför stora utmaningar när det kommer till att minska de globala växthusgasutsläppen och uppfylla målsättningarna i Paris-avtalet. Näringslivet spelar en viktig roll i att realisera detta och kraven på företag att minska sina växthusgasutsläpp förväntas öka. Enligt Boverket står bygg- och fastighetsbranschen för cirka 12,2 miljoner ton koldioxidekvivalenter årligen, vilket motsvarar 19 procent av Sveriges växthusgasutsläpp totalt. Catena vill ta sitt ansvar och har i sina uppdaterade hållbarhetsmål en ambition att minska sina växthusgasutsläpp. Bolaget kommer under 2020 att sätta detta mål i förhållande till Science Based Target Initiatives uträkningar för att säkerställa att arbetet ligger i linje med vetenskapen.

Catena tar ansvar för såväl direkta som indirekta utsläpp. Majoriteten av Catenas växthusgasutsläpp kommer från energianvändning i fastigheter. Bolaget har minskat utsläppen från 2018 med 3 procent. Minskningen hänger ihop med Catenas beslut om att bara köpa in förnybar el till sina fastigheter, energieffektivisera sina byggnader samt byta ut fossilbaserade uppvärmningslösningar till fjärrvärme eller bergvärme där detta är möjligt.

För att vidare reducera sitt växthusgasutsläpp, fortsätter Catena att jobba med miljöcertifieringar, solcellsanläggningar och övriga energiprojekt samt stärka samarbete med kunder för att även påverka hyresgästernas energianvändning.

### Växthusgasutsläpp per aktivitet och totalt (ton CO<sub>2</sub>e)

	2019	2018
El	3 644	3 545
Naturgas	844	1 421
Eldningsolja	14	31
Fjärrvärme	3 536	3 350
Tjänsteresor och pendling	167	142
<b>Totalt</b>	<b>8 205</b>	<b>8 489</b>

Tabellen visar Catenas totala växthusgasutsläpp fördelat på respektive aktivitet. Catena har under 2019 fått in kompletterande information kring energianvändning för 2018 och har därmed reviderat växthusgasutsläppen för 2018.



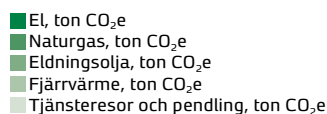
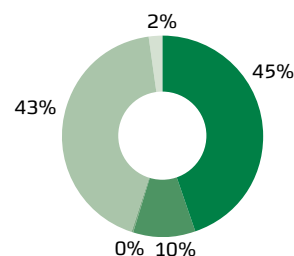
## Miljöcertifieringar

Catena ska enligt sina hållbarhetsmål certifiera samtliga nyproducerade fastigheter. Under hösten 2019 togs dessutom beslutet att de ska certifieras med minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.

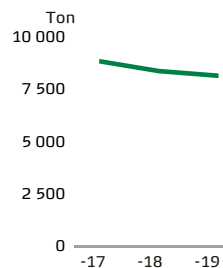
Tidigare har Catena arbetat enligt certifieringssystemet GreenBuilding och även under våren 2019 certifierades en byggnad enligt GreenBuilding. Detta innebär att byggnaden använder 25 procent lägre energi än kraven i Boverkets byggregler. Flera nybyggnader under 2019 förbereddes för att kunna uppnå GreenBuilding men ansökan om certifiering skickades inte in för dessa då Catena har valt att sikta mot Miljöbyggnad Silver.

Miljöbyggnad Silver har betydligt högre krav jämfört med GreenBuilding då detta certifieringssystem inte bara uppmuntrar användning av förnybar energi och energisnåla byggkonstruktioner, utan tar hänsyn även till exempelvis byggmaterialens ursprung och påverkan på hälsa och miljö. Miljöbyggnad med nivå Silver säkerställer en effektivare resursanvändning samtidigt som den förbereder Catena inför potentiellt ökande krav i framtiden. Catena skickade under december 2019 in ansökan för preliminär certifiering enligt Miljöbyggnad Silver för en nybyggnad, PostNord Terminalen i Tostarp. Denna förväntas uppnå certifiering under 2020. Vidare har certifieringspro-

### Fördelning av växthusgasutsläpp per aktivitet 2019



### Catenas totala växthusgasutsläpp (ton CO<sub>2</sub>e), 2017-2019





CO<sub>2</sub>-besparing  
**765** ton CO<sub>2</sub>e/år

**13** % lägre  
energianvändning

Årlig besparing  
**900 000** kr

### Energiprojekt Vångagärdet i Helsingborg

Att energieffektivisera våra fastigheter är en av de viktigaste åtgärderna för Catena ur miljösynpunkt, men även ur kostnadsbesparingssynpunkt.

Ett av de största energiprojekten under 2019 genomfördes på fastigheten Vångagärdet 20 i södra Helsingborg. Byggnaden som uppfördes mellan 1958 och 1988 omfattar cirka 26 000 kvm bestående av drygt 12 000 kvm produktions- och lagerytor och resterande kontor samt övrig yta. I fastigheten har Catena sitt huvudkontor.

Tillsammans med Öresundskraft valde Catena att konvertera fastigheten från befintligt gas- och ångsystem till fjärrvärme. Uppvärmning med gas var både dyr och ineffektiv då en gammal ångpanna innebar stora energiförluster. Med syfte att skapa ett bra inomhusklimat, minskad miljöbelastning och en effektiv och trygg drift anslöts byggnaden till fjärrvärmenätet. Energin från fjärrvärmenätet består av nära till 100 procent återvunnen energi.

Projektet är en ekonomiskt och miljömässigt klok lösning då systembytet förväntas leda till en årlig besparing på cirka 900 000 kr och runt 765 ton CO<sub>2</sub>e, vilket motsvarar cirka 300 bilar som kör 1 500 mil/år.



Vångagärdet 20, Helsingborg.

cesser på tre nybyggnationer och sju befintliga byggnader påbörjats. Ambitionen är att 25 procent av hela beståndet ska uppnå minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande till 2025.

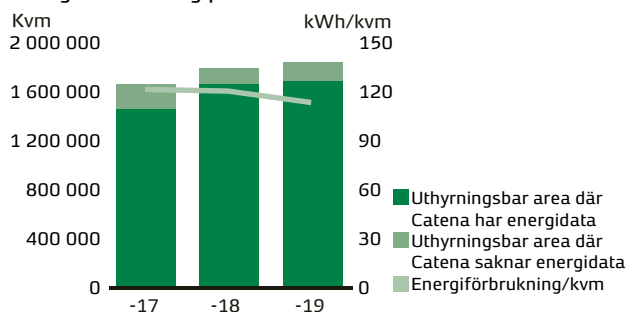
Även om de flesta miljöcertifieringssystem är anpassade till fastigheter som inte är logistikanläggningar, har Catena kunnat möta olika utmaningar och hittat en väg framåt för denna typ av fastigheter. Som medlem i Sweden Green Building Council bidrar Catena med kunskapsökning för att utveckla metoder för mer hållbara logistikbyggnader.



### Energi

Värme och el är den största enskilda driftkostnaden för fastigheter och möjligheterna till effektiviseringar både avseende kostnader och miljöpåverkan är stora. Catena ska, enligt de uppdaterade hållbarhetsmålen, minska energianvändningen för

Energianvändning per kvm



Diagrammet visar utvecklingen av fastighetsportföljens storlek och energianvändningen per kvm. Catena saknar tillgång till data på hela portföljen och energianvändningen baseras på förbrukning av 92 procent av portföljen för 2019.

normalårskorrigerad värme med 15 procent (kWh/kvm) samt för el med 10 procent (kWh/kvm) till 2025 jämfört med 2017. Under 2019 har både värme- och elanvändning minskat i kWh per kvm jämfört med 2018 och den totala energiintensiteten (kWh/kvm) har minskat med 7 procent sedan 2017.



Catena arbetar även med att öka andelen förnybar energi och till 2030 ska 100 procent av Catenas energi vara fossilfri. Målet riktar sig i första hand mot energi som köps in av Catena men bolaget arbetar även med att hitta fossilfria lösningar för kundernas inköpta energi. Redan idag är all el som Catena köper grön och bolaget arbetar för att påverka energikällor för värmeanvändningen, samt våra hyresgästers inköpta energi. Bolaget utvärderar exempelvis fjärrvärmebolagens miljöpåverkan för värmeproduktion och, där det finns rätt förutsättningar, undersöker Catena möjligheten att använda bergvärme eller annan elvärme istället. Samtidigt utvecklar och stärker Catena samarbetet med hyresgäster, det ger ökad kunskap och fler påverkansmöjligheter vad det gäller deras inköpta energikällor.

De stora taktorna på fastigheterna innebär goda möjligheter till installation av solceller, och tillsammans med kunderna arbetar bolaget med att utnyttja dessa möjligheter. Catenas mål är att samtliga nybyggnationer bör innehålla en solcellsanläggning anpassad efter fastighetens och hyresgästens förutsättningar och där producerad el kan förbrukas i fastigheten. I nuläget finns det sex anläggningar installerade på tak, av vilka två anläggningar ägs av Catena och resterande ägs av respektive hyresgäst. Totalt, har dessa sex anläggningar en årlig kapacitet på cirka 2 603 MWh, vilket motsvarar en årsförbrukning av 160 villor. Betydligt fler solcellsinstallationer planeras för

## Energianvändning

	Total			Jämförbart bestånd	
	2019	2018	2017	2019	2018
<b>Total elanvändning, MWh</b>	<b>122 200</b>	<b>118 234</b>	<b>103 295</b>	<b>103 978</b>	<b>104 884</b>
- varav inköpt av hyresvärd	55 773	53 021	40 249	48 386	46 950
- varav inköpt av hyresgästerna	65 184	64 656	63 046	55 461	57 922
- varav egenproducerad solenergi hyresvärd	257	1	-	-	-
- varav egenproducerad solenergi hyresgäst	986	556	-	131	11
LOA, kvm	1 633 637	1 493 457	1 264 347	1 284 902	1 284 902
Intensitet, kWh/kvm	75	79	82	81	82
<b>Total värmeanvändning (normalårskorrigerad), MWh</b>	<b>61 967</b>	<b>64 872</b>	<b>53 627</b>	<b>48 640</b>	<b>53 075</b>
- varav naturgas	4 177	7 035	6 487	4 072	6 800
- varav eldningsolja	51	110	55	51	110
- varav el till värmepump	2 019	1 989	898	1 236	1 311
- varav fjärrvärme	55 721	55 738	46 187	43 281	44 854
LOA, kvm	1 604 104	1 517 137	1 298 746	1 215 331	1 215 331
Intensitet, kWh/kvm	39	43	41	40	44
<b>Totalt, MWh</b>	<b>184 168</b>	<b>183 107</b>	<b>156 921</b>	<b>152 618</b>	<b>157 959</b>
Antal redovisade fastigheter	105	102	93	84	84
LOA, kvm	1 618 870	1 505 297	1 281 546	1 250 117	1 250 117
Energiintensitet, kWh/kvm	114	121	122	122	126

Tabellen visar den energi som har använts i Catenas fastigheter fördelat på respektive energityp samt energianvändning per kvm (intensitet). Egenproducerad energi innefattar solcellsenergi som har använts till elanvändningen i fastigheten. El till värmepump tas med i total värme och är inte med i total el. Värmeanvändningen är normalårskorrigerad enligt SMHIs graddagar. Catena har under 2019 fått in kompletterande information kring energianvändning för 2017 och 2018 och har därmed reviderat energianvändningen för dessa år.

2020. För att samordna resurser, kunskap och kapacitet vad gäller solenergi har en solcellsgrupp bildats inom bolaget.

### Samarbeten med kunder

Samarbeten och nära dialoger med hyresgästerna är en viktig del i arbetet att skapa hållbara fastigheter. För att minska växthusgasutsläpp, miljöcertifiera och energi-effektivisera fastigheter samt sätta upp solpaneler krävs väl fungerande samarbeten.

Vid om-, till- och nybyggnation är kunden därför involverad i projektet redan i ett tidigt skede och under förvaltningskedet har bolaget en löpande dialog med hyresgäster. Till exempel, mäter Catena inte bara sin egen energianvändning utan även den användningen som kunden står för. Genom att rapportera förbruknings-siffror samt undersöka möjligheter till att effektivisera och minska dessa arbetar Catena tillsammans med sina kunder för att hitta lösningar som passar både hyresgäst och hyresvärd.

Ett område där samarbeten med kund driver innovation och utveckling är hållbara logistiklösningar, läs mer på sidan 56.

### Leverantörsbedömningar

Catena använder externa leverantörer och samarbetspartners för bland annat fastighetsskötsel och stora delar av byggprocessen vid ny- och ombyggnation. Det innebär att en viktig del i hållbarhetsstyrningen sker i samarbete med leverantörer och partners. Bolagets medarbetare har ett ansvar att undersöka att de leverantörer som används är seriösa aktörer.

Catena har under året utvecklat sin uppförandekod för leverantörer som innefattar krav inom miljö, arbetsmiljö och etik. Kraven utgår från miljöledningssystemet ISO 14001, samt de tio principerna i FN:s Global Compact. Leverantörer som utför arbeten i Catenas fastigheter och där Catena beräknas köpa in tjänster för minst 250 000 kronor per år ska vara godkända enligt bolagets hållbarhetskrav. Leverantörer ska ta del av Catenas leverantörsuppförandekod och acceptera kraven genom att signera dokumentet som sedan arkiveras av Catena. För leverantörer med över tjugo anställda ska även en egendeclaration fyllas i där information kring företagets miljö-, arbetsmiljö- och etiska arbete dokumenteras och bedöms. Relevanta certifikat, rutiner och policys ska bifogas egendeclarationen. Under 2019 har Catena bara anlitat svenska och några danska leverantörer. Totalt har 162 leverantörer identifierats som ska bedömas och av dessa har 65 bedömts och godkänts. Arbetet kommer att fortsätta under 2020 och då kommer Catena även att genomföra stickprov i form av platsbesök för att säkerställa att kraven efterlevs.

### Materialval vid ny- och ombyggnation

Genomtänkta materialval är viktigt för att säkerställa hälsosamma och säkra lokaler, men materialval har också

stor påverkan på byggnadernas energiprestanda under drift. Vid byggprojekt större än 5 Mkr ställer Catena, utöver generella leverantörskrav, även krav på att en miljöplan ska upprättas. Vid arbeten över 250 000 kronor ställer Catena krav på system för bedömning och uppföljning av vilka byggmaterial som används. Leverantörerna ska använda något av de tre vanligaste systemen för miljöbedömning av byggvaror – Byggvarubedömningen, Sunda-Hus Miljödata eller BASTA. Vid enklare projekt utförda av mindre entreprenörer så kan även Folksams byggmiljöguide användas.

### Avfall

I de flesta fall ansvarar Catenas hyresgäster för hantering av avfall. Hos de hyresgäster där Catena ansvarar för hanteringen är målsättningen att sopsortering ska kunna ske i de fraktioner som gäller för respektive kommun. Sorteringen ska kunna ske så att det blir bekvämt och naturligt för hyresgästerna. Farligt avfall som uppkommer i Catenas egen verksamhet hanteras huvudsakligen av de fastighetsskötande entreprenörerna. Catena ställer krav på att entreprenörerna har miljöledningssystem enligt ISO 14001 med egna rutiner för avfallshantering alternativt följer de rutiner som Catena har för hantering av farligt avfall.

Catena är väl medvetna om betydelsen av avfallsfrågan och vill öka kunskapen kring mängden avfall som hanteras i våra fastigheter för att sedan kunna påverka och minska denna. Under 2019 har Catena börjat samla in data för mängd avfall i enlighet med EPRAs sustainability best practice recommendations, se sidan 67. Även om inte alla avfallsleverantörer har statistik tillgänglig, är detta ett första steg för att få mer kontroll.

### Affärsetiska riktlinjer

Catenas etiska riktlinjer utgör plattformen i det dagliga arbetet för bolagets medarbetare, partners och leverantörer. Agerandet ska alltid präglas av god affärsetik och följa gällande lagstiftning och avtal.

Catena har en etikpolicy som beskriver bolagets grundläggande värderingar samt riktlinjer för medarbetare och styrelseledamöter. Policyn innehåller bland annat riktlinjer i enlighet med etiska regler om kontakt- och relationsfrämjande förmåner i affärsverksamhet som tagits fram av Institutet Mot Mutor (IMM). Det är företagsledningens ansvar att chefer och medarbetare har den kunskap som krävs för att följa bolagets policy och riktlinjer. Alla större inköp och avtal kontrolleras centralt och bedöms med avseende på riktighet och rimlighet.

Catena har 2019 infört ett visseblåsarprogram där anställda och samarbetspartners kan anmäla missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller Catenas policys. Alla anmälningar är anonyma och utreds av en extern aktör. Inkomna anmälningar hanteras av en speciell visseblåsarkommitté hos Catena.

Inga anmälningar har inkommit via funktionen sedan starten under hösten 2019.

# Hållbar logistik och samhällsutveckling

Catena verkar i ett sammanhang som är avgörande för det moderna samhället men som otvetydigt påverkar miljön då hyresgästernas verksamhet ofta innebär omfattande transporter. Genom att utveckla mer hållbara logistiklösningar kan Catena utöva ett positivt inflytande på både affärspartners och miljön samtidigt som ett starkt varumärke inom hållbar logistik skapar värde för bolagets intressenter.



## DEL MÅL 9-4 Hållbara logistiklösningar

Hållbar logistik innebär att optimera flöden utifrån miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter. En av utmaningarna av hållbar logistik är logistikplanering där optimering i många fall kan peka i olika riktningar. Exempel på vanliga optimeringsparametrar

som kan vara motstridiga är maximal fyllnadsgrad och leveranssäkerhet, minimal transporttid och körsträcka samt att godset ofta ska levereras vid en förutbestämd tid.

Catena arbetar med att skapa förutsättningar för en mer hållbar logistikplanering och den optimala lösningen varierar och ser olika ut för olika kunder. Att hela tiden förstå kundernas olika utmaningar och tänkbara lösningar, både idag och i framtiden är centralt för Catenas affär. Catena strävar efter flexibilitet och snabbhet i de lösningar bolaget erbjuder och vill hela tiden ligga steget före och förstå de trender, utmaningar och nya knutpunkter som växer fram.

Genom att arbeta nära flera kommuner för att bidra till mer kostnads- och miljöeffektiva lösningar möjliggörs högre fyllnadsgrader och en mer träffsäker ruttplanering. En viktig strategi för att skapa hållbara logistiklösningar ligger i att välja rätt lägen för våra fastigheter, dvs logistiklägen som effektiviserar dagens godsflöden men även tar hänsyn till möjliga framtida trender inom godstransport. Terminaler som ligger nära storstäder, intill stora motorvägar och i anslutning till godstågstationer säkerställer effektiva transportsträckor och flexibilitet i val av transportslag.

Dessutom optimerar fastigheter nära storstadsregioner en smart och citynära logistik, då varor kan lastas om utan att passera stadskärnan, vilket ofta är fallet idag. Smart, citynära logistik är nödvändig för att åstadkomma ett mer hållbart samhälle och har även en stor betydelse för förmågan att hantera den ständigt ökande andelen digitalt driven handel.

## Kunskap och utveckling

För att skapa hållbara logistiklösningar som tar hänsyn till framtida trender och risker inom logistikbranschen arbetar Catena med att öka kunskapen och utvecklingstakten inom området. Catena vill bidra till att styra branschen i en mer

hållbar riktning samt uppmuntra tekniker och industriprocesser som är mer effektiva och har lägre miljöpåverkan.

Engagemang i nätverk och regelbundna möten med kommunledningar, samarbetsorganisationer och intresseföreningar i samtliga marknadsområden ger Catena möjlighet att ge bolagets syn på logistikutmaningar och säkerställa att logistikfrågor finns med i exempelvis stadsplanering, samtidigt som Catena ökar sin interna kunskap kring ämnet. Catena samarbetar även med olika universitet och under 2019 har Catena medverkat i en masteruppsats på KTH och inlett ett samarbete med Malmö Universitet för att forska inom e-handels affärsmodell.

Under 2019 har Catena dessutom gått med i ett forum för "samskapande av fastighetsnära leveransutrymmen" i vilket olika intressenter som fastighetsägare, transportörer och systemleverantörer samverkar. Med den sista delen av transporten i fokus diskuteras, undersöks och utvecklas möjligheter för nya, hållbara lösningar.

Vidare arrangerar Catena den årliga konferensen LogistikTrender. Här deltar olika intressenter inom branschen och det är en unik plattform för kunskapsutbyte och för att öka samverkan mellan olika parter. Under 2019 låg fokus på den tekniska revolutionen och det diskuterades, bland annat, digitaliseringens möjligheter och utmaningar för logistikbranschen. Fokusområde för LogistikTrender 2020 är "Logistik bortom tid och rum" och hållbarhetsperspektivet löper som en röd tråd genom programmet.



## DEL MÅL 17-17 Samhällsutveckling utanför branschen

Catena bidrar även till samhällsutveckling utanför logistikbranschen. Genom att sponsra flera olika initiativ, organisationer och verksamheter som bidrar till en positiv och hållbar samhällsutveckling vill bolaget uppnå värden och fördelar för alla inblandade parter.

Ett av Catenas mer omfattande sponsorsamarbeten växlades upp ytterligare 2019 då Catena blev arenasponsor för Rögle BK. Samarbetet gynnar såväl elithockeyn som klubbens offensiva hållbarhetsarbete och ambitiösa barn- och ungdomsverksamhet där både tjejer och killar får möjligheter att utvecklas sportsligt i socialt givande sammanhang.

### Värdeskapande för bolagets intressenter

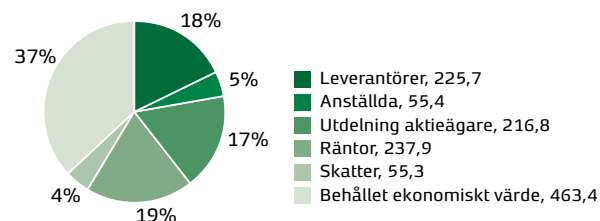
Hållbar logistik har stora möjligheter att ge långsiktiga effekter på samhället både utifrån miljömässiga, sociala och ekonomiska parametrar. Catena har en löpande dialog med sina viktigaste intressenter för att säkerställa att bolaget fokuserar på de mest relevanta områdena inom hållbarhet.

Ett sätt att kvantifiera bolagets direkta påverkan på sina intressenter är att utgå ifrån hur bolagets intäkter har fördelats på olika intressentgrupper – medarbetare, leverantörer samt samhället genom skattebetalningar. Diagrammet visar hur de intäkter Catena skapade under 2019 har fördelats på olika intressegrupper.

Ett starkt varumärke inom hållbar logistik skapar värde för bolagets ägare samtidigt som det öppnar upp möjligheter för grön finansiering. Även Catenas kunder kan ta del av fördelarna då de kan bedriva sina verksamheter i fastigheter som är hållbara.

Samhället har stor nytta av hållbara logistiklösningar, inte bara för att detta säkerställer en smidig logistik och effektiva varuflöden, men även för att strategiskt bra placerade logistikfastigheter möjliggör en hållbar stadsutveckling då godstrafik i städer minskas.

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde, Mkr



Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2019 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt skapat värde uppgick till 1 254,5 Mkr.

### SAMHÄLLSPROJEKT Hästhagen Helsingborg

#### Från industrifastighet till ett av Sveriges största padelhallar

Rätt logistiklägen är en av Catenas viktigaste strategier för en mer hållbar logistik. Dock kan dessa lägen förändras allt eftersom samhället utvecklas och vissa fastigheter tappar därmed sitt syfte för logistiken. Oftast säljer Catena denna typ av fastighet, men i vissa fall tar bolaget själv initiativ för att omvandla logistikfastigheter till mer passande ändamål.

En sådan fastighet är Hästhagen, en gammal industrifastighet i södra Helsingborg. Allt eftersom staden växer har området blivit allt viktigare för den urbana samhällsutvecklingen, medan utrymmet för logistik och industri minskar och flyttar längre ut från stadskärnan. Under 2019 har Hästhagen därför fått en ny funktion. I de äldre industribyggnaderna finns nu bland annat en av Sveriges största padel-anläggningar, en trampolinpark, café, salladsbar och hamburgerrestaurang samt mindre kontorsytor. Catena har anpassat fastigheten till ett mer passande syfte för staden och bidragit till att skapa ett mer attraktivt område för det urbana samhället.



Hästhagen 4, Helsingborg.

SAMHÄLLSUTVECKLING  
**Arenastaden  
Solna**

Minskning  
direktleveranser  
(målsättning)  
**70%**

**Smart citynära logistik i Arenastaden, Solna.**

I Arenastaden i Solna utanför Stockholm arbetar Catena med ett projekt för att uppnå en hållbar citynära logistik. Utan åtgärder kommer ett fullt utbyggt Arenastaden, med cirka 100 000 kvm butiker, 4 000 boenden och 30 000 arbetsplatser, att generera över 5 000 transporter per vecka. Genom bolaget Urban Services som grundades 2017 utvecklar Catena i samarbete med Fabege, RagnSells och Servistik ett lokalt hållbart logistiknät där leveranser, resurshantering och återvinning hanteras i ett gemensamt flöde till och från området. Totalt, ska projektet leda till en minskning av direktleveranser med 70 procent. Detta sker genom en samlastingscentral från vilken gods kan transporteras sista sträckan i mindre elfordon. Med sig tillbaka tar bilarna returer och återvinningsmaterial för att maximera fyllnadsgraden. Under 2019 har kundavtalet med Westfield Mall of Scandinavia förlängts till 2022 och fokus ligger fortsatt på att öka andelen nya kunder.



Arenastaden, Solna.



# Ansvarsfull och attraktiv arbetsgivare

För att förstå behoven hos kund och skapa affärer är det avgörande att Catena kan attrahera och behålla kompetenta medarbetare. Arbetet har sin utgångspunkt i en gemensam värdegrund.



**+61**  
Catenas eNPS-resultat 2019 visar att medarbetarna trivs och är mycket goda ambassadörer för bolaget.

## En värdestyrd organisation

Catena är en liten och effektiv organisation med individer som bär på stor branscherfarenhet och stor kompetens. Att vara en attraktiv arbetsgivare är en strategisk målsättning och del av Catenas affärsplan. Catena har även gjort en riskanalys relaterad till medarbetarna som beskrivs på sidan 130.

En viktig komponent i arbetet för att nå uppsatta mål är en gemensam värdegrund som alla ledare och medarbetare kan använda som utgångspunkt i alla små och stora beslut. Catenas värdegrund sjösattes i december 2018 och är en naturlig del av verksamheten (läs mer om Catenas värdegrund på sidan 30).

### Catenas värdegrund

Överträffar förväntningar



Tar ansvar över tid



Är engagerade



## Nöjda medarbetare

Medarbetarna är Catenas viktigaste resurs och helt avgörande för verksamheten. Ett sätt att följa upp medarbetarnas syn på bolagets roll som arbetsgivare och löpande hållbarhetsarbete är genom den årliga medarbetarenkäten. Den senaste medarbetarenkäten genomfördes i november 2019 och besvarades av 100 procent av medarbetarna.

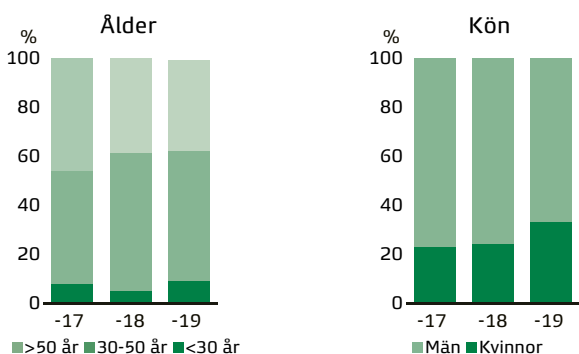
Resultatet från medarbetarenkäten visar att Catenas medarbetare trivs mycket bra och att medarbetarna är goda ambassadörer för bolaget.

Ett sätt att mäta organisationens attraktivitet som arbetsgivare är att följa upp medarbetarlojalitet eNPS, Employee Net Promoter Score. Betyget är ett mått på hur många av medarbetarna som är beredda att rekommendera företaget som arbetsplats och mäts på en skala mellan -100 till +100. Ett positivt betyg innebär att organisationen har fler aktiva ambassadörer än kritiker. Resultatet för eNPS 2019 blev +61, vilket är något lägre än föregående år men betydligt högre än målet om minst +40. Resultatet är även mycket högt både i en nationell och internationell jämförelse.

Utbildningstimmar			
	2019	2018	2017
Genomsnitt samtliga medarbetare	17	8	21
Kvinnor	17	11	12
Män	17	6	23

Tabellen visar det genomsnittliga antalet utbildningstimmar per anställd. Under 2019 fördelades dessa till 19 timmar för ledningen och 16 timmar för övriga medarbetare.

#### Medarbetarnas fördelning 2019



Diagrammet visar andelen medarbetare i olika ålderskategorier. Totalt antal medarbetare 2019-12-31 uppgick till 43 personer.

Diagrammet visar andel kvinnor och män bland Catenas medarbetare.

#### Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens

	2019	
	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade olyckor	0	0
Antal allvarliga arbetsrelaterade olyckor	0	0
Antalet arbetsrelaterade olyckor som resulterat i dödsfall	0	0

I statistiken över olycksfall ingår enbart egna anställda. Beräkningarna baseras på sammanlagd arbetstid om 83 567 timmar. Olycksfallsfrekvensen redovisas per 200 000 arbetstimmar.

#### Total personalstyrka, antal

	2019		2018		2017	
	Antal	Andel kvinnor, %	Antal	Andel kvinnor, %	Antal	Andel kvinnor, %
Antal anställda	43	33	41	24	39	23
Tillsvidareanställda	42	31	41	24	37	22
- Varav heltid	42	31	41	24	37	22
- Varav deltid	0	0	0	0	0	0
Visstidsanställda	1	100	0	0	2	50

Tabellen visar antalet medarbetare och andel kvinnor på Catena fördelat på olika anställningstyper. Catena har under året inte haft inhyrd personal.

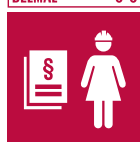
#### Personalrörelse, antal

	2019		2018		2017	
	Antal	Andel kvinnor, %	Antal	Andel kvinnor, %	Antal	Andel kvinnor, %
Personer som börjat	6	83	6	17	7	29
Andel av totalt antal anställda vid årets slut, %	14		15		18	
Personer som slutat	4	25	4	0	6	50
Andel av totalt antal anställda vid årets slut, %	9		10		15	

#### Kompetensutveckling

Löpande kompetensutveckling är helt avgörande för att Catena ska fortsätta förstå och ha förmåga att lösa kundernas nuvarande och framtida utmaningar. Personliga utbildningsplaner tas fram i samband med de medarbetarsamtal som årligen genomförs med alla medarbetare. Samtliga anställda har också stora möjligheter att välja utbildningar, kurser och seminarium som de vill delta i för bolagets räkning. Centrala och prioriterade utbildningsområden är förvaltningsfrågor, ekonomi, miljö och juridik. Under 2019 har Catena fortsatt erbjuda stora möjligheter för personalen att utveckla sig och sin tjänst och ett flertal anställda har gått mer omfattande kurser inom förvaltning och controlling. Under våren deltog alla anställda vid eventet LogistikTrender som Catena arrangerar varje år. Denna dag är primärt riktad till kunder och andra intressenter men dagen är samtidigt en möjlighet för medarbetare att lära sig mer om vart logistikbranschen är på väg och innebär också att alla medarbetare får en gemensam kunskapsplattform.

#### DELMÅL 8-8



#### Trygghet och hälsa

Catena arbetar för en hälsosam och trygg arbetsmiljö för bolagets medarbetare vilket innefattar ett arbete med risker kopplat till fysisk såväl som psykosocial arbetsmiljö.

Viktiga delar i detta arbete är att skapa förutsättningar för balans mellan arbete och fritid samt att medarbetare har möjlighet att styra över sin egen tid och påverka sin arbetssituation. Catena har kollektivavtal för samtliga anställda och ger möjlighet för anställda att bestämma vilka hjälpmedel de behöver för att underlätta sitt arbete. Frågor som rör arbetsmiljö, hälsa och säkerhet adresseras återkommande vid personalmöten och vid mindre personalmöten som sker på respektive ort samt vid tvärgruppsmöten. Mer löpande information sprids via interna kanaler.

Ledningen arbetar löpande med att följa upp och säkerställa en hälsosam arbetssituation för alla medar-

Sjukfrånvaro			
	2019	2018	2017
Genomsnitt, samtliga medarbetare, %	0,8	0,7	0,7
Kvinnor, %	1,5	0,9	1,0
Män, %	0,5	0,7	0,7

Tabellen visar sjukfrånvaron som andel av planerat antal arbetade timmar. Inga arbetsrelaterade dödsfall, skador, olyckor eller sjukdomar har rapporterats.

Lönerelation män och kvinnor		2019 Ratio
Koncernledning, %		70
Övriga anställda, %		73

Tabellen visar kvinnors lön i förhållande till mäns lön. Lönerelationen mellan män och kvinnor i koncernledningen påverkas signifikant av att VD är en man. För övriga anställda påverkas genomsnittet av att de kvinnliga anställda är yngre och ej i ledande befattningar.

Regionchef och övriga med personalansvar har ett stort ansvar att arbeta med Catenas anställda för en trygg arbetsmiljö. Vid fall av otrygg arbetssituation tas diskussion med ansvarig chef, VD eller HR och tillsammans fattas beslut om åtgärder. Catena har under 2019 dessutom infört ett visseblåsarprogram där medarbetare anonymt och med högsta sekretess kan anmäla missförhållanden. Alla anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör.

Catenas arbetsmiljöpolicy ger ramar för det systematiska arbetsmiljöarbetet. I det årliga systematiska arbetsmiljöarbetet har tre områden identifierats som måste stärkas, dessa ska ses över under 2020.

Samtliga anställda har tagit del av arbetsmiljöpolicy och genomgått en utbildning inom arbetsmiljö. Alla nyanställda genomgår samma utbildning. Finns behov anordnas ytterligare utbildningar via företagshälsövården eller övriga leverantörer, och Catena erbjuder även möjlighet att vidareutbilda sig inom dessa frågor. Catena har under året inte haft någon inhyrd personal och därav gäller punkterna ovan bara personal som är anställd av Catena.

	2019		2018		2017	
	Antal	Andel kvinnor, %	Antal	Andel kvinnor, %	Antal	Andel kvinnor, %
<b>Styrelse</b>	7	43	7	43	7	43
Under 30 år	0	0	0	0	0	0
30 – 50 år	2	100	2	100	2	100
Över 50 år	5	20	5	20	5	20
<b>Ledning</b>	7	14	7	14	7	14
Under 30 år	0	0	0	0	0	0
30 – 50 år	3	33	3	33	3	33
Över 50 år	4	0	4	0	4	0
<b>Övriga medarbetare</b>	36	36	34	26	32	25
Under 30 år	4	100	2	50	3	33
30 – 50 år	19	32	20	30	15	33
Över 50 år	13	23	12	17	14	14

Tabellen visar sammansättning av företaget fördelat per kön och ålderskategori.

### Lika möjligheter för alla

Vid nyanställning, befordran och löpande utvärdering bedömer Catena kompetens, erfarenhet och personliga egenskaper. Bolaget ska varken positivt eller negativt särbehandla på grund av etnisk tillhörighet, kön, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck, ålder och socialt ursprung.

Styrelsen består av 3 kvinnor och 4 män. Kvinnor är dock fortsatt underrepresenterade i både bolagets ledningsgrupp och övriga organisationen, med undantag från ekonomifunktionen.



DELMÅL 5-5

Catena arbetar aktivt för att nå kvinnliga kandidater vid både rekrytering och befordran och har som ett uppdaterat mål att öka jämställdhet och mångfald inom samtliga yrkesgrupper till 2025. Catena kommer under 2020 att förstärka HR-funktionen och anställa en ny HR-chef som bland annat ska säkerställa en bred rekryteringsprocess. Bolaget vill även utveckla rollbeskrivningar som kan attrahera en diversifierad arbetskraft. Catenas personalomsättning är låg och därmed kommer en förändring ske långsamt över tid.



DELMÅL 4-4

### Attrahera nya talanger

Ett av Catenas strategiska mål är att attrahera nya medarbetare genom att delta i arbetsmarknadsdagar på högskolor och universitet.

Under året har Catena medverkat i en masteruppsats som utförts av två studenter på KTH kring logistikens utveckling inom e-handel. Studenter har haft möjlighet att kostnadsfritt delta i konferensen Logistik-Trender som organiseras av Catena samt samlas in information genom intervjuer med Catenas VD. I samarbete med Malmö Universitet medverkar Catena i ett projekt inom affärsmodellutveckling relaterat till fastigheter inom e-handelslogistik. Vidare har Catena haft två praktikanter under året. En inom lön och en inom energi och teknik.

# Hållbarhetsnoter

Catenas hållbarhetsnoter innehåller kompletterande information för bolagets hållbarhetsredovisning som upprättats enligt riktlinjerna från the Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsredovisningen avseende kalenderår 2019 följer GRI Standarder, nivå Core.

Hållbarhetsredovisningen avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag. Om något av dotterbolagen inte ingår i en beräkning eller siffra anges det på sidan 65.

Hållbarhetsnoterna ger information om hur bolaget valt ut vad hållbarhetsredovisningen fokuserar på och hur intressenternas prioriteringar tillgodoses samt ytterli-

gare information om styrning för prioriterade områden. Catena redovisar också GRI-index och redogör för vissa kompletterande tabeller och diagram samt källor till de data, antaganden och omvandlingsfaktorer som används i redovisningen.



Bulten 1, Kungälv.

### Intressenter och väsentlighet

Catenas verksamhet syftar till att generera avkastning till aktieägarna, och för att lyckas behöver Catena tillgodose behoven hos kunder. Catena lyckas väl när det finns medarbetare, samarbetspartners och leverantörer som kan identifiera kundernas önskemål och se till att de omsätts i praktiken. Nybyggnation kan påverkas av politiska beslut och närboendes godkännanden. I nedanstående tabell visas de viktigaste intressenterna, de viktigaste möjligheterna för dialog samt intressentgruppernas viktigaste frågor.

Baserat på löpande dialog med intressenterna och en fördjupad intressentdialog som genomfördes 2014 har nio områden identifierats som väsentliga i bolagets hållbarhetsarbete. I tabellen nedan redovisas dessa nio områden samt korresponderande hållbarhetsupplysningar i GRI Standarder.

Under 2020 planerar Catena att genomföra en ny och mer omfattande väsentlighetsanalys och intressentdialog.

Intressentgrupp	Möjligheter för dialog	Nyckelfrågor
<b>Ägare, analytiker och investerare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Årsstämma</li> <li>• Regelbundna möten, bland annat i samband med delårsrapporter</li> <li>• Löpande telefonkontakter</li> <li>• Aktie- och analytikerträffar</li> <li>• Kapitalmarknadsdag i Båstad</li> <li>• LogistikTrender – en årlig dag för branschens intressenter då ett aktuellt tema diskuteras och genomlysas</li> <li>• Hemsida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Affärsmodell, mål och strategi</li> <li>• Finansiering</li> <li>• Tillväxt</li> <li>• Resultat</li> <li>• Hållbarhet och bolagsstyrning</li> <li>• Informationsgivning</li> <li>• Likviditet i aktien</li> </ul>
<b>Medarbetare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande kontakter</li> <li>• Minst ett årligt utvecklingssamtal och lönesamtal</li> <li>• Årlig personalkonferens i syfte att utbilda och motivera</li> <li>• Intranät</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möjligheter till utbildning och kompetensutveckling</li> <li>• Tydliga karriärvägar</li> <li>• Lön och förmåner</li> <li>• Balans mellan arbete och fritid</li> <li>• Mångfald och jämställdhet</li> </ul>
<b>Samhälle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande kontakter med offentliga beslutsfattare i syfte att förbättra logistik lokalt, regionalt och nationellt</li> <li>• LogistikTrender – en årlig dag för branschens intressenter då ett aktuellt tema diskuteras och genomlysas</li> <li>• Förvaltningsorganisationens löpande kontakter med hyresgäster, näringsliv och lokala befattningshavare</li> <li>• Hemsida</li> <li>• Samverkan med och sponsring till lokala idrotts- och intresseföreningar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varuförsörjning och smidig logistik</li> <li>• Trender</li> <li>• Trafikintensitet</li> <li>• Låg miljöpåverkan</li> <li>• Kostnadseffektiva lösningar</li> <li>• Långsiktighet</li> </ul>
<b>Leverantörer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LogistikTrender – en årlig dag för branschens intressenter då ett aktuellt tema diskuteras och genomlysas</li> <li>• Personliga löpande leverantörsträffar</li> <li>• Hemsida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabil partner</li> </ul>
<b>Kunder</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LogistikTrender – en årlig dag för branschens intressenter då ett aktuellt tema diskuteras och genomlysas</li> <li>• En förstärkt aktiv förvaltningsorganisation som har löpande kontakt med hyresgästerna</li> <li>• Hemsida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabil och flexibel hyresvärd</li> <li>• Tillgänglighet</li> <li>• Kostnadseffektiva lokaler</li> <li>• Miljömässig effektivitet</li> <li>• Tillgång till flera transportsätt</li> </ul>

Catenas hållbarhetsaspekter	GRI-standarder
Arbeta med energieffektivitet och förnybar energi	Energi, Utsläpp
Erbjuda utbildning och kompetensutveckling för medarbetarna	Anställningsförhållanden och arbetsvillkor, Hälsa och säkerhet, Utbildning
Förebygga mutor och bestickning	Anti-korruption
Skapa ekonomisk avkastning	Ekonomisk utveckling
Skapa förutsättningar för logistikflöden med minimal miljöpåverkan	Indirekt ekonomisk påverkan
Sprida kunskap om hållbar logistik	Indirekt ekonomisk påverkan
Sträva efter låg miljöpåverkan vid ny- och ombyggnation	Miljöpåverkan från produkter och tjänster, Märkning av produkter och tjänster
Sträva efter mångfald i organisationen	Mångfald och lika möjligheter, Icke-diskriminering och tjänster
Ställa krav på leverantörer gällande hälsa, säkerhet och miljö	Leverantörsbedömning avseende miljöpåverkan

## GRI-index

Nedanstående förteckning återger referenser till de GRI-upplysningar och indikatorer som Catena redovisar inom ramen för bolagets rapportering av bolagets hållbarhetsarbete. GRI Standarder 403 redovisas för version 2018, resterande moduler avser version 2016.

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR		
GRI-standard	Beskrivning	Sidhänvisning/Kommentar
<b>ORGANISATIONSPROFIL</b>		
102-1	Organisationens namn	82
102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	3
102-3	Organisationens huvudkontor	82
102-4	Verksamhetsländer	89
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	44-45
102-6	Marknader	36-37
102-7	Organisationens storlek	4-5, 37-39, 42-43, 60-61
102-8	Personalstyrka	60-61
102-9	Leverantörskedja	55
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	5, 40-41
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	49
102-12	Externa initiativ	49,52
102-13	Medlemskap	52
<b>STRATEGI OCH ANALYS</b>		
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	8-9
<b>ETIK OCH INTEGRITET</b>		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	31
<b>STYRNING</b>		
102-18	Styrningsstruktur	124-135
<b>INTRESSENTENGAGEMANG</b>		
102-40	Intressentgrupper	63
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	60
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	63
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	63
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	63
<b>REDOVISNINGSPROFIL</b>		
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	62
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	63, 65
102-47	Identifierade väsentliga områden	63
102-48	Reviderad information	65
102-49	Väsentliga förändringar	63, 65
102-50	Redovisningsperiod	65
102-51	Datum för senaste redovisning	Mars 2019
102-52	Redovisningscykel	Årligen
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll	71
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standarder	62
102-55	GRI-index	64
102-56	Externt bestyrkande	49, 71
<b>ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR</b>		
GRI-standard	Beskrivning	Sidhänvisning/Kommentar
<b>GRI 201: EKONOMISK UTVECKLING</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	11-13, 18-19, 57
201-1	Genererat och distribuerat ekonomiskt värde	57
<b>GRI 203: INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	11-13, 56
203-2	Väsentlig indirekt ekonomisk påverkan	56-57
<b>GRI 205: ANTIKORRUPTION</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	55
205-3	Antal fall av korruption	Inga fall, se även sidan 55
<b>GRI 302: ENERGI</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	52-55
302-1	Organisationens energiförbrukning	54, 65
CRE1	Energiintensitet i byggnader	54, 65
<b>GRI 305: UTSLÄPP</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	52-55
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	67
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	67
305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	67
<b>GRI 401: ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	59-61
401-1	Personalomsättning	60, redovisar ej region eller åldersfördelning pga det låga antalet individer
<b>GRI 403: HÄLSA OCH SÄKERHET</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	59-61
403-1 - 403-7	Styrning	59-61, 70-71
403-9	Arbetsrelaterade skador	60-61
<b>GRI 404: UTBILDNING</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	59-61
404-1	Utbildning för anställda	60
404-3	Utvecklingssamtal	60
<b>GRI 405: MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	59-61
405-1	Sammansättning av företaget	60-61
<b>GRI 406: ICKE-DISKRIMINERING</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	59-61
406-1	Antal fall av diskriminering	Inga fall
<b>CRE: PRODUKTANSVAR</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	52, 65
CRE8	Hållbarhetscertifieringar för ny-, om- och tillbyggnation	67

## EPRA sBPR: Performance Measures

Catena rapporterar bolagets hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s senaste rekommendationer; Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, tredje versionen från september 2017. Catena rapporterar hållbarhetsnyckeltal för samtliga 28 EPRA:s BPR Performance Measures. Nyckeltal redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, miljöcertifierade byggnader, bolagsstyrning och sociala aspekter.

### EPRA:s Rekommendationer

#### Organisationsgränser

Catena redovisar nyckeltalen enligt Greenhouse Gas Protocols 'Equity-share approach', det vill säga Catena rapporterar totala förbrukningen av sina fastigheter enligt dess andel av eget kapital i dessa. Catena är delägare till en joint venture fastighet med 45 procent. Denna fastighet har exkluderats från EPRA redovisningen. Resterande fastigheter äger Catena tillsammans med sina dotterbolag till 100 procent och de inkluderas i EPRA nyckeltalen. Catena rapporterar även förbrukning där kunden står för el, värme och vatten, då Catena inte bara vill påverka bolagets egen förbrukning utan även hjälpa hyresgäster att minska/effektivisera sin förbrukning.

Det är endast avseende avfall som Catena inte har statistik på sina kunders förbrukning.

#### Rapportering

Catena arbetar aktivt med att få tillgång till relevant mätdata på alla sina fastigheter, därav det uppdaterade hållbarhetsmålet att 100 procent av våra fastigheter ska vara uppkopplade till vårt styrsystem år 2025. Detta är viktigt för att redovisa rätt och relevant data samt skapa bra förutsättningar för en god och effektiv teknisk förvaltning. Idag har Catena tillgång till data på nästan hela portföljen, totalt 92 procent av 2019 års portfölj. Total uthyrningsbar yta (LOA) som ingår i mätningen på respektive indikator anges tillsammans med respektive nyckeltal.

För nyckeltal i jämförbart bestånd har Catena tagit med fastigheter som varit del av beståndet sedan 2018 eller längre, där det finns mätdata för hela 2018 och 2019 och där storlek på total uthyrningsbar yta inte har förändrats mellan 2018-01-01 och 2019-12-31.

Som nämnts har Catena bara begränsad data för avfall, vilket beror på att hyresgäster ofta själva har hand om avfallshantering och på de fastigheter där Catena sköter avfallshantering har avfallsbolagen bara begränsad statistik.

#### Uppskattning av hyresvärdens förbrukning

Redovisad data är uppmätt, säkerställd och inte uppskattad. Endast data för Catenas huvudkontor Vångagärdet 20 är uppskattad då Catena inte har undermätare på kontorsytan som är del av en större byggnad. För att få fram förbrukningssiffror har Catena tagit förbrukning av respektive indikator för hela fastigheten (25 960 kvm),

delat med totala ytan för att sedan multiplicera med kontorsytan (645 kvm). Kontorsytans användning ingår även i de förbrukningssiffror som redovisas för totalen.

#### Tredje parts granskning

Catenas hållbarhetsredovisning enligt GRI Standarder är översiktligt granskad av PWC. Se revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning på sidan 71.

#### Avgrensning – rapportering av hyresvärd och hyresgästens förbrukning

Catena rapporterar statistik för el, värme och vatten oavsett om bolaget eller hyresgästen har kontroll över avtalet.

#### Normalisering

Catena beräknar intensitetsnyckeltal genom att dividera med byggnadernas totala uthyrningsbara yta.

Catena använder SMHI grad dagar för normalisering av energi för uppvärmning.

#### Segmentanalys (geografi, byggnadstyp, osv.)

Catena äger bara logistikfastigheter och några få kontorsbyggnader. Eftersom andelen kontor är låg och ofta ligger inom logistikfastigheter har Catena inte delat upp siffrorna i olika byggnadstyper.

Då Catena till största del äger fastigheter i Sverige och till mycket liten andel i Danmark är det inte heller relevant att redovisa statistiken geografiskt fördelad.

#### Rapportering av egna kontor

Catena redovisar uppskattad förbrukning för sitt huvudkontor där cirka hälften av Catenas medarbetare arbetar. För resterande kontor finns inga exakta siffror och en rimlig uppskattning kan inte göras då kontoren bara är mindre delar av större fastigheter där energiintensiva verksamheter bedrivs.

#### Förklaringar till utfall

Vissa nyckeltal skiljer sig från siffror som presenterades i föregående årsredovisning. I årsredovisningen för 2018 hänvisade Catena till delvis uppskattade siffror, årsredovisningen för 2019 visar exakta siffror. För att läsa mer om förändringarna från 2018 till 2019 avseende miljönyckeltalen och de besparingar som uppnåtts se sidorna 52-54.

#### Placering av EPRA Sustainability Performance i rapporten

Se Catenas EPRA-index på sidan 68.

#### Rapporteringsperiod

Rapporteringen för respektive år redovisad i EPRA-tabellen avser kalenderår, dvs 1 januari till 31 december.

#### Väsentlighet

Catenas väsentlighetsanalys redovisas på sidan 63.

## Miljöindikatorer, EPRA

Elanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd			
EPRA-code	Enhet	Indikator	2019	2018	2017	2019	2018	Förändring, %	
Elec-Abs	MWh	El	<b>Totalt inköpt el</b>	<b>122 715</b>	<b>119 392</b>	<b>104 119</b>	<b>104 917</b>	<b>105 977</b>	<b>-1</b>
Elec-Lfl			varav inköpt av hyresvärd	56 290	53 154	40 249	48 480	46 950	
			varav inköpt av hyresgäst	66 425	66 238	63 870	56 437	59 027	
			<b>Total egenproducerad solenergi</b>	<b>1 243</b>	<b>557</b>	<b>-</b>	<b>131</b>	<b>11</b>	<b>1 091</b>
			varav hyresvärdens	257	1	-	-	-	
			varav hyresgästens	986	556	-	131	11	
			<b>Total elanvändning</b>	<b>123 958</b>	<b>119 949</b>	<b>104 119</b>	<b>105 048</b>	<b>105 988</b>	<b>-1</b>
	%		andel förnyelsebar	41	42	N/A	40	40	
	<b>kWh/kvm</b>		<b>Intensitet</b>	<b>75</b>	<b>78</b>	<b>79</b>	<b>81</b>	<b>82</b>	<b>-1</b>
	kvm	Yta	LOA	1 648 182	1 540 947	1 322 819	1 299 447	1 299 447	
	%		Andel av total LOA	89	86	80	71	72	

Tabellen visar elförbrukning på Catenas helägda fastigheter fördelat på inköpta och egenproducerade källor. All redovisad egenproducerad energi har förbrukats i Catenas fastigheter. I enlighet med EPRAS riktlinjer och till skillnad från tabellen på sida 54, ingår elvärme i elförbrukning. Därav en högre total elförbrukning jämfört med tabellen på sida 54. Andel förnyelsebar innefattar el som Catena köper in från Vattenfall samt solcellsel. För el inköpt av hyresgäster har Catena inga uppgifter om källan. Andel förnyelsebar är därav förmodligen högre än angivet.

Fjärrvärmeanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd			
EPRA-code	Enhet	Indikator	2019	2018	2017	2019	2018	Förändring, %	
DH&C-Abs	MWh	Fjärrvärme och fjärrkyla	<b>Total fjärrvärmeanvändning</b>	<b>55 721</b>	<b>55 738</b>	<b>46 187</b>	<b>43 281</b>	<b>44 854</b>	<b>-4</b>
DH&C-Lfl			varav inköpt av hyresvärd	33 646	33 588	27 430	27 184	26 775	
			varav inköpt av hyresgäst	22 075	22 150	18 757	16 097	18 079	
	%		andel förnyelsebar	94	93	N/A	93	93	
	<b>kWh/kvm</b>		<b>Intensitet</b>	<b>43</b>	<b>44</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>45</b>	<b>-5</b>
	kvm	Yta	LOA	1 292 991	1 265 564	1 103 467	1 027 797	1 002 107	
	%		Andel av total LOA	70	71	66	56	56	

Tabellen visar fjärrvärmeanvändning samt förbrukning på Catenas helägda fastigheter i jämförbart bestånd. Siffrorna är normalårskorrigerade enligt SMHIs graddagar. Catena använder ingen fjärrkyla i sina fastigheter.

Bränsleanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd			
EPRA-code	Enhet	Indikator	2019	2018	2017	2019	2018	Förändring, %	
Fuels-Abs	MWh	Bränsle	<b>Totalt bränsleanvändning</b>	<b>4 228</b>	<b>7 145</b>	<b>6 542</b>	<b>4 123</b>	<b>6 910</b>	<b>-40</b>
Fuels-Lfl			varav inköpt av hyresvärd	4 072	6 800	6 241	4 072	6 800	
			varav inköpt av hyresgäst	155	345	301	51	110	
	%		andel förnyelsebar	0	0	0	0	0	
	<b>kWh/kvm</b>		<b>Intensitet</b>	<b>27</b>	<b>46</b>	<b>42</b>	<b>28</b>	<b>47</b>	<b>-40</b>
	kvm	Yta	LOA	154 725	154 725	154 725	146 025	146 025	
	%		Andel av total LOA	8	9	9	8	8	

Tabellen visar bränsleanvändning förbrukning i Catenas helägda fastigheter i jämförbart bestånd. Låg total användning för 2019 är på grund av förändring i en fastighet som byte från gas till fjärrvärme i augusti 2019.

Energianvändning, total			Totalt			Jämförbart bestånd			
EPRA-code	Enhet	Indikator	2019	2018	2017	2019	2018	Förändring, %	
Energy-Int	MWh	Energi	<b>Totalt energianvändning</b>	<b>183 906</b>	<b>182 833</b>	<b>156 848</b>	<b>152 452</b>	<b>157 753</b>	<b>-3</b>
			inköpt/producerad av hyresvärd	94 265	93 543	73 920	79 737	80 525	
			inköpt/producerad av hyresgäst	89 642	89 289	82 928	72 716	77 227	
	<b>kWh/kvm</b>		<b>Intensitet</b>	<b>114</b>	<b>121</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>126</b>	<b>-3</b>
	kvm	Yta	LOA	1 618 870	1 505 297	1 281 546	1 250 117	1 250 117	
	%		Andel av total LOA	88	84	77	68	70	

Tabellen visar energiintensiteten på hela energianvändningen i Catenas helägda fastigheter. Den totala energianvändningen skiljer sig från tabellen på sidan 54 på grund av att el till värmepump ingår som normalårskorrigerad värme på sidan 54, men ingår som (icke normalårskorrigerad) el i tabellen ovan.



### Växthusgasutsläpp, uppdelat i Scope 1, 2 och 3

EPRA-code	Enhet	Indikator	Totalt		Jämförbart bestånd		Förändring, %	
			2019	2018	2019	2018		
GHG-Dir-Abs	ton CO <sub>2</sub> e	Direkta	Scope 1	958	1 506	274	470	-42
GHG-Indir-Abs		Indirekta	Scope 2	926	859	5 728	5 707	0
		Indirekta	Scope 3	6 321	6 124	N/A	N/A	N/A
GHG-Int	kg CO <sub>2</sub> e/kvm	GHG intensitet	Intensitet	5,1	5,6	4,8	4,9	-3,0
	kvm	Yta	LOA	1 618 870	1 505 297	1 250 117	1 250 117	
	%		Andel av total LOA	88	84	68	70	

Tabellen visar indirekta och direkta växthusgasutsläpp samt intensiteten. Tjänsteresor och anställdas pendling ingår i de totala förbrukningssiffrorna av Scope 1 och 3, men ingår ej i siffrorna för jämförbart bestånd. Tjänsteresor och pendling uppgår till 167 ton CO<sub>2</sub>e för 2019 och 142 ton CO<sub>2</sub>e för 2018.

### Vattenanvändning

EPRA-code	Enhet	Indikator	Totalt		Jämförbart bestånd		Förändring, %	
			2019	2018	2019	2018		
Water-Abs	m <sup>3</sup>	Vatten	<b>Total vattenanvändning</b>	240 487	215 407	198 901	191 050	5
Water-LfL			varav inköpt av hyresvärd	136 526	123 308	115 858	112 137	
			varav inköpt av hyresgäst	103 961	92 099	83 043	78 914	
Water-int	l/kvm		Intensitet	152	153	171	164	5
	kvm	Yta	LOA	1 586 399	1 409 796	1 163 563	1 163 563	
	%		Andel av total LOA	86	79	63	65	

Tabellen visar vattenanvändning i Catenas fastigheter.

### Avfall

EPRA-code	Enhet	Indikator	Totalt		Jämförbart bestånd		Förändring, %	
			2019	2018	2019	2018		
Waste-Abs	ton	Avfall	<b>Farligt avfall</b>	14,21	0,66	14,21	0,66	95
Waste-LfL			annan/okänd behandlingsmetod	14,21	0,66	14,21	0,66	
			<b>Icke-farligt</b>	247,90	277,19	144,45	256,08	-77
			till förbränning	16,65	23,12	11,42	18,12	
			till återvinning	151,24	113,77	82,54	98,08	
			till deponi	24,62	10,60	23,68	10,60	
			till kompostering	5,10	6,12	5,10	5,92	
			Annan/okänd behandlingsmetod	50,28	123,57	43,48	123,35	
			<b>Totalt</b>	262,11	277,84	158,66	256,73	-62
	kvm	Yta	LOA	564 888	481 556	389 253	389 253	
	%		Andel av total LOA	31	27	21	22	

Tabellen visar mängden av avfall på fastigheter där Catena anlitar avfallsföretag och där det finns statistik på behandlade viktmängder.

### Miljöcertifieringar

EPRA-code	Indikator	Totalt	
		2019	2018
Cert-tot	Antal certifierade objekt	7	6
	Certifierad area (kvm) Green Building	149 562	126 675
	Certifierad area (kvm) Miljöbyggnad Silver	0	0
	<b>Total certifierad area (kvm)</b>	<b>149 562</b>	<b>126 675</b>
	Certifierad area, andel av total beståndet (%)	8	7

Tabellen visar antal byggnader som är miljöcertifierade samt total certifierad area. Ett flertal fastigheter är under certifieringsprocess för Miljöbyggnad Silver och planeras vara certifierade under 2020.

### Förbrukning på Catenas huvudkontor

EPRA-code	Enhet	Indikator	Totalt, jämförbart bestånd			
			2019	2018	Förändring, %	
Elec-Abs, Lfl	MWh	El	Total elanvändning	22,8	33,9	-33
DH&C-Abs, Lfl		Fjärrvärme	Total fjärrvärmeanvändning	16,2	N/A	
Fuel-Abs, Lfl		Bränsle	Total bränsleanvändning	48,4	N/A	
Energy-Int	kWh/kvm	Energi	Intensitet	135,6	52,5	
GHG-Dir-Abs	ton CO <sub>2</sub>	Växthusgas- utsläpp	Scope 1	8,6	N/A	
GHG-Indir-Abs			Scope 2	0,7	N/A	
GHG-Int	kg CO <sub>2</sub> e/kvm		Intensitet	14,4	N/A	
Water-Abs, Lfl	m <sup>3</sup>	Vatten	Total vattenanvändning	187	213	-12
Water-Int	l/kvm		Intensitet	289,9	330,2	-12
Waste- ABS, Lfl	ton	Avfall	Total (icke-farligt, till återvinning)	0,5	0,3	31
	kvm	Yta	LOA	645,0	645,0	

Tabellen visar förbrukning på Catenas huvudkontor. Alla värden är uppskattade. Ingen data för värmeanvändning tillgänglig för 2018.

### Sociala indikatorer

EPRA-code	Indikator	Totalt	
		2019	2018
H&S-Asset	Andel fastigheter där utvärdering av hälsa och säkerhet har utförts (%)	100	100
H&S-Comp	Tillfällen då hälsa och säkerhet har visat brister i Catenas fastigheter	0	0
Comty-Eng	Andel fastigheter där samhällsprojekt har implementerats (%)	0	0

### EPRA sBPR Index

I nedanstående tabell redovisas hänvisningar till information för respektive EPRA sBPR indikator.

EPRA-code	GRI Standard indicator	Reference
<b>Environmental Performance Measures</b>		
Elec-Abs	302-1	66
Elec-Lf	302-1	66
DH&C-Abs	302-1	66
Dh&C-Lfl	302-1	66
Fuel-Abs	302-1	66
Fuel-Lfl	302-1	66
Energy-int	CRE1	66
GHG-Dir-Abs	305-1	67
GHG-Indir-Abs	305-2	67
GHG-Int	CRE3	67
Water-Abs	303-1	67
Water-Lfl	303-1	67
Water-Int	CRE2	67
Waste-Abs	306-2	67
Waste-Lfl	306-2	67
Cert-Tot	CRE8	67
<b>Social Performance Measures</b>		
Diversity-Emp	405-1	61
Diversity-Pay	405-2	61
Emp-Training	404-1	60
Emp-Dev	404-3	60
EmpTurnover	401-1	60
H&S-Emp	403-2 (2016)	60
H&S-Asset	416-1	68
H&S-Comp	416-2	68
Comty-Eng	413-1	68
<b>Governance Performance Measures</b>		
Gov-Board	102-22	134-135
Gov-Select	102-24	125-126
Gov-Col	102-25	126

## Rapportering enligt Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

Catena har för första gången under 2019 arbetat med TCFD:s rekommendationer för att beskriva och analysera bolagets arbete kring klimatrelaterade risker och möjligheter. Under 2019 har fokus varit att identifierat relevanta finansiella klimatrelaterade risker och möjligheter samt deras påverkan och bolagets exponering mot dessa. Catenas hållbarhetsansvarig, kommunikatör och ekonomichef har tillsammans arbetat för att kartlägga detta under året. Resultatet har presenterats, reviderats och slutligen

godkänts av ledningsgrupp och styrelse. Catena arbetar med och använder sig av ramverk såsom EPRA sBPR, GRI, Agenda 2030, TCFD för att mäta, följa upp och adressera klimatrelaterade risker och möjligheter.

Tabellen nedan beskriver omfattning och hänvisar till relevanta sidor för mer djupgående förklaringar. Under 2020 kommer Catena att fortsätta arbetet med att integrera ramverket tydligare i sin verksamhet.

### TCFD

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
A) Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 69 och 129.	A) Catenas identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter, samt dess påverkan, se sidorna 132–133.	A) Catenas processer för att identifiera klimatrelaterade risker, se sidorna 69 och 129.	A) Catenas indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 50–54, 65.
B) Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 69 och 129.	B) Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiell planering, se sidorna 132–133.	B) Catenas processer för hantering av klimatrelaterade risker, se sidorna 129 och 132–133.	B) Utsläpp av Scope 1,2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol, se tabell på sidan 67.
	C) Beredskapen av Catenas strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier, se sidorna 49 och 69.	C) Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering, se sidorna 129 och 132–133.	C) Mål för att hantera klimatrelaterade risker, se Catenas hållbarhetsmål på sidorna 50–51.



### Avgränsningar

Samtliga av de hållbarhetsaspekter Catena bedömt som väsentliga har på olika sätt en påverkan på bolagets verksamhet och medarbetare. I de nyckeltal som redovisas avses Catena samt helägda dotterföretag, om inga undantag beskrivs i anslutning till redovisad information. För historiska data eftersträvar Catena jämförbarhet.

Vissa av Catenas hållbarhetsaspekter kan ha en påverkan även utanför bolagets juridiska ramar, exempelvis hos kunder och leverantörer. Denna påverkan och avgränsningar för Catenas ansvar beskrivs i dessa fall löpande i samband med redovisning av styrning och indikatorer.

### Bakgrundsdata och kompletterande indikatorer

I detta avsnitt redogör Catena för de metoder, antaganden, och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram bolagets nyckeltal och GRI-indikatorer. Dessutom redovisas kompletterande information.

#### Leverantörsbedömning

Bolaget utvärderar lämpliga indikatorer för att mäta och följa upp leverantörers prestanda på ett relevant och kostnadseffektivt sätt. Catena mäter i nuläget inga av GRI:s indikatorer för upplysningen leverantörsbedömning av miljöpåverkan trots att denna identifierats som väsentlig. Under 2019 har Catena uppdaterat sin leverantörsbedömning, se mer på sidan 55.

#### Energianvändning och växthusgasutsläpp

Catena har i år ändrat beräkningsmetod för energianvändningen och redovisar nu energianvändning för 89 procent av den totala uthyrningsbara ytan, resterande 11 procent saknas då Catena inte har tillgång till hyresgästers mätvärden. Av pedagogiska skäl redovisar Catena all energi-användning i MWh eller kWh. För att räkna om energi-användningen från MWh till GJ, använd omräkningsfaktorn 3,6. Catena mäter och följer årligen upp växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Information om användning och omvandlingsfaktorer hämtas från källor enligt tabellen nedan.

Omvandlingsfaktorerna ses över och uppdateras en gång per år i samband med framtagning av hållbarhetsredovisningen. Catena använder så långt det är möjligt omvandlingsfaktorer som innefattar alla relevanta växthusgaser, dvs CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, HFCs, PFCs, SF<sub>6</sub> och NF<sub>3</sub>. Bolaget genomför inga egna omräkningar från andra växthusgaser till CO<sub>2</sub>e och har därför inget generellt värde för Global Warming Potential (GWP). Förbränning av förnybara bränslen ger precis som fossila bränslen upphov till växthusgasutsläpp, men eftersom dessa utsläpp är en del av ett kretslopp redovisar Catena inte utsläppen inom ramen för bolagets växthusgasutsläpp. De omvandlingsfaktorer som avser användning av förnybara bränslen utgörs av den del av bränslet som är fossilt, dvs exempelvis de cirka 15 procent av E85 som utgörs av bensin.

### Styrning hälsa och säkerhet

Catenas ledningssystem för hälsa och säkerhet gäller för alla anställda och är baserat på identifierade risker och övergripande lagkrav. Hälsa- och säkerhetsfrågor behandlas löpande vid ledningsmöten, personalkonferenser och genom kontakt med företagshälsovården. Det är ledningsgruppen som ansvarar för den årliga uppföljningen av arbetsmiljön, men alla anställda har möjlighet att skicka in ärenden eller, om önskas, få delta vid en specifik punkt i agendan under ledningsmöten. Information om Catenas policys och handböcker finns tillgängliga för alla anställda på Catenas interna IT-plattform.

Arbetsmiljöpolicy innehåller instruktioner och blanketter för hur rapporter om tillbud och olyckor skall rapporteras och hur dessa skall utredas. Utredning ska ske av, från gång till annan, tillsatt grupp för att tillse att ingen anställd drabbas av repressalier. Incidenter följs upp av ledningsgruppen och eventuellt skyddsombud. För närvarande är uppdraget som skyddsombud vakant varför alla incidenter skall anmälas till VD.

Årligen genomförs undersökning av arbetsmiljön i form av skyddsronder på varje avdelning och regionkontor. Catena genomför även årligen en riskbedömning och för detta tas handlingsplaner samt uppföljning fram av det

Scope	Aktivitet	Datakälla	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Förbrukning av olja och naturgas som inte undermäts för respektive hyresgäst	Intern inhämtning av data via energiuppföljningssystem	Omvandlingsfaktorer hämtas från GHG Protocol
	Tjänsteresor med företagsbil	Statistik om användning hämtas från milersättning	Omvandlingsfaktorer hämtas från Trafikverket och NTM
Scope 2	Förbrukning av el och fjärrvärme i fastigheter som inte undermäts för respektive hyresgäst	Intern inhämtning av data via energiuppföljningssystem	Omvandlingsfaktorer från respektive leverantör av energi, i vissa fall med ett års eftersläpning på grund av bristande tillgång till aktuell statistik
Scope 3	Förbrukning av olja, naturgas, el och fjärrvärme som undermäts för respektive hyresgäst	Intern inhämtning av data via energiuppföljningssystem	Omvandlingsfaktorer hämtas från GHG Protocol
	Tjänsteresor (egen bil, tåg, taxi, flyg)	Statistik om användning hämtas från milersättning, bokförda kostnader och resebyrå	Omvandlingsfaktorer för resor med bil hämtas från Trafikverket och NTM, med taxi från Taxi Stockholm, med tåg från SJ och med flyg från GHG Protocol
	Anställdas pendling	Statistik om användning baseras på genomförd medarbetarenkät respektive år	Omvandlingsfaktorer för olika färdmedel hämtas från Trafikverket och NTM

systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM). Utifrån årliga kontroller görs utvärderingar angående vad som behöver förändras i arbetsmiljön.

### Företagshälsovård

Catena har tecknat avtal om företagshälsovård på samtliga orter där Catenas medarbetare befinner sig. Hälsoundersökning och specifika intervjuer om förebyggande åtgärder genomförs med alla anställda vartannat år för att identifiera, minimera och eliminera hälsorisker. Undersökning utförs av extern och oberoende företagshälsovård. Medarbetare kan även ta direktkontakt med företagshälsovården när behov uppstår. Avstämning sker först med ansvarig chef eller HR.

Catena erbjuder årligen alla medarbetare friskvårdsbidrag. Engagemang i olika evenemang uppmuntras såsom deltagande i olika motionslopp och övriga evenemang som medarbetarna kan göra ihop. Alla anställda har även möjligheten att teckna en privat sjukvårdsförsäkring, en förmån som är frivillig och skattepliktig för den anställda.



#### Kontakt

Anna Wallander, Hållbarhetsansvarig  
anna.wallander@catenafastigheter.se

## Revisorns rapport från översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Catena AB (publ), org.nr 556294-1715

### Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Catena AB (publ) ("Catena") att översiktligt granska hållbarhetsredovisningen för år 2019. Vår granskning omfattar hållbarhetsredovisningen på sidorna 48-71 i årsredovisningen, vilken också utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

### Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 62 i årsredovisningen och utgörs av de delar av GRI Standards som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande

om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Catena enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

### Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgade hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 20 mars 2020  
PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

Fredrik Ljungdahl  
Hållbarhetsspecialist,  
medlem i FAR



*"Catenas engagemang betyder mycket vid stora, ekonomiska åtaganden som terminalbyggen. Både för våra gemensamma ambitioner kring miljö och hållbarhet och deras flexibla synsätt vid byggandet där de gjort ekonomiska avsättningar som underlättar underhandsbeslut och ger större frihet."*

*– Mattias Hovinen, Projektledare Fastighetsutveckling, PostNord.*



# Vi är engagerade

– förändrade kundbehov kräver flexibilitet och lyhördhet

Den digitalt drivna handeln ger stora förändringar som ökar behovet av logistikyta men som också ställer krav på snabba, individanpassade och klimatsmarta leveranser. Catena är med sina breda kunskaper och analyser om gods och varors flöden en aktiv samtalspart och mycket engagerade i sina kunders utveckling. Ett bra exempel är Catenas långa och framgångsrika samarbete med PostNord med anläggningar både i Sverige och Danmark.

## Logistiklägen för tillväxt

Mer än 171 miljoner paket till nordens 25 miljoner invånare och två miljoner företag levereras årligen av PostNord. Viktiga synergieffekter kan nås när terminal- och distributionsverksamheter samlokaliseras och genom närmre samverkan med närliggande anläggningar. PostNords nya terminal om 18 300 kvm som Catena uppför på Logistikposition Tostarp vid Helsingborg blir en viktig nod i bolagets logistiknät, etableringen är ett naturligt steg då paketvolymerna från Europa kontinuerligt ökar. Terminalen miljöcertifieras enligt Sweden Green Building Councils certifiering Miljöbyggnad Silver, och kommer främst att hantera paket-, styckegods- och distributionsverksamhet samt viss distribution av brev. Den är byggd kring en maskin för automations-sortering och inflyttning är planerad till sommaren 2020. Det nya läget i Helsingborg stärker PostNords närvaro i en region med stark utveckling och avlastar redan befintliga terminaler i en tid när importvolymerna ökar, det blir allt viktigare att möta tillväxten av e-handelskunder och PostNords egen TPL-verksamhet tilltar. Catena bygger även en 2 000 kvm stor logistikanläggning för sortering av brev- och logistikförsändelser åt PostNord vid Katrineholms logistikcentrum. Ett centralt läge är viktigt då försändelserna distribueras med elfordon till den närliggande staden.

## Hållbart samarbete för framtidens paketleveranser

För att anpassa sig till en ständigt växande e-handel där paketvolymerna ökar och brevaffären drastiskt minskar arbetar PostNord målmedvetet med att tillföra kapacitet och hitta nya lösningar. Nyligen lanserades "samma-dag-leveranser" i Sverige som ett test och i Danmark har digitala paketboxar på gångavstånd från bostaden börjat införas för enklare, bekvämare och miljövänligare leveranser. Undersökningar visar att fler konsumenter är beredda att göra aktiva val för mer miljöanpassade leveranser, då krävs ökad transparens och en förmåga från PostNords sida att föreslå mer hållbara alternativ. I det sammanhanget ser PostNord en stor potential i artificiell intelligens och "machine learning" för att effektivisera transportmetoder och logistik för att i detalj kunna besvara frågor om exempelvis fordonens fyllnadsgrad och returerna. Att granska flödesanalyser för transportmetoder, påverkan på utsläpp och byggnadstekniska faktorer är en del av processen vid val av etableringsorter.



*Ett av våra tre värdegrundsbegrepp är att vi är engagerade. Vi arbetar nära våra kunder och varandra och vi brinner för det vi gör. På Catena tror vi på att ha kul på jobbet och vi är inte rädda för att glädjen ska smitta av sig – det bjuder vi gärna på! Genom kundnära förvaltning skapar Catena de rätta förutsättningarna för ett lönsamt fastighetsbestånd och bidrar samtidigt till att bolagets kunder når sina affärs mål. På sidorna 22–29 går det att läsa mer om vår kundnära förvaltning och projektutveckling.*



6

7

8

9



# Innehåll

## Koncernen

### Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat	76–77
Rapport över finansiell ställning	78–79
Förändringar i eget kapital	80
Kassaflödesanalys	81

### Noter

Not 1. Allmän information	82
Not 2. Redovisnings- och värderingsprinciper	82–87
Not 3. Information om rörelsesegment	88–89
Not 4. Hyresintäkter	90
Not 5. Fastighetskostnader och central administration	90
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	90
Not 7. Leasing	90
Not 8. Anställda och personalkostnader	90–92
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	92
Not 10. Skatt	92–93
Not 11. Goodwill	93
Not 12. Förvaltningsfastigheter	93–95
Not 13. Materiella anläggningstillgångar	95
Not 14. Andelar i intresseföretag och samarbetsarr.	95–96
Not 15. Kundfordringar	96
Not 16. Övriga fordringar	97
Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97
Not 18. Eget kapital och resultat per aktie	97
Not 19. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	97–99
Not 20. Klassificering av finansiella instrument	100
Not 21. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	101
Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101
Not 23. Närstående	101
Not 24. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	101
Not 25. Kassaflödesanalys	102
Not 26. Avstämning av alternativa nyckeltal	103–104

## Moderbolaget

### Finansiella rapporter

Resultaträkning	105
Balansräkning	106
Förändringar i eget kapital	107
Kassaflödesanalys	107

### Noter

Not 1. Redovisningsprinciper	108
Not 2. Finansiell riskhantering	108
Not 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	108
Not 4. Nettoomsättning	108
Not 5. Kostnad för utförda tjänster	108
Not 6. Anställda och personalkostnader	108–109
Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	109
Not 8. Leasing	109
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	109
Not 10. Skatt	109–110
Not 11. Materiella anläggningstillgångar	110
Not 12. Andelar koncernföretag	110–111
Not 13. Andelar i intresseföretag	112
Not 14. Kundfordringar	112
Not 15. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	112
Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113
Not 17. Eget kapital	113
Not 18. Övriga avsättningar	113
Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113
Not 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	113
Not 21. Kassaflödesanalys	114
Not 22. Klassificering av finansiella instrument	114–115
Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	115
Not 24. Närstående	115

# Finansiella rapporter – koncernen

## Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hysesintäkter	4	1 182,9	1 090,7
Fastighetskostnader	5	-280,1	-263,1
<b>Driftsöverskott</b>		<b>902,8</b>	<b>827,6</b>
Central administration	5,6,7,8	-34,1	-31,4
Övriga rörelseintäkter		4,5	2,5
Övriga rörelsekostnader		-0,4	-0,3
Andelar i resultat från intresseföretag	14	-11,5	8,5
Finansiella intäkter	9	3,4	2,9
Finansiella kostnader	9	-228,2	-238,5
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	7	-9,7	-
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>626,8</b>	<b>571,3</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	75,2	4,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	791,2	329,1
Värdeförändringar derivat	20	29,3	35,0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 522,5</b>	<b>940,1</b>
Aktuell skatt	10	-21,8	-7,8
Uppskjuten skatt	10	-276,9	-108,9
<b>Årets resultat</b>	<b>18</b>	<b>1 223,8</b>	<b>823,4</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Omräkningsdifferens <sup>1)</sup>		2,2	7,3
<b>Årets totalresultat</b>		<b>1 226,0</b>	<b>830,7</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare	18	1 226,0	830,7
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Resultat per aktie</b>			
Resultat per aktie, kr <sup>2)</sup>	18	32,46	21,93
Utdelning per aktie, kr		6,50 <sup>3)</sup>	5,75

1) Posten kan återföras till resultaträkningen.

2) Före och efter utspädning.

3) Styrelsens förslag till utdelning.

## Resultat per kvartal, koncernen

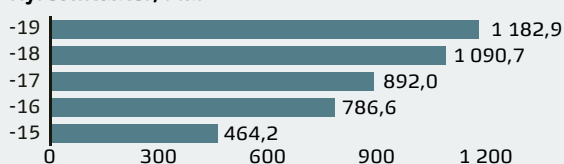
Mkr	2019				2018			
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Hysesintäkter	297,8	300,1	291,0	294,0	285,3	277,9	264,3	263,2
Driftsöverskott	220,9	226,8	231,9	223,2	217,1	213,9	204,0	192,6
Förvaltningsresultat	148,8	160,1	162,0	155,9	148,5	148,6	138,3	135,9
Resultat före skatt	461,0	419,0	329,2	313,3	191,5	365,5	160,4	222,7
Resultat efter skatt	372,0	344,3	261,7	245,8	158,1	294,1	194,6	176,6

### HYSESINTÄKTER

Hysesintäkterna under året ökade med 8 procent till 1 182,9 Mkr (1 090,7) vilket motsvarar 651 kronor/kvm (638). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,3 procent mot föregående år. Resterande hyresökning avser färdigställda projekt samt nettoeffekten av förvärv och avyttringar.

► Se förteckning över förvärv och avyttringar på sidan 25.

### Hysesintäkter, Mkr

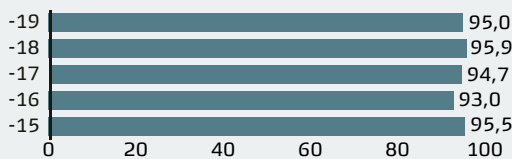


#### Löptider för hyreskontrakt per 2019-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2020	178	108,4	9
2021	69	163,2	14
2022	49	141,4	12
2023	60	182,7	15
2024	25	108,2	9
2025	22	135,2	11
2026+	42	362,9	30
<b>Totalt</b>	<b>445</b>	<b>1 202,0</b>	<b>100</b>

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 66 procent av den totala årshyran. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden har minskat något men ligger fortfarande på höga 4,9 år (5,1).

#### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

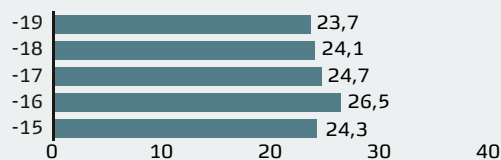


Uthyrningsgraden minskade 2019 dels på grund av konkurser i slutet av året och dels på grund av tillfälligt vakanta lokaler under ombyggnad för nya hyresgäster.

#### DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet ökade 2019 med 9 procent och överskottsgraden hamnade på 76,3 procent. Driftsöverskottet ökade primärt på grund av förvärv och färdigställda projekt men är även påverkat av att tomträttsgälder från och med 2019 redovisas som finansiell kostnad.

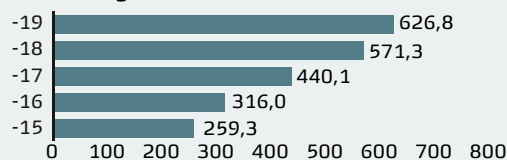
#### Fastighetskostnader i förhållande till hyresintäkter, %



#### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent. Bakom förbättringen ligger ett ökat bestånd, ett förbättrat driftsöverskott samt lägre kostnad för finansiering i förhållande till läneportföljens storlek.

#### Förvaltningsresultat, Mkr



Catenas genomsnittliga räntenivå uppgick under året till 2,6 procent (2,7), som en effekt av omförhandling av lån samt att utvecklingen av marknadsräntor påverkat kostnaden för ränteswappar positivt.

#### Genomsnittlig ränta, %



Derivatens marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -381,1 Mkr (-410,5). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll. Derivatens nominella värde motsvarar 51 procent av koncernens räntebärande skulder.

#### Räntebindning inklusive derivat

År	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2020	4 263,0	1,1	48,5
2021	755,7	5,0	8,6
2022	500,0	3,9	5,7
2023	500,0	3,3	5,7
2024	500,0	3,0	5,7
2025	1 122,0	3,9	12,8
2026	1 143,9	4,3	13,0
<b>Totalt</b>	<b>8 784,6</b>	<b>2,6</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2019-12-31. Marginalen är fördelad jämnt över räntebindningstiden.

#### Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2021	2,7	191,7
2013	2021	2,8	22,0
2013	2021	2,8	42,0
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2026	2,7	572,0
2017	2026	2,7	572,0
<b>Totalt</b>		<b>2,3</b>	<b>4 521,7</b>

#### RESULTAT

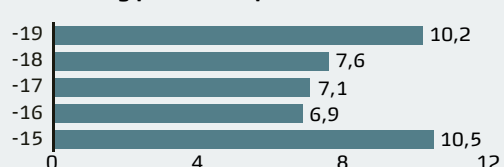
Årets resultat är 400,4 Mkr högre än föregående år. Värdeförändringar av fastigheter påverkar årets resultat positivt och är 532,6 Mkr högre än 2018.

Värdeförändringen på derivat är positiv till följd av att marknadsräntor på kortare löptider ökat mer än långa har fallit.

#### AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Avkastningen på totalt kapital ökade från 7,6 till 10,2 procent. Ökningen är, till övervägande del, hänförlig till värdeförändringar i fastigheter, även om de också ökat balansomslutningen.

#### Avkastning på totalt kapital, %



## Rapport över finansiell ställning, koncernen

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	11	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	12	16 270,5	14 721,1
Materiella anläggningstillgångar	13	4,0	1,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	7	330,2	-
Andelar i intresseföretag	14	75,9	27,4
Uppskjuten skattefordran	10	85,1	96,9
Övriga långfristiga fordringar	19,20	94,1	61,2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 362,8</b>	<b>15 411,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	15	16,6	12,7
Övriga fordringar	16	191,4	125,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	68,1	75,3
Likvida medel	19	131,2	281,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>407,3</b>	<b>494,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20</b>	<b>17 770,1</b>	<b>15 905,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital		165,9	165,9
Övrigt tillskjutet kapital		2 161,3	2 161,3
Balanserat resultat		3 990,8	2 981,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 318,0	5 308,8
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		-	-
<b>Summa eget kapital</b>	<b>18</b>	<b>6 318,0</b>	<b>5 308,8</b>
Räntebärande skulder	19,20,21	4 784,7	6 170,2
Uppskjuten skatteskuld	10	1 537,0	1 271,6
Leasingskuld	19	327,8	-
Övriga långfristiga skulder	19	384,3	412,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20</b>	<b>7 033,8</b>	<b>7 854,4</b>
Räntebärande skulder	19,20,21	3 999,9	2 346,6
Leverantörsskulder		125,5	105,4
Aktuella skatteskulder		19,6	22,6
Skulder till intresseföretag		-	1,0
Övriga skulder		74,5	75,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	198,8	191,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>20</b>	<b>4 418,3</b>	<b>2 742,7</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 770,1</b>	<b>15 905,9</b>

### KAPITALSTRUKTUR

Catena förvaltar sitt kapital för att ge en avkastning till ägarna. En väl avvägd balans mellan eget kapital och räntebärande skulder, det sysselsatta kapitalet, eftersträvas så att kapitalet är tillräckligt stort med hänsyn tagen till den verksamhet som bedrivs. Soliditeten har under året ökat till 35,6 procent (33,4) och följer det finansiella mål som styrelsen satt upp.

## TILLGÅNGAR

### Fastigheter

Catenas sysselsatta kapital är i huvudsak placerat i 109 logistikfastigheter belägna vid strategiska lägen vid transportleder och knutpunkter samt i, eller i anslutning till, citynära lägen. Under året har den uthyrningsbara ytan, efter förvärv och avyttringar ökat med 2,8 procent. Tillgångsmassan har under de senaste åren successivt bytts ut från omoderna lager- och industrifastigheter till förmån för moderna logistikanläggningar och byggbar mark vilket successivt förbättrar tillgångsmassans möjligheter att generera avkastning.

### Tillgångar, Mkr



► Fastighetsförteckning finns på sidorna 38–39 samt utvik.

### Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndets utveckling, Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	14 721,1	107
Förvärv*	82,1	3
Investeringar i befintliga fastigheter	752,6	
Försäljningar	-82,6	-1
Omräkningsdifferens	6,1	
Orealiserade värdeförändringar	791,2	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>16 270,5</b>	<b>109</b>

\* Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och med tillägg för transaktionskostnader.

### Förvärv

Fastighetsvärdet ökade under året netto med 11 procent. Bland annat förvärvades tre fastigheter. Muttern 6, Kungälv till ett fastighetsvärde om 52,1 Mkr, Välingen 2, Karlstad till ett fastighetsvärde 20,4 Mkr och Sockret 7, Malmö till ett fastighetsvärde om 9,2 Mkr.

► Förvärven finns redovisade på sidan 25.

### Avyttringar

Under året avyttrades fastigheten Mörby 5:28, Nykvarn enligt ett optionsavtal med hyresgästen till ett värde om 83,0 Mkr.

► Avyttringarna finns redovisade på sidan 25.

### Investeringar

Utöver förvärv har löpande investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 752,6 Mkr. På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö har nu de första hyresgästerna flyttat in i det 36 200 kvm stora multihyresgästlagret och Chefs Culinar har flyttat in i sitt 7 800 kvm stora distributionslager. På Sunnanå pågår nu färdigställandet av resterande del av multihyresgästlagret samt ett nytt lager om 10 200 kvm till DHL Express.

På Plantehuset 3 i Helsingborg, Logistikposition Tostarp, har byggnationen av ett 11 000 kvm stort logistiklager med högdelt till Nowaste Logistics slutförts. Samtidigt pågår byggnationen av PostNords nya terminal på 18 300 kvm. Även arbetet med en tillbyggnad av Nowastes stora lager om 30 400 kvm med ytterligare 18 000 kvm har påbörjats. På Catenas mark på Logistikposition Tostarp finns fortfarande plats för ytterligare byggnation och uthyrningsarbetet fortgår.

I Jönköping, på fastigheten Tahe 1:64, har en hyresgäst Anpassning och tillbyggnad till Procurator färdigställts och hyresgästen har flyttat in i de numera 35 000 kvm stora och väl anpassade lokalerna.

### Orealiserade värdeförändringar

Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som finns närmare beskriven i not 12. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar.

### Goodwill

Redovisad goodwill om 503,0 Mkr per balansdagen är i sin helhet en effekt av att full nominell uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde redovisas för fastigheter som ingick i rörelseförväret av Tribona 2016.

### Omsättningstillgångar

En stor del av Catenas intäkter debiteras i förskott medan räntor och många andra kostnader debiteras i efterskott, vilket begränsar behovet av rörelsekapital. Det och den goda likviditeten gör Catena väl rustat för fortsatta förvärv och investeringar.

## SKULDER

### Räntebärande skulder

Vid årets utgång uppgick Räntebärande skulder till 8 784,6 Mkr (8 516,8) varav andelen traditionella banklån uppgick till 76 procent, säkerställda obligationer till 16 procent och företagscertifikat till 8 procent. Låneramen uppgick till 9 209,6 Mkr.

Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om 2 687,8 Mkr. På balansdagen uppgick räntebindning inklusive derivat i snitt till 2,3 år och kapitalbindningen på lån till 1,3 år. Efter årets utgång har cirka 800 Mkr omförhandlats samt att backupfacilitet om 1 Mdkr har utökats till 2 Mdkr.

### Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2020	4 060,0	3 960,0	100,0
2021	3 015,8	2 690,8	325,0
2022	978,6	978,6	–
>2023	1 155,2	1 155,2	–
<b>Totalt</b>	<b>9 209,6</b>	<b>8 784,6</b>	<b>425,0</b>

### Obligationer via SFF

Catenas utestående säkerställda (via pantbrev i fastigheter) obligationsfinansiering uppgår till 1 386 Mkr och är i sin helhet finansierad via Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF).

### Certifikatsfinansiering

Catena har ett företagscertifikatsprogram med en ram om 2 Mdkr. Programmets certifikat har en löptid på maximalt 364 dagar. Arrangör av programmet är Swedbank AB som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank. För att hantera refinansieringsrisken har programmet säkerställt (via pantbrev i fastigheter) backupfaciliteter. På balansdagen var utestående volym nominellt 675 Mkr.

### EGET KAPITAL

Det egna kapitalet har 2019 förändrats med årets totalresultat med avdrag för lämnad aktieutdelning.

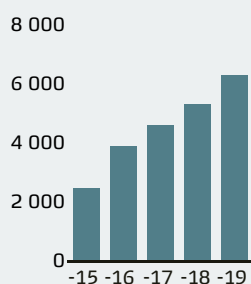
► Redovisning av förändringar av eget kapital sidan 80.

## Förändringar i eget kapital, koncernen

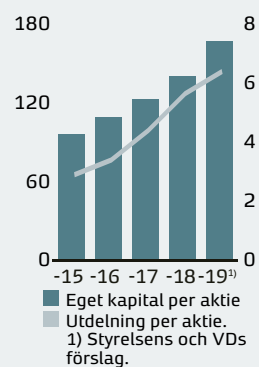
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>164,6</b>	<b>2 112,6</b>	<b>2 319,3</b>	<b>4 596,5</b>	-	<b>4 596,5</b>
Nyemission	1,3	48,7	-	50,0	-	50,0
Årets totalresultat	-	-	830,7	830,7	-	830,7
Utdelning	-	-	-168,4	-168,4	-	-168,4
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>165,9</b>	<b>2 161,3</b>	<b>2 981,6</b>	<b>5 308,8</b>	-	<b>5 308,8</b>

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>165,9</b>	<b>2 161,3</b>	<b>2 981,6</b>	<b>5 308,8</b>	-	<b>5 308,8</b>
Årets totalresultat	-	-	1 226,0	1 226,0	-	1 226,0
Utdelning	-	-	-216,8	-216,8	-	-216,8
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>165,9</b>	<b>2 161,3</b>	<b>3 990,8</b>	<b>6 318,0</b>	-	<b>6 318,0</b>

Eget kapital, Mkr



Eget kapital och utdelning per aktie, kr

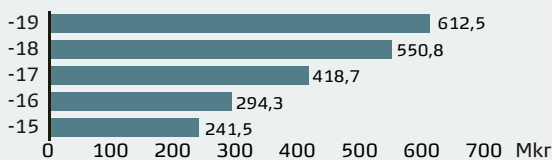


**Kassaflödesanalys, koncernen**

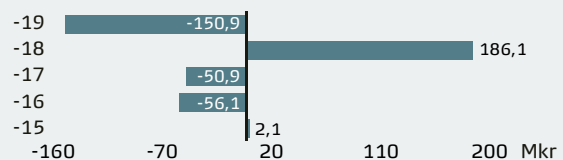
Mkr	Not 25	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		1 522,5	940,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-894,9	-375,6
Betald skatt		-15,1	-13,7
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>612,5</b>	<b>550,8</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-87,1	-13,9
Förändring av rörelseskulder		88,3	-19,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>613,7</b>	<b>517,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		-18,7	-75,3
Avyttring av tillgångar via dotterföretag		7,6	24,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-752,6	-796,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter		0,2	4,8
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3,2	-0,4
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-75,1	-92,0
Avyttring av finansiella tillgångar		16,3	120,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-825,5</b>	<b>-815,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		2 822,7	2 423,0
Amortering av lån		-2 545,0	-1 771,1
Utbetald utdelning		-216,8	-168,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>60,9</b>	<b>483,5</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-150,9</b>	<b>186,1</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>281,2</b>	<b>94,8</b>
Kursdifferens i likvida medel		0,9	0,3
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>131,2</b>	<b>281,2</b>

**KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET**

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har primärt som en följd av det förbättrade förvaltningsresultatet ökat med 61,7 Mkr till 612,5 Mkr.


**KASSAFLÖDE**

Kassaflödet har påverkats av betydande investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter om 752,6 Mkr.



# Noter – koncernen

## Not 1. Allmän information

Catena AB (publ), organisationsnummer 556294-1715, har sitt säte i Helsingborg i Skåne län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterföretag. Huvudkontorets postadress är Box 5003, 250 05 Helsingborg, och besöksadressen är Landskronavägen 23 i Helsingborg.

Catena ska aktivt förvalta, förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom att identifiera och genomföra värdehöjande åtgärder som ökar fastigheternas attraktivitet och avkastning med beaktande av risk. Catena ska också avyttra fastigheter där möjligheten att skapa ytterligare värdetillväxt bedöms som begränsad.

Verksamheten i moderbolaget Catena AB består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i dotterföretag, som i sin tur äger fastigheter eller aktier i fastighetsbolag.

Moderföretaget är noterat på NASDAQ Stockholm Mid Cap.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för publicering av styrelsen och VD den 20 mars 2020 och föreläggs årsstämman den 29 april 2020.

## Not 2. Redovisningsprinciper

*Belopp i Mkr om inget annat anges*

### Överensstämmelse med lag och normgivning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilket specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer), vilket innebär samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges i moderbolagets not 1. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall av skatteskal.

### Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är angivna i miljoner kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde är derivatinstrument.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Bedömningar som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS och som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs i not till den post som skulle kunna bli föremål för justering. Detta gäller framförallt i not avseende förvaltningsfastigheter.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag, dotterföretag och intresseföretag.

### Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019:

Leasingavtal – ny standard IFRS16 tillämpas med retroaktiv övergångsmetod utan omräkning av jämförelsetalen. Implementeringen av standarden innebär att nästan samtliga leasingkontrakt redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en tillgång (rättighet att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld att betala leasingavgifter redovisas. Kontrakt med kort löptid (leasingtid på 12 månader eller mindre) och kontrakt där den underliggande tillgången är av lågt värde undantogs och kostnadsförs linjärt i resultaträkningen. Dessa utgörs framförallt av arrenden och hyra av kontorsutrustning. I koncernens egenskap av leasetagare utgörs förändringen av att nuvärdet på tomträttsavgälder och leasade personbilar redovisas i balansräkningen. Avseende tomträttsavtal redovisar Catena tillgångar med nyttjanderätt samt leasingsskuld uppgående till 349,2 respektive 346,6 Mkr vid övergången till IFRS16 per 1 januari 2019 samt för personbilar 3,5 Mkr. Övergången innebär ingen effekt på eget kapital och att jämförelsetal för 2018 har inte räknats om. Resultaträkningen och kassaflödesanalysen påverkas framförallt genom att tomträttsavgälderna omklassificeras från Fastighetskostnader till Finansiella kostnader. För 2018 uppgick tomträttsavgälderna till 10,4 Mkr och för 2019 till 9,7 Mkr. För ytterligare information, se även not 7.

### Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2019 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

### Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Catena har denna funktion identifierats som verkställande direktör och företagsledning, dvs den enhet inom Catena som fattar strategiska beslut.

### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt



enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### Konsolideringsprinciper

#### Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att få ekonomiska fördelar, vilket vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av dotterföretag inneburit förvärv av rörelse och inte endast av tillgångar och skulder. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtesdagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats och som utgör vederlag för de förvärvade nettotillgångarna. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar och skulder som är följden av en överenskommen villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget skall redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionerliga andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

Överstiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser redovisas denna skillnad som goodwill. Understiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar och eventualförpliktelser redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av förvaltningsfastigheter som inte ingår i en rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Samtliga förvärv av dotterföretag under 2018 och 2019 har redovisats som förvärv av tillgångar.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

#### Intresseföretag och joint ventures

Ett bolag redovisas som Intresseföretag då Catena har ett innehav om minst 20 procent av rösterna och högst 50 procent eller på annat sätt har ett betydande, men inte bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls till dess att det upphör redovisas innehaven enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretag och joint ventures motsvaras av

koncernens andel av företagets egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i företagets nettoresultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- och undervärden. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde. "Andel i intresseföretags resultat" redovisas som en del av förvaltningsresultatet.

När koncernens andel av redovisade förluster i intresseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och gemensamt kontrollerade företag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Catena har noterat att redovisningen av Svensk Fastighets-Finansiering AB (SFF) har beskrivits som att andelen redovisats enligt kapitalandelsmetoden. SFF utgör mer korrekt en gemensam verksamhet och har också med undantag av en mindre omklassificering i realiteten redovisats som gemensam verksamhet. Definitionen av Catenas innehav i SFF har därmed ändrats från intresseföretag till gemensam verksamhet. Förändringen innebär ingen påverkan på eget kapital, resultat eller kassaflöde. Den huvudsakliga förändringen består i att balansomslutningen ändras genom att aktieinnehav och skulder elimineras och att Catenas andel av kortfristiga placeringar istället redovisas bland kortfristiga fordringar. Jämförelsetal har justerats där så varit påkallat.

#### Innehav i gemensam verksamhet

Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till de tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som härrör från verksamheten. Gemensamt bestämmande inflytande är reglerat i avtal och föreligger enbart när det krävs att de parter som delar det bestämmande inflytandet måste ge sitt samtycke till de relevanta verksamheterna. För gemensamma verksamheter redovisar Catena sin andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sin andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhanden med gemensamma verksamheter elimineras i koncernredovisningen.

#### Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande

Koncernen behandlar transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

#### Avyttring av ett bestämmande inflytande, betydande inflytande respektive gemensamt inflytande

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, betydande inflytande eller ett gemensamt inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Alla belopp avseende den avyttrade verksamheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet. ▶

### Omräkning av utländsk valuta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt (funktionell valuta). I koncernredovisningen används svenska kronor (kr) som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

#### Transaktioner och balansposter i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

Transaktioner med utlandet förekommer endast i undantagsfall.

#### Koncernföretag

Resultat och finansiell ställning för koncernföretag (Catena Bröndby A/S) som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan omräknas till rapportvaluta enligt följande:

- tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs,
- intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs, och
- alla valutakursdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat

Goodwill och justeringar av verkligt värde som uppkommer vid förvärv av en utlandsverksamhet behandlas som tillgångar och skulder hos denna verksamhet och omräknas till balansdagens kurs.

### Rörelsens intäkter

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när kontrollen över en vara eller tjänst har överförts till motparten. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för lämnade rabatter.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Catenas sida, som intäkt den period då ersättningen erhållits. 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.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Catena redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då kontroll övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen.

Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

### Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader

#### Central administration

Här ingår kostnader på övergripande koncernnivå för bland annat koncernledning, personaladministration, IT och IR, revision

samt finansiella rapporter och kostnader för upprätthållande av börsnotering.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, lease- och lånefordringar, räntekostnader på lån, utdelningsintäkter och valutakursvinster och -förluster.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden.

Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

### Förvaltningsresultat

Catenas verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde från den löpande förvaltningen. Catena har valt att presentera ett resultatmått som benämns förvaltningsresultat, vilket väsentligen återspeglar det kassaflöde som genereras från den löpande förvaltningen. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivatinstrument ingår inte i kassaflödet från den löpande förvaltningen och ingår således inte i detta resultatmått.

### Skatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat, vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som sannolikt inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, lånefordringar och derivat. Bland skulder och eget kapital återfinns finansiella instrument i form av leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar inklusive hyresfordringar, i årsredovisningen benämnd som kundfordringar, redovisas när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet

realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån typ av tillgång och, för skuldinstrument, utifrån affärsmodell. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader förutom för de finansiella instrument som tillhör kategorin finansiell tillgång eller skuld som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan. Se vidare avsnittet Nedskrivningar nedan.

#### *Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultaträkningen*

Kategorin innefattar derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas.

#### *Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde*

Låne- och kundfordringar är finansiella tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden. Fordringarna uppkommer vid kontant utlåning och då Catena tillhandahåller varor och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Kategorin innefattar även förvärvade fordringar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Det innebär att över- och undervärden liksom direkta transaktionskostnader periodiseras över instrumentets löptid. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för förlustriskreservering. Kundfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reserven för förväntade kreditförluster beräknas baserat på förlustrisken för hela fordrans löptid och redovisas när fordran redovisas första gången. Reservens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöde. En nedskrivning av kundfordring redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordran redovisas i posten finansiella kostnader.

#### *Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Denna kategori består av derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas. Skulder i kategorin värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

#### *Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Finansiella skulder värderas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Finansiella skulder värderas 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. Ränteskillnadsersättningar vid förtidslösen av lån utan att nytt lån tas upp redovisas i resultaträkningen vid lösentidpunkten. Långfristiga skulder har en förväntad löptid som är längre än ett år medan kortfristiga skulder har en löptid om högst ett år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder som har en kort förväntad löptid redovisas därför normalt till nominellt värde. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

#### *Derivat och säkringsredovisning*

Catena tillämpar inte säkringsredovisning. Samtliga derivat redovisas i kategorierna "Finansiella tillgångar redovisade till

verkligt värde via resultaträkningen" respektive "Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen."

#### *Verkligt värde på finansiella instrument*

Vid fastställandet av verkligt värde för lån samt ränteswappar sker en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. För avtal om räntetak fastställs värdet med hjälp av optionsvärderingsmodell. I samtliga fall tillämpas nivå 2 (enligt IFRS 13). Den egna kreditrisken beaktas vid verkligt värde-värdering av lånen.

#### *Kvittnings av finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när följande kriterier är uppfyllda:

- Det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen, och företaget har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller samtidigt realisera tillgångarna och skulderna.
- Finansiella intäkter och kostnader kvittas i resultaträkningen i de fall de är kopplade till de finansiella tillgångar och skulder där kvittnings sker.

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering finns i not 19, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

#### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med väsentligt olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst eller förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

#### *Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

#### *Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarier och installationer skrivs av på 5-20 år. Använda avskrivningsmetoder och tillgångarnas restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut. ▶

**Förvaltningsfastigheter**

Med förvaltningsfastighet avses en fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten under ombyggnation som förvaltningsfastighet. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som finns närmare beskriven i not 12. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar. Om det under löpande år föreligger väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering. Den internt utförda värderingen kvalitetskontrolleras genom ett urval av fastigheter som externvärderas årligen varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Förvaltningsfastigheter är i nivå 3 enligt värderingshierarkin.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med orealiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom kontroll över objektet normalt övergår den dagen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Rörelsens intäkter.

**Tillkommande utgifter**

Till redovisade värdet läggs även tillkommande utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion för större ny-, till- eller ombyggnader av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är sannolikt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och att kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

**Tillgångar som innehas för försäljning**

Anläggningstillgångar klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning när deras redovisade värde huvudsakligen kommer att återvinnas genom en försäljningstransaktion och en försäljning anses mycket sannolik. De redovisas till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader.

**Nedskrivningar**

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utrona om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar, vilka prövas enligt IFRS 9, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas det redovisade värdet enligt respektive standard.

**Nedskrivningsprövning för materiella tillgångar samt andelar i dotterföretag, intresseföretag, joint venture mm**

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till

en räntesats före skatt som ska beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet). En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

**Nedskrivningsprövning av icke-finansiella tillgångar**

Goodwill och immateriella tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod eller immateriella tillgångar som inte är färdiga för användning, skrivs inte av utan prövas årligen, eller vid indikation på värdeminskning, avseende eventuellt nedskrivningsbehov. 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 (andra än goodwill) som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

**Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar**

Catena värderar de framtida förväntade kreditförlusterna relaterade till investeringar i skuldinstrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive verkligt värde med förändringar via övrigt totalresultat baserat på framåtriktad information. Koncernen väljer reserveringsmetod baserat på om det skett en väsentlig ökning i kreditrisk eller inte.

Catena tillämpar i enlighet med reglerna i IFRS 9 en förenklad metod för nedskrivningsprövning av kundfordringar. Catena redovisar reserv för förväntade kreditförluster baserat på förlustrisken för hela fordrans löptid och redovisas när fordran redovisas första gången.

**Återföring av nedskrivningar**

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Justering av belopp för förväntade kreditförluster avseende låne-, lease- och kundfordringar redovisas som en nedskrivningsvinst eller -förlust i resultatet

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

**Aktiekapital****Återköp av egna aktier**

Innehav av egna aktier och andra egetkapitalinstrument redovisas som en minskning av det egna kapitalet. Förvärv av sådana instrument redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring av egetkapitalinstrument redovisas som en ökning av eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

**Resultat per aktie**

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året.

**Ersättningar till anställda**

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera samt sociala kostnader, redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

**Pensioner**

Catena har olika pensionsplaner. Pensionsplanerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag eller förvaltaradministrerade fonder, där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar. Avtal om pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken Catena betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Catena har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Catena har avgiftsbestämda pensionsplaner samt åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering RFR 6, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2004-2019 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan. Åtaganden enligt ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3,4 Mkr (3,6 Mkr). För 2020 förväntas bolaget betala cirka 3,8 Mkr till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagnarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (142). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Bolagets andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta uppgår till 0,01183 procent och bolagets andel av totalt antal aktiva försäkrade till 0,00621 procent.

Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

**Ersättningar vid uppsägning**

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställd anställning sagts upp av Catena före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Catena redovisar avgångsvederlag när koncernen bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs för att ta hänsyn till väsentliga tidsvärden avseende framtida betalningar.

**Eventualförpliktelse**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men

som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

**Leasing – leasetagare**

För rapportperioder till och med 2018 klassificeras leasingavtal i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren, och om så inte är fallet är det fråga om operationell leasing. Catena har 2018 inga finansiella leasingkontrakt redovisade i balansräkningen. Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

Från och med 1 januari 2019 redovisas leasingavtalen som nyttjanderätter och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde. Betalningar som inkluderas i nuvärdet avser fasta avgifter. Tomträtter bedöms ha en i princip evig tids horisont varför även betalningar som förväntas erläggas efter nuvarande avtalsperiod inkluderas i beräkningen av nuvärdet. Tomträttsavgälder diskonteras med 3 procent avgäldsrenta och fordonleasing med implicit kontraktrenta. Koncernen är exponerad för framtida justeringar av tomträttsavgälder. När sådana justeringar träder ikraft omvärderas leasingkulden och justeras mot nyttjanderätten. Leasingbetalningar avseende fordon fördelas mellan amortering av skulden och ränta. Eftersom tomträtter bedöms ha en evig nyttjandeperiod redovisas hela betalningen som ränta. Räntan redovisas i resultaträkningen över leasingperioden på ett sätt som medför en fast räntesats för den under respektive period redovisade leasingkulden.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar det belopp som leasingkulden ursprungligen värderats till med tillägg av leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet. Nyttjanderätt avseende fordon skrivs av linjärt över nyttjandeperioden. Eftersom tomträtter bedöms ha en i princip evig tids horisont är dessa nyttjanderätter inte föremål för avskrivning.

**Leasing – leasegivare**

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 4. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår ovan. Catena är också leasegivare avseende automationsutrustning i begränsad omfattning. Dessa leasar redovisas i koncernredovisningen som finansiella fordringar med intäkten som ränteintäkt i finansnettot.

### Not 3. Information om rörelsesegment

Resultaträkning	Göteborg		Helsingborg		Jönköping		Malmö		Stockholm	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	173,2	165,4	207,2	175,9	96,2	94,8	190,6	170,5	515,7	484,1
(varav vidarefakturerade kostnader)	(10,3)	(7,8)	(15,2)	(12,5)	(13,6)	(12,1)	(39,5)	(37,7)	(39,3)	(40,0)
Fastighetskostnader	-27,1	-21,1	-54,0	-52,4	-35,7	-30,9	-63,9	-59,4	-99,4	-99,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>146,1</b>	<b>144,3</b>	<b>153,2</b>	<b>123,5</b>	<b>60,5</b>	<b>63,9</b>	<b>126,7</b>	<b>111,1</b>	<b>416,3</b>	<b>384,8</b>
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansiella intäkter <sup>1)</sup>	2,4	3,2	0,6	1,2	1,2	1,6	1,5	1,5	6,2	6,3
Finansiella kostnader <sup>1)</sup>	-35,3	-40,4	-40,8	-41,2	-17,9	-22,0	-43,1	-39,2	-112,3	-101,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>113,2</b>	<b>107,1</b>	<b>113,0</b>	<b>83,5</b>	<b>43,8</b>	<b>43,5</b>	<b>85,1</b>	<b>73,4</b>	<b>310,2</b>	<b>289,4</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	15,7	1,3	-	0,1	0,2	-	58,7	-	0,6	3,3
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	104,2	36,8	211,3	87,7	43,2	23,8	121,7	20,8	310,8	160,0
Värdeförändringar goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>233,1</b>	<b>145,2</b>	<b>324,3</b>	<b>171,3</b>	<b>87,2</b>	<b>67,3</b>	<b>265,5</b>	<b>94,2</b>	<b>621,6</b>	<b>453,0</b>
Skatt										
<b>Årets resultat</b>										

1) Catena har inför 2019 genomfört förändring av kapitalisering och anpassning av koncerninterna räntevillkor.

Segmentens jämförelsetal för 2018 avseende finansiell intäkter och kostnader har justerats för att spegla dessa förändrade villkor.

Övriga upplysningar	Göteborg		Helsingborg		Jönköping		Malmö		Stockholm	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Goodwill	110,7	110,7	41,5	41,5	40,1	40,1	76,1	76,1	234,6	234,6
Förvaltningsfastigheter	2 296,6	2 114,9	3 019,3	2 564,6	1 266,3	1 109,6	2 639,6	2 220,3	7 048,7	6 711,7
Investeringar via förvärv	52,2	-	-	45,0	-	-	9,3	21,2	20,6	541,3
Investeringar i anläggningstillgångar	25,3	67,4	243,4	236,4	113,5	14,0	282,2	169,3	88,0	197,2
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uppskjutna skattefordringar	1,5	1,7	0,3	0,3	-	3,3	0,1	-	4,1	6,4

Central administration och eliminering		Summa	
2019	2018	2019	2018
-	-	1 182,9	1 090,7
-	-	(117,9)	(110,1)
-	-	-280,1	-263,1
-	-	<b>902,8</b>	<b>827,6</b>
-30,0	-31,4	-34,1	-31,4
-	2,5	4,5	2,5
-	-0,3	-0,4	-0,3
-11,5	8,5	-11,5	8,5
-8,5	-10,9	3,4	2,9
11,5	6,0	-237,9	-238,5
<b>-38,5</b>	<b>-25,6</b>	<b>626,8</b>	<b>571,3</b>
-	-	75,2	4,7
-	-	791,2	329,1
-	-	-	-
29,3	34,7	29,3	35,0
<b>-9,2</b>	<b>9,1</b>	<b>1 522,5</b>	<b>940,1</b>
		-298,7	-116,7
		<b>1 223,8</b>	<b>823,4</b>

Central administration och eliminering		Summa	
2019	2018	2019	2018
-	-	503,0	503,0
-	-	16 270,5	14 721,1
-	-	82,1	607,5
0,2	0,4	752,6	684,7
-0,6	-0,9	-0,6	-0,9
79,1	85,2	85,1	96,9

**Rörelsens segment**

Catenas rörelsesegment, som utgörs av regioner, har fastställts baserat på information vilken Catenas styrelse (den högste verkställande beslutsfattaren hos Catena) inhämtar för att utvärdera och fatta strategiska beslut.

**Koncernens segment består av följande regioner:**

Göteborg – utgörs av 15 fastigheter  
Helsingborg – utgörs av 23 fastigheter  
Jönköping – utgörs av 12 fastigheter  
Malmö – utgörs av 17 fastigheter  
Stockholm – utgörs av 42 fastigheter

För mer information om regionernas fastigheter, se fastighetsförteckningen i förvaltningsberättelsen.

Internpris mellan koncernens olika segment är beräknade enligt marknadsmässiga villkor och består till största delen av utfakturerade administrationskostnader.

I segmentens resultat, tillgångar och skulder inkluderas direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt.Utfördelning av fastighetsadministration har skett med yta som huvudsaklig fördelningsgrund. I segmentens investeringar i materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter ingår samtliga investeringar fränsett investeringar i korttidsinventarier och inventarier av mindre värde.

Catena har en hyresgäst som enskilt svarar för mer än 10 procent av koncernens intäkter. Dessa intäkter, som samlat uppgår till cirka 175 Mkr, fördelas på regionerna Helsingborg, Jönköping, Malmö och Stockholm.

Moderbolagets resultat, efter utfördelning av resultat av försäljningar av andelar i koncernföretag, ingår i det ofördelade beloppet. Moderbolagets tillgångar och skulder, efter eliminering av andelar i koncernföretag och koncernintern avräkning samt omfördelning av andelar i intresseföretag, ingår i det ofördelade beloppet.

All verksamhet bedrivs i Sverige, sånär som på en fastighet som finns i Danmark och denna fastighet tillhör region Malmö.

#### Not 4. Hyresintäkter

##### Löptider för hyreskontrakt per 2019-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare.

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2020	178	108,4	9,0
2021	69	163,2	13,6
2022	49	141,4	11,8
2023	60	182,7	15,2
2024	25	108,2	9,0
2025	22	135,2	11,2
2026+	42	362,9	30,2
<b>Totalt</b>	<b>445</b>	<b>1 202,0</b>	<b>100,0</b>

##### Kontrakterad hyresintäkt per kontraktstorlek, Mkr

Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter, %
>10,0	33
5,0–10,0	39
3,0–5,0	33
2,0–3,0	19
1,0–2,0	34
0,5–1,0	40
<0,5	247
<b>Totalt</b>	<b>445</b>

#### Not 5. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2019	2018
Driftskostnader	87,2	86,4
Reparationer och underhåll	67,5	54,2
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	27,5	28,5
Fastighetsskatt	33,9	27,3
Tomträttsavgäld	–	10,4
Övriga externa kostnader	24,4	21,0
Fastighetsadministration	39,6	35,3
<b>Totalt</b>	<b>280,1</b>	<b>263,1</b>

Central administration	2019	2018
Personalkostnader	15,9	15,0
Köpta tjänster	17,6	15,5
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,6	0,9
<b>Totalt</b>	<b>34,1</b>	<b>31,4</b>

Inom koncernen är en del av moderbolagets kostnader vidarefakturerade till dotterföretagen och klassificeras hos dotterföretag respektive koncern som fastighetskostnader.

#### Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019	2018
Revisionsuppdrag	1,6	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–
Skatterådgivning	0,3	0,2
<b>Totalt</b>	<b>1,9</b>	<b>1,6</b>

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, dvs sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt sk revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses arvode för olika typer av kvalitets-säkringstjänster.

#### Not 7. Leasing

I koncernens egenskap av leasetagare

	2019	2018
Kassautflöde	10,9	11,8
<b>Totalt</b>	<b>10,9</b>	<b>11,8</b>

Av kassautflödet har 9,7 (0,0) Mkr redovisats som räntekostnader.

Framtida odiskonterade kassaflöden avseende kontrakterade perioder förfaller till betalning:

	2019	2018
Inom ett år	10,9	11,7
Mellan ett och fem år	40,0	42,5
Senare än fem år	344,0	381,3
<b>Totalt</b>	<b>394,9</b>	<b>435,5</b>

Koncernens leasingavtal består huvudsakligen av tomträttsavtal och till mindre del av billeasingavtal. Tomträtter bedöms ha en evig leasingperiod varför någon avskrivning inte görs. Avgälder kan komma att ändras och kommer då att resultera i förändring av värde på nyttjanderätt och leasingkund.

##### Åtaganden för leasingavtal per 31 december 2018 435,5

Tomträttsåtaganden per 31 december 2018 diskonterad med avgäldsrenta 3% 230,4

Tillkommer: Effekt av att tomträttsavtal bedöms ha evig leasingperiod 116,2

Billeasing per 31 december 2018 diskonterad med implicit kontraktrenta 3,5

##### Leasingkund redovisad per 1 januari 2019 350,1

Förutbetalda leasingpremier 2,6

##### Nyttjanderättstillgångar redovisade per 1 januari 2019 352,7

Tillkommande nyttjanderätter, tomträtter 4,4

Tillkommande nyttjanderätter, fordon 1,2

Ändrade tomträttsavgälder i befintliga nyttjanderätter -26,9

Avskrivningar, fordon -1,2

##### Nyttjanderättstillgångar redovisade per 31 december 2019 330,2

Det finns inga variabla avgifter som inte inkluderats i leasing-skulden.

Av det totala värdet för nyttjanderätter består 326,7 Mkr av tomträtter och 3,5 Mkr av billeasingavtal.

Årets kostnad för korttidsleasingavtal (arrenden) uppgår till 1,5 Mkr och redovisas som fastighetskostnader. Årets kostnad för leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde understiger 0,1 Mkr och redovisas som central administration.

#### Not 8. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2019	varav män	2018	varav män
Anställda i Sverige	42	72%	38	76%

Könsfördelning	2019		2018	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	57%	43%	57%	43%
Ledning	86%	14%	86%	14%



Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar	2019	2018
Styrelseordförande	0,3	0,3
Styrelseordförande (särskilt arvode jan-apr 2018)	–	0,6
Övriga styrelseledamöter	1,0	0,9
Verkställande direktören		
Grundlön	2,2	1,9
Övriga ersättningar	0,5	0,5
Övriga ledande befattningshavare (6 respektive 6 personer)		
Grundlön	6,8	6,4
Övriga ersättningar	1,7	1,5
Övriga anställda	22,2	19,8
<b>Summa</b>	<b>34,7</b>	<b>31,9</b>

Pensionskostnader	2019	2018
Verkställande direktören	1,4	1,1
Övriga ledande befattningshavare (6 respektive 6 personer)	2,6	3,0
Övriga anställda	3,7	3,2
<b>Summa</b>	<b>7,7</b>	<b>7,3</b>

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	2019	2018
Styrelseordförande	0,1	0,1
Styrelseordförande (särskilt arvode jan-apr 2018)	–	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,3	0,2
Verkställande direktören	1,4	1,0
Övriga ledande befattningshavare (6 respektive 6 personer)	3,1	3,1
Övriga anställda	7,5	6,8
<b>Summa</b>	<b>12,4</b>	<b>11,4</b>
<b>Totalt</b>	<b>54,8</b>	<b>50,6</b>

**Arvode styrelseledamot, Tkr**

(Årligt styrelsearvode beslutat av årsstämman april 2019 respektive april 2018)

	2019		2018	
	styrelse-arvode	varav för utskotts-arbete	styrelse-arvode	varav för utskotts-arbete
Gustaf Hermelin	330	–	300	–
Henry Klotz	225	60	210	60
Bo Forsén	–	–	170	20
Hélène Briggert	190	25	175	25
Katarina Wallin	185	20	160	10
Tomas Andersson	165	–	150	–
Ingela Bendrot	190	25	175	25
Magnus Swärdh	175	10	–	–
<b>Summa</b>	<b>1 460</b>	<b>140</b>	<b>1 340</b>	<b>140</b>

Lön till styrelse och verkställande direktör avser styrelse och verkställande direktör i moderbolaget. På årsstämman 2019 togs, i likhet med beslut vid årsstämman 2018, beslut att ersättning för medverkan i ersättningsutskottet skall utgå med 20 Tkr till ersättningsutskottets ordförande samt vardera 10 Tkr till övriga två ledamöter. Arvode utgår även till revisionsutskottets ordförande med 50 Tkr och vardera 25 Tkr till övriga två ledamöter.

**Styrelsearvoden och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägningsvillkor***Principer*

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga ersättningar (som består av bonus och milersättningar) och pension. Med andra ledande befattningshavare avses i Catena de 6 personer (6) som, under året, tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammansättning, se sidorna 134-135.

Pensionsförmåner samt övriga ersättningar till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgår som del av den totala ersättningen.

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. För 2019 uppgick arvodet till totalt 1,5 Mkr (1,3), varav styrelsens ordförande har erhållit 0,3 Mkr (0,3).

Marknadsmässig ersättning om 25 Tkr (0) respektive 80 Tkr (0) för utförda tjänster inom hållbarhetskonsulting samt som konferensmoderator, utgick till bolag ägda av styrelseledamöterna Ingela Bendrot och Katarina Wallin. Beloppen ingår ej i tabellen ovan.

*Bonus*

Bonus till verkställande direktör kan maximalt uppgå till 50 procent av årlig fast lön. Beslut om bonus fattas årsvis och innebär inte en rätt till bonus för kommande år. Bonusen är pensionsgrundande. Även ledande befattningshavare kan utöver sin fasta lön erhålla en bonus. För övriga ledande befattningshavare kan bonus utgå till högst 25 procent av årlig fast lön.

Huvudprincipen i koncernen är fast månadslön. För övrig personal i bolaget kan, när ett extraordinärt arbete eller resultat i koncernen utförts eller uppnåtts, utbetalning av bonus ske med maximal bonus om en månadslön. Beslut om bonus tas i ersättningsutskottet årsvis i efterskott.

Bonusmålet för 2019 var att utfallet av förvaltningsresultatet skall överstiga justerad budget med 3 procent.

Ersättningsutskottet bereder frågan om bolagets åtaganden och avsättning har skett för bonus för 2019 med 4,2 Mkr (3,7) inklusive sociala avgifter.

Bonussystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2019. Ersättningsutskottet svarar för utvärdering av system och utfall.

#### Pensioner

Verkställande direktörens pensionsålder är 65 år. Pensionsbetalningar sker med 35 procent av pensionsgrundande lön. Avtalsenlig ITP ska först utnyttjas och därefter skall resterande del fördelas på andra pensionsförsäkringar. Pensionsgrundande lön beräknas enligt ITP-planens regler.

Pensionsåldern för vice verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare, sammanlagt 6 personer (6), är 65 år. Deras pensioner tryggas via försäkringar. Pensionsavtal anger att pensionspremien ska uppgå till 15–35 procent av den pensionsgrundande lönen och i övriga fall i enlighet med ITP-planen. Vidare omfattas även övriga ledande befattningshavare och all övrig personal av ITP-avtalet.

Pensionskostnaden motsvarar kostnader för avgiftsbestämda planer enligt IAS19.

#### Avgångsvederlag

För verkställande direktören utgår, vid uppsägning från bolagets sida, lön under 12 månaders uppsägningstid. Inget avgångsvederlag utgår. I det fall verkställande direktören erhåller annan anställning eller övergår till egen verksamhet reduceras lönen under uppsägningstiden med inkomst från ny arbetsgivare. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden 6 månader.

Anställningsavtalen med vice VD och övriga ledande befattningshavarna kan sägas upp av Catena med en uppsägningstid om 4-12 månader. Utöver lön under uppsägningstiden utgår avgångsvederlag motsvarande 3-6 månadslöner, som utbetalas vid uppsägningstidens utgång. Om Catena befriar befattningshavarna från arbetskyldighet under uppsägningstiden skall i vissa fall eventuell inkomst från ny arbetsgivare eller egen verksamhet avräknas från lönen som utbetalas från Catena. Vid uppsägning från befattningshavarens sida är uppsägningstiden 2-6 månader. I detta fall utgår inget avgångsvederlag.

Inget avgångsvederlag har utbetalts till ledande befattningshavare som slutat sin anställning.

#### Berednings- och beslutsprocess

Ersättningsutskottet har under året givit styrelsen rekommendationer gällande principer för ersättning till ledande befattningshavare. Rekommendationen har innefattat proportionerna mellan fast och rörlig ersättning samt ramen för eventuella löneökningar. Det av styrelsen utsedda ersättningsutskottet bereder, förhandlar och lämnar förslag till styrelsen avseende verkställande direktörens villkor. Efter förslag från verkställande direktören beslutar ersättningsutskottet om övriga ledande befattningshavare ersättningar. Ersättningsutskottet beslutar även om eventuell bonus och utvärderar sedan systemet och utfallet.

Samtliga beslut tagna av ersättningsutskottet återrapporeras till styrelsen.

Ersättningsutskottet har sammanträtt vid ett tillfälle under 2019.

## Not 9. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2019	2018
Ränteintäkter <sup>1)</sup>	2,4	2,9
Valutakursvinster	1,0	-
<b>Summa</b>	<b>3,4</b>	<b>2,9</b>

Finansiella kostnader	2019	2018
Räntekostnader <sup>2)</sup>	-216,0	-227,3
Valutakursförluster	-	-1,3
Övriga finansiella kostnader	-12,2	-9,9
Finansiella kostnader avseende leasingtillgångar	-9,7	-
<b>Summa</b>	<b>-237,9</b>	<b>-238,5</b>

Finansnetto	2019	2018
	<b>-234,5</b>	<b>-235,6</b>

1) Samtliga ränteintäkter avser tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

2) Varav räntekostnader från skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 105,8 Mkr (101,8).

## Not 10. Skatt

Redovisad i rapport över totalresultat	2019	2018
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-21,8	-7,7
Skatt pga ändrad taxering	-	-0,1
<b>Summa</b>	<b>-21,8</b>	<b>-7,8</b>

<i>Uppskjuten skatt</i>	2019	2018
Förvaltningsfastigheter	-247,1	-69,5
Derivat	-6,1	-13,4
Skattemässiga underskott	-0,7	-19,0
Obeskattade reserver	-23,2	-7,0
Övriga uppskjutna skatter	0,2	-
<b>Summa</b>	<b>-276,9</b>	<b>-108,9</b>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-298,7</b>	<b>-116,7</b>

Avstämning av effektiv skatt	2019	2018
Resultat före skatt	1 522,5	940,1
Skatt enligt gällande skattesats; 21,4% (22,0%)	-325,8	-206,8
Effekt av ändrad skattesats	11,2	79,2
Ej avdragsgilla kostnader inkl. ränteavdragsbegränsning	-1,2	-0,8
Skatt hänförlig till tidigare år	0,3	-0,1
Ej skattepliktiga bolagsförsäljningar	17,6	3,5
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-	2,1
Skatt på andel i resultat från intresseföretag	-2,4	1,9
Övrigt	1,6	4,3
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-298,7</b>	<b>-116,7</b>

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 19,6 (12,4).

Uppskjuten skatt redovisad i de finansiella rapporterna	2018					2019				
	IB 2018	Redo- visat över resultatet	Redo- visat i eget kapital	Förvärv/ avyttring av bolag	UB 2018	Redo- visat över resultatet	Redo- visat i eget kapital	Förvärv/ avyttring av bolag	UB 2019	
<b>Uppskjuten skattefordran</b>										
Förvaltningsfastigheter	16,8	-8,0	-1,5	-	7,3	-4,7	-0,5	-	2,1	
Skattemässiga underskott	21,0	-19,0	-	2,6	4,6	-0,7	-	-	3,9	
Derivat	98,0	-13,4	-	-	84,6	-6,1	-	-	78,5	
Pensionsavsättningar	0,4	-	-	-	0,4	0,2	-	-	0,6	
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>136,2</b>	<b>-40,4</b>	<b>-1,5</b>	<b>2,6</b>	<b>96,9</b>	<b>-11,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>-</b>	<b>85,1</b>	
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>										
Förvaltningsfastigheter	1 152,6	61,5	-0,4	-	1 213,7	242,4	-0,1	-0,1	1 455,9	
Obeskattade reserver	50,9	7,0	-	-	57,9	23,2	-	-	81,1	
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>1 203,5</b>	<b>68,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>-</b>	<b>1 271,6</b>	<b>265,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>1 537,0</b>	

Utöver de ovan redovisade skattemässiga underskotten finns inga väsentliga outnyttjade underskottsavdrag för vilka uppskjuten skattefordran inte redovisats.

### Not 11. Goodwill

Goodwill	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	503,0	503,0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>503,0</b>	<b>503,0</b>

Förvärvet av Tribona 2016 utgjorde ett rörelseförvärv och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Detta innebär, till skillnad från tillgångsförvärv, att uppskjuten skatt ska beaktas på samtliga temporära skillnader. Återstående redovisad goodwill om 503,0 Mkr per balansdagen är i sin helhet en effekt av att full nominell uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde redovisas. Posten kommer att förändras i takt med att fastigheter med goodwill säljs eller omvärderas till värde under sitt förvärvsvärde.

### Not 12. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.		
Årets förändring	2019	2018
Ingående värde	14 721,1	13 131,1
Förvärv	82,1	607,5
Ny-, till- och ombyggnation <sup>1)</sup>	752,6	684,3
Försäljningar	-82,6	-46,5
Omräkningsdifferenser mm	6,1	15,6
Orealiserade värdeförändringar	791,2	329,1
<b>Redovisat värde</b>	<b>16 270,5</b>	<b>14 721,1</b>
Taxeringsvärden		
	2019	2018
Taxeringsvärden, byggnader	3 980,0	3 094,8
Taxeringsvärden, mark (varav innehav med tomträtt 117,3 Mkr)	1 699,4	1 329,8
<b>Totalt</b>	<b>5 679,4</b>	<b>4 424,6</b>
Påverkan på årets resultat		
	2019-12-31	2018-12-31
Hysesintäkter	1 182,9	1 090,7
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	240,5	227,7

1) Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs utom till den del de avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Dessa finns i egna bolag där samtlig upplåning avser dessa ny-, till- eller ombyggnader vilket innebär att ränta hänförlig till lån i dessa bolag är aktiverade. Aktiverade räntor uppgår till 7,5 Mkr (6,0).

Förvaltningsfastigheter uppdelade på regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr
Göteborg	15	231,2	2 296,6
Helsingborg	23	391,7	3 019,3
Jönköping	12	209,6	1 266,3
Malmö	17	245,4	2 639,6
Stockholm	42	764,8	7 048,7
<b>Totalt</b>	<b>109</b>	<b>1 842,7</b>	<b>16 270,5</b>

### Verkligt värde

Verkligt värde fastställs utifrån en intern värderingsmodell som uppdateras varje kvartal. Beräkningen av verkligt värde görs för varje enskild fastighet genom en sexårig kassaflödesmodell.

### Värderingskategorier för förvaltningsfastigheter

Koncernens samtliga fastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Koncernens fastigheter består primärt av logistikfastigheter, vilka har liknande riskprofil och värderingsmetodik. Koncernen har även väsentligt inslag av projekt. För pågående projekt är det bedömda värdet baserat på ett byggrättsvärde där även hänsyn har tagits till det flöde som finns.

### Direktavkastningskrav och real tillväxt

De väsentligaste variablerna, som är avgörande för det beräknade verkliga värdet i modellen, är direktavkastningskravet och inflationsantagandet. Andra viktiga variabler är långsiktiga driftsöverskott, hyresnivåer, vakansnivåer och geografiskt läge.

Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger bland annat marknadens riskränta för fastighetsinvesteringar vid varje given tid. Denna baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta, skuldsättningsgrad, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Men även fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är fastighetens driftsöverskott ställt i relation till det verkliga värdet.

Som diskonteringsränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 2 procent.

### Driftsöverskott och vakansnivå

Driftsöverskott är skillnaden mellan hyresintäkterna och drifts- och underhållskostnader (fastighetskostnader före fastighetsadministration).

Utgångspunkten är aktuell prognos för driftsöverskottet baserat på senaste årets utfall. Intäkterna och eller drifts- och underhållskostnaderna för ett enskilt år kan dock vara påverkade av faktorer som inte är vanligt förekommande under fastighetens långsiktiga livstid. Om så skulle vara fallet för aktuella prognosvärden sker en normalisering av det enskilda årets belopp.

Intäkterna kan normaliseras om den bedömda hyresutvecklingen under aktuell sexårsperiod bedöms avvika från utgångsprognosens. Detta sker i så fall utifrån förväntade förändringar i hyresintäkterna baserat på de enskilda kontraktens nuvarande hyra kontra bedömd marknadshyra vid kontraktens förfallotidpunkt och förändringar i den långsiktiga vakansnivån.

Även drifts- och underhållskostnader kan bli föremål för normalisering utifrån en analys av såväl historiska som aktuella kostnader med hänsyn till hyresgästens respektive hyresvärdens åtagande enligt hyresavtalet.

### Byggrätter

Det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen gällande byggrätter är bedömda värden på planlagda byggrätter på respektive fastighet. Den tillämpade värderingsmetoden för byggrätterna baseras på ortprismetoden där värdet har bedömts i respektive ort. Efter en bedömning där Catenas byggrätters läge i förhållande till jämförelseobjekten har invägts, har avdrag skett för bedömda kostnader avseende rivning, projektering med mera. Vidare har avdrag skett för väntetider och bedömd risk förknippade med byggrätterna.

### Beräkning

När alla variabler fastställts utifrån ovanstående beskrivning sker en beräkning av nuvärdet av de kommande fem årens driftsöverskott i kassaflödesmodellen. Dessutom beräknas nuvärdet av restvärdet baserat på det sjätte årets driftsöverskott i denna modell. Därefter sker eventuellt en justering för värdet av pågående projekt och mark med outnyttjade byggrätter.

Summan av dessa värden utgör det beräknade verkliga värdet. En viss avvikelse tillåts dock mellan det beräknade värdet och det bokförda värdet innan justering av det bokförda värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/-0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller understiger detta intervall justeras det bokförda värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden.

### Sammanställning av utfall för väsentliga variabler som använts i den interna värderingsmodellen:

För definitioner se sidorna 136-137.

	Faktiskt utfall					
	Göteborg	Helsingborg	Jönköping	Malmö	Stockholm	Totalt
Hyresvärde, Mkr	173,2	228,0	117,4	204,2	542,0	1 264,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	95,2	93,2	97,2	94,7	95,0
Kontrakterad årshyra, Mkr	164,1	217,0	109,4	198,4	513,1	1 202,0
Driftsöverskott före fastighetsadm, Mkr	151,3	161,6	65,0	131,8	432,7	942,4
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	6,6	5,4	5,1	5,0	6,1	5,8
Överskottsgrad före fastighetsadm., %	87,4	78,0	67,6	69,2	83,9	79,7

En fastighets verkliga marknadsvärde kan fastställas först när den säljs. I beräkningar av verkligt värde enligt ovan beskrivna modell ingår olika bedömningsfaktorer som innehåller viss grad av osäkerhet.

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av fastighetsbeståndet, Cushman & Wakefield har värderat cirka 59 procent av beståndet, motsvarande ett värde av 9,6 Mdkr under 2019.

Andel värderade fastigheter	2019	2018
Antal fastigheter	61	67
Externt värde, Mkr	9 887,1	10 033,0
Motsvarande internt värde, Mkr	9 566,8	9 807,9
Avvikelse, Mkr	320,3	225,1
Avvikelse i %	3,3	2,3
Redovisat värde	16 270,5	14 721,1
Externvärderad andel, %	58,8	66,6

**Värdering**

Eftersom alla fastighetsvärderingar innehåller bedömningsfaktorer med olika grader av osäkerhet anges vanligen ett visst osäkerhetsintervall i beräknade värden. Vid jämförelse mellan de internt beräknade värdena och de externa värderingarna accepteras därför ett avvikelseintervall på +/-10 procent mellan dessa värden innan de interna värdena eventuellt omprövas. Jämförelsen görs på totalnivå för det externvärderade beståndet.

**Känslighetsanalys**

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är diskonteringsräntan och hyresvärdet. I diskonteringsräntan ingår antagande såsom ränteläge, skuldsättningsgrad, inflationsantaganden, avkastningskrav på insatt kapital, läge på fastigheten, hyresgäststruktur med mera. Hyresvärdet speglar marknadsbild för vad hyresgästerna är villiga att betala för fastighetsytor.

För att belysa hur en förändring på +/- 1 procent för dessa parametrar påverkar beräknat verkligt värde kan följande känslighetsanalys göras:

Förändring	Påverkan	
	+1%	-1%
Diskonteringsränta, Mkr	-2 434	3 117
Hyresvärde, Mkr	759	-897

**Not 13. Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	5,0	4,6
Förvärv	3,1	0,4
Försäljningar och utrangeringar	-0,1	0,0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>8,0</b>	<b>5,0</b>
Ingående avskrivningar	-3,5	-2,6
Försäljningar och utrangeringar	0,1	0,0
Årets avskrivningar	-0,6	-0,9
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4,0</b>	<b>-3,5</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4,0</b>	<b>1,5</b>

**Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultatet**

	2019	2018
Central administration	0,6	0,9

**Not 14. Andelar i intresseföretag och samarbetsarrangemang**

I följande tabell visas ägarandel och koncernens redovisade värde avseende intresseföretag och joint ventures, Mkr.

2019	Klassificering	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
Foodhills Fastighet AB	Intressebolag	559122-6617	Bjuv	45,0%	15,6
Södertuna utveckling AB	Joint Venture	559184-0367	Södertälje	50,0%	50,0
Törsjö Logistik AB	Intressebolag	559014-0272	Örebro	34,0%	9,3
Urban Services Sweden AB	Intressebolag	559108-8397	Solna	25,0%	1,0
<b>Totalt</b>					<b>75,9</b>

2018	Klassificering	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
Foodhills Fastighet AB	Intressebolag	559122-6617	Bjuv	45,0%	17,3
Huddinge Regulatörn 2 AB	Joint Venture	556584-0005	Stockholm	0,0%	-
Törsjö Logistik AB	Intressebolag	559014-0272	Örebro	34,0%	9,3
Urban Services Sweden AB	Intressebolag	559108-8397	Solna	25,0%	0,8
<b>Totalt</b>					<b>27,4</b>

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna.

Sammantagna tillgångar, skulder, intäkter och kostnader för ovanstående innehav, som var för sig inte är väsentliga, presenteras i följande tabeller.

#### Intresseföretagens resultat- och balansräkningar i sammandrag, Mkr (100%)

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Resultaträkningen</b>		
Hysesintäkter	36,6	18,0
Driftsöverskott	-14,6	-17,5
Årets resultat	-29,8	-20,1

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Balansräkningen</b>		
Anläggningstillgångar	306,8	213,2
Omsättningstillgångar	27,1	22,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>333,9</b>	<b>235,8</b>
Eget kapital	24,1	34,5
Avsättningar	-	-
Övriga skulder	309,8	201,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>333,9</b>	<b>235,8</b>

#### Joint Ventures resultat- och balansräkningar i sammandrag, Mkr (100 %)

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Resultaträkningen</b>		
Hysesintäkter	-	19,4
Driftsöverskott	-	12,8
Årets resultat	0,0	4,7

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Balansräkningen</b>		
Anläggningstillgångar	1,5	-
Omsättningstillgångar	-	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1,5</b>	<b>-</b>
Eget kapital	1,5	-
Avsättningar	-	-
Övriga skulder	-	-
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1,5</b>	<b>-</b>

#### Intresseföretag

Törsjö Logistik AB äger mark och utvecklar logistikposition i Örebro. Bolaget ägs till 34 procent tillsammans med Örebroporten Förvaltning AB med 33 procent och AB Lokalhusman i Örebro 2 med 33 procent.

Urban Services Sweden AB ägs som intressebolag av Catena, Fabege, Ragnsells och Servistik med 25 procent vardera. Bolaget skall utveckla och bedriva samordning av logistiken för transporter av gods och varor in och ur Arenastaden i Solna.

Foodhills Fastighet AB köpte den 1 mars 2018 tre fastigheter i Bjuv och skall äga och förvalta dessa. Bolaget ägs till 45 procent vardera av Catena och Backahill AB och 10 procent ägs av Foodhills AB.

	2019	2018
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	27,4	10,4
Förvärv	-	0,3
Aktieägartillskott	10,0	25,0
Årets andel av resultat efter skatt	-11,5	-8,3
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>25,9</b>	<b>27,4</b>

#### Joint Ventures

Den 3 september 2018 avyttrade Catena sin andel av Huddinge Regulatorn 2 AB bolaget till den andra delägaren, WA Huddinge AB.

Under 2019 förvärvade Catena 50 procent av det nybildade bolaget Södertuna utveckling AB. Resterande 50 procent av bolaget, vars syfte är att utveckla 1 000 000 kvm mark för logistikändamål, ägs av Gerstaberger Gård AB.

	2019	2018
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	0,0	82,5
Förvärv	50,0	-
Försäljning	-	-99,3
Årets andel av resultat efter skatt	-	16,8
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50,0</b>	<b>0,0</b>

#### Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Catena bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag, SFF Holding AB, nedan kallat SFF, via dotterbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av obligationer (MTN-Medium Term Notes) samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. För denna gemensamma verksamhet redovisar Catena sin andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhanden med den gemensamma verksamheten har eliminerats i koncernredovisningen. Tillgångar och skulder som ingår i koncernen hänförliga till verksamheten i SFF utgörs främst av obligationslån samt andel av kortfristiga placeringar. Per den 31 december hade Catena utestående obligationer om totalt 1 386 Mkr (1 228) via SFF vilka beskrivs mer i detalj i årsredovisningens finansieringsavsnitt på sidorna 42-43. Kortfristiga placeringar uppgick per 31 december till 66,8 Mkr (59,4). Detta innehav redovisades 2018 som ett intressebolag enligt kapitalandelsmetoden. Jämförelsetal har justerats där så varit påkallat.

#### Not 15. Kundfordringar

Förfallostruktur för kundfordringar	2019-12-31	2018-12-31
< 30 dagar	1,1	3,0
31-60 dagar	1,2	0,8
61-90 dagar	0,5	0,4
>91 dagar	3,5	1,4
<b>Summa</b>	<b>6,3</b>	<b>5,6</b>
Ej förfallna	13,3	8,6
<b>Totalt</b>	<b>19,6</b>	<b>14,2</b>

#### Nedskrivna fordringar

	2019	2018
Reservering vid årets början	-1,5	-0,6
Reservering för befarade förluster	-3,6	-3,0
Omklassificering till avtalstillgång	-	1,9
Konstaterade förluster	2,1	0,2
<b>Reservering vid årets slut</b>	<b>-3,0</b>	<b>-1,5</b>
<b>Totala kundfordringar</b>	<b>16,6</b>	<b>12,7</b>

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt.

För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringar grupperats baserat på kreditkarakteristika och antal dagars dröjsmål. Förlusthistorik används tillsammans med nuvarande och framåtblickande information som kan påverka kundernas möjlighet att betala fordran. Förseende betalningar (förfallna sedan mer än 30 dagar) utgör en presumtion att förhöjd kreditrisk föreligger.

**Not 16. Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran intresseföretag	34,9	20,1
Mervärdesskatt och övriga skat- tefordringar	76,9	44,0
Kortfristiga placeringar	66,8	59,4
Övriga fordringar	12,8	2,1
<b>Totalt</b>	<b>191,4</b>	<b>125,6</b>

**Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Administration och fastighetskostnader	5,1	3,9
Förutbetalda avgift kreditfacilitet	3,2	4,1
Förutbetalda projektkostnader	12,1	6,3
Förutbetalda tomträttsavgifter	-	3,0
Förutbetalda försäkringspremier	9,4	8,5
Periodiserade hyresrabatter	30,7	38,6
Upplupna intäkter	7,5	10,9
<b>Totalt</b>	<b>68,1</b>	<b>75,3</b>

**Not 18. Eget kapital och resultat per aktie**

		Antal aktier	Totalt antal aktier
<b>Antal registrerade aktier</b>			
Nyemission	99-05-17	490 754	11 555 662
Fondemission	06-03-09	8 838	11 564 500
Riktad nyemission	13-10-18	13 630 952	25 195 452
Riktad nyemission	14-03-10	446 469	25 641 921
Riktad nyemission	16-01-22	7 246 971	32 888 892
Riktad nyemission	16-02-15	346 614	33 235 506
Riktad nyemission	16-10-11	2 500 000	35 735 506
Riktad nyemission	17-12-19	1 678 017	37 413 523
Riktad nyemission	18-07-09	285 330	37 698 853
<b>Antal registrerade aktier</b>			<b>37 698 853</b>

**Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)**

	2019	2018
<i>Resultat per aktie</i>		
Årets resultat	1 223,8	823,4
Utestående stamaktier	37 698 853	37 698 853
Vägt antal utestående stamaktier	37 698 853	37 549 847
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>32,46</b>	<b>21,93</b>

(Ingen utspädningseffekt föreligger, då inga potentiella aktier förekommer.)

**Not 19. Finansiella instrument och finansiell riskhantering****Finanspolicy**

Catena är exponerad mot finansiella risker och det är finansförvaltningen, vilken sköts centralt i Catena AB, som har det operativa ansvaret för hur finansverksamheten bedrivs. Styrelsen i Catena AB ser årligen över och beslutar om innehållet i finanspolicyn, vilken reglerar finansförvaltningens mandat samt fastställer vilka finansiella risker koncernen är exponerad mot och hur dessa skall hanteras. Finansverksamhetens övergripande målsättning kan sammanfattas i fyra delar, dels säkerställa koncernens kapitalbehov på kort och lång sikt, dels inom finanspolicyns ramar och riktlinjer minimera koncernens finansiella kostnader, dels säkerställa att koncernens tillgängliga likviditet uppgår till en tillfredsställande nivå och att därmed betalningsförmåga tryggas på kort och lång sikt och slutligen säkerställa att finansverksamheten bedrivs med god intern kontroll.

Finansiella mål	Mål 2019	Utfall 2019
Aktieutdelning ska långsiktigt uppgå till 50% av förvaltningsresultatet, reducerad med schablonberäknad skatt	>246,3 Mkr	245,0 Mkr
Genomsnittlig kapitalbindning	>2 år	1,3 år
Kreditgivare	>5 st	10 st
Räntetäckningsgrad	>1,75 ggr	4,1 ggr
Soliditet	>30%	35,6%

**Finansiering**

Räntebärande skulder i Catena består i huvudsak av traditionella lån från kreditinstitut men också av obligationer och företagscertifikat. Räntebärande skulder uppgick per 2019-12-31 till 8 784,6 Mkr (8 516,8), varav 75,3 Mkr (70,5) under befintliga avtal kommer amorteras under 2020. Finansieringen är i sin helhet säkerställd med pant i fastigheter. I vissa fall är även dotterföretagens aktier pantsatta och borgen lämnad av moderbolag. En del av låneavtalen innehåller klausuler med finansiella åtaganden och om bolaget skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden kan det medföra att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att aktuell långgivare gör anspråk på de säkerställda tillgångarna. De huvudsakliga åtagandena inbegriper en räntetäckningsgrad om lägst 1,5 -2,0 ggr, en belåningsgrad som ej understiger 60-75 procent och en soliditet som ej understiger 25 procent. Koncernens bolag har uppfyllt samtliga krav under året.

**Likviditetsrisk**

Likviditetsrisk föreligger om Catena inte förmår att fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av brist på likvida medel eller att de kan fullgöras endast genom upplåning till avsevärt högre kostnad än normalt alternativt genom att tillgångar måste avyttras till pris under marknadsnivå. Catena följer noggrant kassaflödets utveckling för att vid var tid säkerställa en tillräcklig mängd likvida medel. Utöver det förhandlar Catena om bekräftade lånelöften som ytterligare säkerställer behovet av kapital på kort sikt. Per 2019-12-31 fanns kreditlöften om 9 209,6 Mkr (9 056,5) varav 425,0 Mkr (539,8) var outnyttjat.

Tabellen nedan visar när de finansiella tillgångarna och skulderna förfaller med hänsyn tagen till avtalade amorteringar.

#### Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2019-12-31

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder				Betalningsflöden			
		Lån	Leverantör	Intresseföretag	Upplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån <sup>1)</sup>	räntor på derivat <sup>1)</sup>	
0-3 mån	155,3	1 660,7	125,5	-	68,0	-	27,4	28,0	
3-12 mån	100,1	2 339,1	-	-	-	100,0	57,6	84,0	
1-2 år	72,7	3 641,1	-	-	-	325,0	42,3	104,2	
2-5 år	7,6	1 143,6	-	-	-	-	40,0	82,1	
Över 5 år	21,3	-	-	-	-	-	-	179,8	
<b>Totalt</b>	<b>357,0</b>	<b>8 784,6</b>	<b>125,5</b>	<b>-</b>	<b>68,0</b>	<b>425,0</b>	<b>167,3</b>	<b>478,1</b>	

1) Vid aktuellt ränteläge.

#### Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2018-12-31

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder				Betalningsflöden			
		Lån	Leverantör	Intresseföretag	Upplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån <sup>1)</sup>	räntor på derivat <sup>1)</sup>	
0-3 mån	293,9	683,1	105,4	1,0	87,0	-	25,1	24,9	
3-12 mån	24,0	1 610,7	-	-	-	539,8	58,4	74,6	
1-2 år	115,0	3 772,8	-	-	-	-	41,4	99,5	
2-5 år	-	2 389,0	-	-	-	-	9,3	92,2	
Över 5 år	-	61,2	-	-	-	-	11,1	206,7	
<b>Totalt</b>	<b>432,9</b>	<b>8 516,8</b>	<b>105,4</b>	<b>1,0</b>	<b>87,0</b>	<b>539,8</b>	<b>145,3</b>	<b>497,9</b>	

1) Vid aktuellt ränteläge.

#### Låneavtalens förfallostruktur

Förfalloår	2019	2018
2019	-	2 293,8
2020	3 960,0	3 772,8
2021	2 690,8	2 389,0
2022	978,6	-
>2023	1 155,2	61,2
<b>Totalt</b>	<b>8 784,6</b>	<b>8 516,8</b>

#### Finansierings- och refinansieringsrisk

Avser risken för att finansiering vid investeringar alternativt vid omförhandlingar inte kan erhållas eller att de endast kan erhållas till för koncernen ofördelaktiga villkor. För att säkerställa finansiering idag och i framtiden samt för att minimera kostnaden för upplåning använder sig Catena av flera finansieringskällor med varierade kapitalbindningstider. Utöver det framhåller Catenas finanspolicy att bolaget vid var tid måste upprätthålla vissa nivåer avseende belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad för att säkerställa ett högt kreditvärde.

#### Förfallostruktur för redovisade långfristiga räntebärande skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 784,7	6 109,0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	61,2
<b>Totalt</b>	<b>4 784,7</b>	<b>6 170,2</b>

#### Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Främst påverkas räntekostnaderna av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler, samt vilken strategi som väljs för räntebindning av det lånade kapitalet. Majoriteten av koncernens räntebärande skulder har kort räntebindning och huvudsakligen använder sig Catena av fasträntelån och räntederivat för att justera den aggregerade räntebindningen i låneportföljen. Ränta på de rörliga lånen baseras typiskt på 3-månaders Stibor eller Cibor med tillägg av en marginal.

#### Lånevillkor, ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp		Genomsnittlig ränta	
	19-12-31	18-12-31	19-12-31	18-12-31
Räntebärande skulder	8 784,6	8 516,8	2,6%	2,7%

Den genomsnittliga räntan tar hänsyn till räntederivat. Marginal är jämnt fördelad över räntebindningstiden.

Total utestående volym avseende avtal om ränteswappar uppgår till 4 521,7 Mkr (4 528,6).



**Ränteförfallstruktur**

År	Mkr	Effektivränta, % <sup>1)</sup>	Andel i %
2020	4 263,0	1,1	48,5
2021	755,7	5,0	8,6
2022	500,0	3,9	5,7
2023	500,0	3,3	5,7
2024	500,0	3,0	5,7
2025	1 122,0	3,9	12,8
2026	1 143,9	4,3	13,0
<b>Totalt</b>	<b>8 784,6</b>	<b>2,6</b>	<b>100,0</b>

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2019-12-31. Marginal är fördelad jämnt över räntebindningstiden.

	Nominellt värde		Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Redovisat värde	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ränteswapavtal (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	4 521,7	4 528,6	-381,1	-410,5	-381,1	-410,5

Av redovisat värde avser hela beloppet -381,1 Mkr (-410,5) långfristig del.

Även övriga av koncernen och moderbolaget upptagna finansiella tillgångar och skulder har samma verkliga värde som redovisat värde per 2019-12-31.

**Nettovinst/förlust på finansiella instrument redovisade i resultaträkningen**

Nettovinst/förlust utgörs av resultat hänförliga till finansiella instrument exklusive räntor. För uppgifter om ränteintäkter och räntekostnader se not 9 Finansiella intäkter och kostnader.

	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
<b>2019</b>	
Lånefordringar och kundfordringar	-3,0
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	29,3
<b>2018</b>	
Lånefordringar och kundfordringar	-2,8
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	35,0

**Kredit- och motpartsrisk**

Kredit- och motpartsrisk avser dels risker kopplade till att hyresgäster och leverantörer inte kan fullgöra sina förpliktelser gentemot Catena och dels till risken för att Catena inte kan fullfölja sina åtaganden vilket kraftigt kan reducera bolagets kreditvärdighet. I det första fallet kan kreditrisken i huvudsak hänföras till utestående kundfordringar men kan likväl innebära att större leverantörer som banker och/eller entreprenörer inte fullföljer sina åtaganden. Kreditrisken härigenom anses vara låg då Catenas kunder och leverantörer på aggregerad nivå har hög kreditvärdighet. En kreditprövning genomförs normalt på våra kunder och där osäkerhet föreligger kräver Catena ofta bankgaranti eller borgensförbindelse. I det andra fallet säkerställer Catena den egna kreditvärdigheten genom att upprätthålla ett stabilt kassaflöde, en tillfredställande likviditet samt nyckeltal gällande belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad på trygga nivåer.

Kreditriskexponering	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel	131,2	281,2
Kundfordringar	16,6	12,7
Övriga kortfristiga fordringar	191,4	125,6
Övriga långfristiga fordringar	94,1	61,2
<b>Totalt</b>	<b>433,3</b>	<b>480,7</b>

## Not 20. Klassificering av finansiella instrument

2019	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	90,3	90,3
Kundfordringar	-	-	16,6	16,6
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	111,4	111,4
Upplupna intäkter	-	-	7,5	7,5
Likvida medel	-	-	131,2	131,2
<b>Summa</b>	-	-	<b>357,0</b>	<b>357,0</b>
Icke finansiella tillgångar				17 413,1
<b>Totalt</b>				<b>17 770,1</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-4 784,7	-4 784,7
Leasingskulld	-	-	-327,8	-327,8
Räntederivat	-381,1	-	-	-381,1
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-3 999,9	-3 999,9
Leverantörsskulder	-	-	-125,5	-125,5
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-24,5	-24,5
Upplupna kostnader	-	-	-68,0	-68,0
<b>Summa</b>	<b>-381,1</b>	-	<b>-9 330,4</b>	<b>-9 711,5</b>
Icke finansiella skulder				-1 740,6
<b>Totalt</b>				<b>-11 452,1</b>

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde.  
Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 2,7 Mdkr.

2018	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	59,3	59,3
Kundfordringar	-	-	12,7	12,7
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	79,7	79,7
Likvida medel	-	-	281,2	281,2
<b>Summa</b>	-	-	<b>432,9</b>	<b>432,9</b>
Icke finansiella tillgångar				15 473,0
<b>Totalt</b>				<b>15 905,9</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-6 170,2	-6 170,2
Räntederivat	-410,5	-	-	-410,5
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-2 346,6	-2 346,6
Leverantörsskulder	-	-	-105,4	-105,4
Kortfristiga skulder till intresseföretag	-	-	-1,0	-1,0
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-24,4	-24,4
Upplupna kostnader	-	-	-86,1	-86,1
<b>Summa</b>	<b>-410,5</b>	-	<b>-8 733,7</b>	<b>-9 144,2</b>
Icke finansiella skulder				-1 452,9
<b>Totalt</b>				<b>-10 597,1</b>

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde.

**Not 21. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	9 745,8	8 950,2
Aktier för skulder till kreditinstitut <sup>1)</sup>	5 831,9	4 876,5
Garantiförpliktelser	–	–
<b>Totalt</b>	<b>15 577,7</b>	<b>13 826,7</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Ansvar för koncernföretags skulder (HB/KB)	357,3	355,3
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	8 104,3	7 590,9
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	110,7	35,0
Övriga eventalförpliktelser	48,1	–
<b>Totalt</b>	<b>8 620,4</b>	<b>7 981,2</b>

1) Avser aktier i koncernföretag.

**Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror	135,2	104,7
Upplupna driftskostnader	11,8	11,9
Förutbetalda mediakostnader	0,1	0,9
Upplupna räntekostnader	28,8	33,4
Upplupna lönerelaterade kostnader	15,1	14,9
Upplupna försäljningskostnader	3,9	17,0
Övriga poster	3,9	8,9
<b>Totalt</b>	<b>198,8</b>	<b>191,7</b>

**Not 23. Närstående****Närståenderelationer**

Koncernen står under ett betydande inflytande från Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag. Hans innehav uppgick per 2019-12-31 till 29,8 procent (29,8) av rösterna i koncernens moderbolag. Erik Paulssons inflytande leder till att koncernen har närståendetransaktioner med, det av Erik Paulsson helägda bolaget, Hansan AB. Närståendetransaktioner har även skett med, av styrelseledamöterna Ingela Bendrot och Katarina Wallin ägda bolag.

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Catena AB, själv eller via koncernföretag, följande intresseföretag, Törsjö Logistik AB, Urban Services Sweden AB och Foodhills Fastighet AB samt gemensam verksamhet i form av innehav i SFF Holding AB. Transaktioner i form av aktieägartillskott, lån och räntor med SFF har eliminerats i koncernredovisningen. Istället redovisas Catenas andel av SFFs externa engagemang i koncernens finansiella rapporter. Se not 14 Andelar i intresseföretag och samarbetsarrangemang.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Catena AB eller i dess dotterföretag har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Catena, som var eller är ovanlig i sin karaktär eller sina villkor och som inträffat under 2019. Se not 8 Anställda och personalkostnader.

Catena har i ett fall utställt borgensförbindelse för koncernföretags intresseföretag, se not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

	2019	2018
<b>Transaktioner med koncernföretags intresseföretag</b>		
Försäljning	0,4	0,7
Ränteintäkter	1,4	0,4
Kortfristiga fordringar	34,9	20,1
Långfristiga fordringar	37,5	9,7
Räntebärande skulder	0,0	1,0
Kortfristiga skulder	–	–
Borgensförbindelser	76,7	35,0
<b>Transaktioner med andra närstående</b>		
Inköp	0,2	0,1

**Övrig information**

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

**Not 24. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Den 9 januari förvärvade Catena tre fastigheter i danska Hilleröd, Horsens och Odense av PostNord som även är hyresgäst i de aktuella fastigheterna. Förvärven skedde som en bolagsaffär till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 235 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt. Tillsammans har fastigheterna en tomtareal om cirka 61 000 kvm och en uthyrningsbar yta om 12 700 kvm. På fastigheterna finns även byggrätter om cirka 20 000 kvm som ger möjligheter till framtida expansion. PostNord tecknar tioåriga hyresavtal i samband med affären och det beräknade driftsöverskottet uppgår till cirka 12,7 Mkr. De förvärvade fastigheterna är moderna och yteffektiva distributionshubbar med terminalegenskaper, strategiskt belägna vid infartsleder till stadsbebyggelse för att kunna hantera last-mile-leveranser. Tillträdet var den 31 januari för fastigheterna i Hilleröd och Horsens. Byggnaden i Odense är under uppförande och för den planeras tillträde 1 september 2020.

Catena och Coop Logistik är överens om en fortsatt dialog där intentionen är att Catena ska förvärva en fastighet och uppföra ett cirka 105 000 kvm stort automatiserat lager i Eskilstuna kommun. För Catena omfattar avsiktsförklaringen förvärv av del av fastigheten Aspestahult 1:1 i Eskilstuna Logistik Park, nybyggnation samt automation i den nya anläggningen. Den totala investeringen för Catena uppskattas till en summa mellan 3,7 och 3,9 Mdkr. Om den planerade tidplanen följs beräknas anläggningen driftsättas under 2023. Processen går vidare genom förhandlingar om de slutliga villkoren kring samarbetet. Ytterligare information från parterna delges i samband med bindande avtal.

Johan Franzén avslutar sin tjänst den 1 april 2020 och är kvar i sin nuvarande roll som regionchef för Göteborg och Jönköping under uppsägningstiden. Arbetet med att rekrytera en efterträdare har inletts.

Den 14 februari tecknade Catena avtal om förvärv av fastigheten Magasinet 3, med en tomtareal om drygt 66 100 kvm. Fastigheten ligger intill det 1 000 000 kvm stora området Gerstaberg 1:7 som Catena avser utveckla via sitt delägarskap i bolaget Södertuna utveckling AB. Den fastighet som nu förvärvas omfattar en byggrätt om cirka 10 000 kvm och en uthyrningsbar yta med hyresgäster om cirka 21 000 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till cirka 12 Mkr. Förvärvet sker som en bolagsaffär till ett värde om 130 Mkr. Säljare är Folkpolarna AB.

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 29 april 2020. Föreslås omval av Magnus Swärdh, Katarina Wallin, Tomas Andersson, Hélène Briggert och att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Vidare förslås nyval av Vesna Jovic och Caesar Åfors då Henry Klotz och Ingela Bendrot undanbett sig omval.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av koncernens finansiella ställning.

## Not 25. Kassaflödesanalys

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys</b>		
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	2,4	2,9
Erlagd ränta	-237,9	-231,3
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,6	0,9
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-791,2	-329,1
Förändringar i värdet av derivat	-29,3	-35,0
Resultatandel i intresseföretag	11,5	-8,5
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-74,5	-3,5
Realisationsresultat vid avyttring av verksamheter	-13,1	-1,2
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	1,1	0,8
	<b>-894,9</b>	<b>-375,6</b>
<b>Förvärv av tillgångar via dotterföretag</b>		
Samtliga förvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	82,1	495,3
Uppskjuten skattefordran	-	2,6
Rörelsefordringar	0,7	8,2
Likvida medel	0,6	25,2
Lån	-63,4	-347,3
Rörelseskulder	-0,7	-33,5
<b>Summa nettotillgångar</b>	<b>19,3</b>	<b>150,5</b>
Erlagd köpeskilling	19,3	150,5
Apportemission och nyemission genom kvittning av förvärvsskulder	-	-50,0
<b>Summa</b>	<b>19,3</b>	<b>100,5</b>
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-0,6	-25,2
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>18,7</b>	<b>75,3</b>
<b>Avyttring av verksamheter</b>		
<i>Avytrade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	82,5	44,9
Rörelsefordringar	-0,1	0,4
Lån	-75,4	-19,3
Rörelseskulder	-	-2,9
Realisationsresultat	0,6	1,2
<b>Summa</b>	<b>7,6</b>	<b>24,3</b>
Erhållen köpeskilling	7,6	24,3
<b>Summa</b>	<b>7,6</b>	<b>24,3</b>
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>7,6</b>	<b>24,3</b>
<b>Förvärv av övriga finansiella tillgångar</b>		
Investeringar i intresseföretag	-60,0	-62,4
Förändringar i räntebärande poster	-15,1	-29,6
<b>Summa investering i finansiella tillgångar</b>	<b>-75,1</b>	<b>-92,0</b>
<b>Försäljning av finansiella tillgångar</b>		
Avyttring av intresseföretag	-	99,3
Lösen av finansiell fordran	16,3	20,8
<b>Summa avyttring av finansiella tillgångar</b>	<b>16,3</b>	<b>120,1</b>

Avstämning av nettoskuld	Likvida medel	Skuld till intressebolag	Fastighetslån	Summa
<b>Nettoskuld per 31 december 2018</b>	<b>281,2</b>	<b>-1,0</b>	<b>-8 516,8</b>	<b>-8 236,6</b>
Kassaflöde	-150,9	1,0	-203,3	-353,2
Förvärv	-	-	-63,4	-63,4
Avyttringar	-	-	0,1	0,1
Valutakursdifferenser	0,9	-	-1,2	-0,3
<b>Nettoskuld per 31 december 2019</b>	<b>131,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-8 784,6</b>	<b>-8 653,4</b>

**Not 26. Avstämning av alternativa nyckeltal**

			2019-12-31	2018-12-31
	Hänvisning	Formelreferens		
<i>Fastighetsrelaterade</i>				
<b>Överskottsgrad, %</b>				
Driftsöverskott	RR	A	902,8	827,6
Hysesintäkter	RR	B	1 182,9	1 090,7
Överskottsgrad = A/B			76,3%	75,9%
<b>Belåningsgrad, %</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	4 784,7	6 170,2
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	3 999,9	2 346,6
Förvaltningsfastigheter	BR	C	16 270,5	14 721,1
Belåningsgrad = (A+B)/C			54,0%	57,9%
<i>Finansiella</i>				
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>				
Årets resultat	RR	A	1 223,8	823,4
Summa eget kapital vid årets ingång	BR	B	5 308,8	4 596,5
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	C	6 318,0	5 308,8
Avkastning på eget kapital = A/((B+C)/2)			21,1%	16,6%
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>				
Resultat före skatt	RR	A	1 522,5	940,1
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	228,2	238,6
Återläggning orealiserad värdeförändring derivat	RR	C	-29,3	-35,0
Summa tillgångar vid årets ingång	BR	D	15 905,9	14 246,6
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	E	17 770,1	15 984,9
Avkastning på totalt kapital = A+B+C/((D+E)/2)			10,2%	7,6%
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
Resultat före skatt	RR	A	1 522,5	940,1
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	228,2	238,6
Återläggning orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	RR	C	-791,2	-329,1
Återläggning värdeförändringar goodwill	RR	D	-	-
Återläggning värdeförändringar derivat	RR	E	-29,3	-35,0
Räntetäckningsgrad = (A+B+C+D+E)/B			4,1	3,4
<b>Genomsnittlig ränta, %</b>				
se Ränteförfallostruktur i	Not 19		2,6	2,7
<b>Räntebindning, år</b>				
se Ränteförfallostruktur i	Not 19		2,3	3,0
<b>Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	4 784,7	6 170,2
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	3 999,9	2 346,6
Räntebärande skulder avseende fastigheter =A+B			8 784,6	8 516,8
<b>Kapitalbindning, år</b>				
se Låneavtalens förfallostruktur i	Not 19		1,3	1,4
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>				
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr		A	8 784,6	8 516,8
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	B	6 318,0	5 308,8
Skuldsättningsgrad = A/B			1,4	1,6
<b>Soliditet, %</b>				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	6 318,0	5 308,8
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	17 770,1	15 905,9
Soliditet = A/B			35,6%	33,4%
<b>Soliditet exklusive goodwill och nyttjanderättstillgångar, %</b>				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	6 318,0	5 308,8
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	17 770,1	15 905,9
Avdrag goodwill	BR	C	503,0	503,0
Avdrag nyttjanderättstillgångar tomträtt	BR	D	330,2	-
Soliditet exkl. goodwill = A/(B-C-D)			37,3%	34,5%

			2019-12-31	2018-12-31
	Hän- visning	Formel- referens		
<i>Aktierelaterade</i>				
<b>Aktiens direktavkastning, %</b>				
Föreslagen utdelning per aktie, kr		A	6,50	5,75
Aktiekurs vid årets utgång		B	413,50	220,50
Aktiens direktavkastning = A/B			1,6%	2,6%
<b>Aktiens totalavkastning, %</b>				
Utbetald utdelning per aktie, kr		A	5,75	4,50
Aktiekurs vid årets ingång		B	220,50	155,50
Aktiekurs vid årets utgång		C	413,50	220,50
Aktiens totalavkastning = (C-B+A)/B			90,1%	44,7%
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	BR	A	6 318,0	5 308,8
Antal utestående aktier vid årets utgång		B	37 698 853	37 698 853
Eget kapital per aktie = A/B			167,59	140,82
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>				
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	A	626,8	571,3
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	37 698 853	37 549 847
Förvaltningsresultat per aktie = A/B			16,63	15,21
<b>p/e-tal</b>				
Resultat per aktie, kr		A	32,46	21,93
Aktiekurs vid årets utgång		B	413,50	220,50
p/e-tal = B/A			13	10
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr</b>				
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, Mkr	KA	A	612,5	550,8
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	37 698 853	37 549 847
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie = A/B			16,25	14,67
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav, kr</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	BR	A	6 318,0	5 308,8
Goodwill som effekt av uppskjuten skatt	BR	B	-503,0	-503,0
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	C	-85,1	-96,9
Verkligt värde räntederivat, Mkr	Not 19	D	381,1	410,5
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	E	1 537,0	1 271,6
Antal utestående aktier vid årets utgång		F	37 698 853	37 698 853
Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav = (A+B+C+D+E)/F			202,87	169,53

BR=Rapport över finansiell ställning, koncernen.

KA=Kassaflödesanalys, koncernen.

RR=Rapport över totalresultat, koncernen.

# Finansiella rapporter – moderbolaget

Resultaträkning, moderbolaget			
Mkr	Not	2019-01-01	2018-01-01
		-2019-12-31	-2018-12-31
Nettoomsättning	4	50,6	47,6
Kostnad för utförda tjänster	5,6,7,8	-85,0	-78,1
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34,4</b>	<b>-30,5</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	9		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		212,4	149,4
Resultat från andelar i koncernföretag		58,1	1 219,1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109,3	-248,4
<b>Resultat före skatt</b>		<b>126,8</b>	<b>1 089,6</b>
Bokslutsdispositioner		-	-7,0
Skatt på årets resultat	10	-37,0	-58,8
<b>Årets totalresultat</b>		<b>89,8</b>	<b>1 023,8</b>

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

Balansräkning, moderbolaget			
Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	11	1,0	1,5
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	3 235,2	3 235,2
Andelar i intresseföretag	13	1,0	1,0
Uppskjuten skattefordran	10	78,9	84,8
Fordringar hos intresseföretag		20,0	-
Övrig långfristig fordran		5,4	2,7
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 340,5</b>	<b>3 323,7</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 341,5</b>	<b>3 325,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	14	-	0,8
Fordringar hos koncernföretag	15	3 728,5	3 900,5
Fordringar hos intresseföretag		34,9	20,1
Övriga fordringar		18,3	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6,4	5,1
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 788,1</b>	<b>3 926,5</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>90,0</b>	<b>195,7</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 878,1</b>	<b>4 122,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	22	<b>7 219,6</b>	<b>7 447,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		165,9	165,9
Reservfond		10,0	10,0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>175,9</b>	<b>175,9</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		1 996,6	1 996,6
Balanserat resultat		645,2	-161,9
Årets totalresultat		89,8	1 023,8
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 731,6</b>	<b>2 858,5</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 907,5</b>	<b>3 034,4</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Överavskrivningar		0,1	0,2
Periodiseringsfond		24,0	24,0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>24,1</b>	<b>24,2</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	18	2,1	1,0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2,1</b>	<b>1,0</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	15,20	674,3	898,6
Räntederivat	15	381,1	410,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 055,4</b>	<b>1 309,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	15,20	-	-
Leverantörsskulder		3,6	4,1
Skulder till koncernföretag	15	3 194,0	3 025,1
Skulder till intresseföretag		-	1,0
Övriga skulder		2,4	2,1
Skatteskuld		-	15,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	30,5	31,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 230,5</b>	<b>3 078,7</b>
<b>Summa skulder</b>	22	<b>4 285,9</b>	<b>4 387,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 219,6</b>	<b>7 447,4</b>



## Förändringar i eget kapital, moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totalresultat	
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>164,6</b>	<b>10,0</b>	<b>2 116,2</b>	<b>2,9</b>	<b>-164,8</b>	<b>2 128,9</b>
Omföring totalresultat	-	-	-	-164,8	164,8	-
Nyemission	1,3	-	48,7	-	-	50,0
Årets totalresultat	-	-	-	-	1 023,8	1 023,8
Utdelning	-	-	-168,3	-	-	-168,3
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>165,9</b>	<b>10,0</b>	<b>1 996,6</b>	<b>-161,9</b>	<b>1 023,8</b>	<b>3 034,4</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>165,9</b>	<b>10,0</b>	<b>1 996,6</b>	<b>-161,9</b>	<b>1 023,8</b>	<b>3 034,4</b>
Omföring totalresultat	-	-	-	1 023,8	-1 023,8	-
Årets totalresultat	-	-	-	-	89,8	89,8
Utdelning	-	-	-	-216,8	-	-216,8
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>165,9</b>	<b>10,0</b>	<b>1 996,6</b>	<b>645,2</b>	<b>89,8</b>	<b>2 907,5</b>

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Mkr	Not 21	2019-01-01	2018-01-01
		-2019-12-31	-2018-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		126,8	1 089,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-27,6	-33,1
Betald skatt		-11,3	-0,1
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>87,9</b>	<b>1 056,4</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-10,3	2,1
Förändring av rörelseskulder		2,7	-0,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>80,3</b>	<b>1 058,0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,2	-0,4
Avyttring samt nettoamortering av finansiella tillgångar		255,3	-1 191,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>255,1</b>	<b>-1 192,3</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission <sup>*)</sup>		-	-
Upptagna lån		134,9	898,6
Amortering av lån		-359,2	-439,0
Utdelning		-216,8	-168,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-441,1</b>	<b>291,3</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-105,7</b>	<b>157,0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>195,7</b>	<b>38,7</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>90,0</b>	<b>195,7</b>

\*) Fjölårets nyemission om 50 Mkr har kvittats mot förvärvsskulder.

# Noter – moderbolaget

## Not 1. Redovisningsprinciper

*Belopp i Mkr om inget annat anges*

Catena AB (publ), 556294-1715, är moderbolag i en koncern innefattande bolag som äger och förvaltar fastigheter, eller driver fastighetsrelaterade projekt. Alla koncernsamordnade funktioner är samlade i moderbolaget.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering, Redovisning för juridiska personer, RFR 2, innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt som detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationerna anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, beskrivna i koncernens not 2, utom i de fall som anges nedan.

### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, utom i de fall där det särskilt anges

#### Finansiella instrument

IFRS 9 skall i moderbolaget även appliceras på koncerninterna fordringar och skulder. Då marknadsvärde på de underliggande tillgångarna i dotterföretagen till betydande utsträckning överstiger bokfört värde, har ingen förlustriskreservering gjorts på koncerninterna mellanhavande. Denna bedömning uppdateras till varje ny redovisningsperiod och sätts i relation till då rådande marknadsläge.

#### Dotterföretag, intresseföretag och joint venture

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

#### Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag, därefter provas värdet för att se om det finns något nedskrivningsbehov. Skatteeffekten redovisas i resultaträkningen. Koncernbidrag som erhålls från dotterföretag är att jämställa med utdelning och redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i resultaträkningen.

#### Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer ÅRLs uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital och att andra avsättningar redovisas som egen huvudrubrik i balansräkningen.

## Not 2. Finansiell riskhantering

I koncernen tillämpas gemensam riskhantering för alla enheter. Den beskrivning som finns i koncernens not 19 är därför i allt väsentligt tillämplig även för moderbolaget.

## Not 3. 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.

De beskrivningar som finns i koncernen över viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål är tillämpliga även för moderbolaget.

## Not 4. Nettoomsättning

Omsättning utgörs i huvudsak av koncerninternt administrationsarvode.

## Not 5. Kostnad för utförda tjänster

	2019	2018
Personalkostnader	55,9	50,6
Övriga externa kostnader	28,5	26,6
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,6	0,9
<b>Totalt</b>	<b>85,0</b>	<b>78,1</b>

## Not 6. Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda	2019	varav män	2018	varav män
Anställda i Sverige	42	72%	38	76%

	2019	2018	2019	2018
Könsfördelning i företagsledningen	Styrelse		Ledande befattningshavare	
Män	57%	57%	86%	86%
Kvinnor	43%	43%	14%	14%

	2019	2018
<b>Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar</b>		
Styrelseordförande	0,3	0,3
Styrelseordförande (särskilt arvode jan-apr 2018)	-	0,6
Övriga styrelseledamöter	1,0	0,9
Verkställande direktören		
Grundlön	2,2	1,9
Övriga ersättningar	0,5	0,5
Övriga ledande befattningshavare (6 resp 6 personer)		
Grundlön	6,8	6,4
Övriga ersättningar	1,7	1,5
Övriga anställda	22,2	19,8
<b>Summa</b>	<b>34,7</b>	<b>31,9</b>

	2019	2018
<b>Pensionskostnader</b>		
Verkställande direktören	1,4	1,1
Övriga ledande befattningshavare 6 (6) personer	2,6	3,0
Övriga anställda	3,7	3,2
<b>Summa</b>	<b>7,7</b>	<b>7,3</b>
<b>Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt</b>		
Styrelseordförande	0,1	0,1
Styrelseordförande (särskilt arvode jan-apr 2018)	-	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,3	0,2
Verkställande direktören	1,4	1,0
Övriga ledande befattningshavare (6 resp 6 personer)	3,1	3,1
Övriga anställda	7,5	6,8
<b>Summa</b>	<b>12,4</b>	<b>11,4</b>
<b>Totalt</b>	<b>54,8</b>	<b>50,6</b>

För information om styrelsearvoden och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägningsvillkor, ersättningar till närstående, bonus, pensioner, avgångsvederlag med mera hänvisas till koncernens not 8.

#### Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019	2018
Revisionsuppdrag	1,5	1,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	0,3	0,2
<b>Totalt</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, dvs sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt sk revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses arvode för olika typer av kvalitetssäkringstjänster.

Kostnader för revision och andra uppdrag hos PwC avseende samtliga dotterföretag har belastat moderbolaget.

#### Not 8. Leasing

Catena AB disponerar i huvudsak bilar genom leasingavtal. Kostnaden redovisas linjärt under leasingperioden.

	2019	2018
Leasingkostnad	1,6	1,4

#### Framtida odiskonterade kassautflöden som hänför sig till leasingavtalen fördelas enligt följande:

	2019	2018
Inom ett år	1,2	1,3
Mellan ett och fem år	0,5	1,0
<b>Totalt</b>	<b>1,7</b>	<b>2,3</b>

#### Not 9. Finansiella intäkter och kostnader

<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	2019	2018
Ränteintäkter, koncernföretag	205,6	134,2
Ränteintäkter, övriga	1,2	0,3
Valutakursvinst	5,6	14,9
<b>Summa</b>	<b>212,4</b>	<b>149,4</b>

<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>	2019	2018
Utdelning från dotterföretag	-	1 000,0
Mottagna koncernbidrag	172,5	376,8
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-114,4	-157,7
<b>Summa</b>	<b>58,1</b>	<b>1 219,1</b>

<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	2019	2018
Räntekostnader, koncernföretag	-15,9	-147,8
Räntekostnader, derivat	-110,2	-125,5
Räntekostnader, övriga	-3,1	-1,9
Räntederivat, värdeförändringar	29,3	34,7
Övriga finansiella kostnader	-9,4	-7,9
<b>Summa</b>	<b>-109,3</b>	<b>-248,4</b>

<b>Finansnetto</b>	<b>161,2</b>	<b>1 120,1</b>
--------------------	--------------	----------------

#### Not 10. Skatt

<b>Redovisad i resultaträkningen</b>	2019	2018
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-31,1	-45,5
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5,9	-13,3
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-37,0</b>	<b>-58,8</b>

<b>Avstämning av effektiv skatt</b>	2019	2018
Resultat före skatt	126,8	1 082,6
Skatt enligt gällande skattesats: 21,4 % (22%)	-27,1	-238,2
Effekt av ändrad skattesats	0,4	-5,7
Ej skattepliktiga utdelningar	-	220,0
Kvittning räntenetto	14,7	-
Ej avdragsgilla kostnader	-25,0	-34,9
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-37,0</b>	<b>-58,8</b>

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 29,2 (5,4).

		Redovisat över resultat- räkningen 2018	Förvärv/ avyttring 2018	UB 2018	Redovisat över resultat- räkningen 2019	Förvärv/ avyttring 2019	UB 2019
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>IB 2018</b>						
Pensionsavsättningar	0,2	–	–	0,2	0,2	–	0,4
Derivatinstrument	96,6	-13,3	1,3	84,6	-6,1	–	78,5
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>96,8</b>	<b>-13,3</b>	<b>1,3</b>	<b>84,8</b>	<b>-5,9</b>	<b>–</b>	<b>78,9</b>

### Not 11. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	5,0	4,6
Förvärv	0,1	0,4
Försäljningar och uttrangeringar	-0,1	0,0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>
Ingående avskrivningar	-3,5	-2,6
Försäljningar och uttrangeringar	0,1	0,0
Årets avskrivningar	-0,6	-0,9
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4,0</b>	<b>-3,5</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1,0</b>	<b>1,5</b>

### Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen

	2019	2018
Central administration	0,6	0,9

### Not 12. Andelar koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	3 870,1	3 759,7
Förvärv	–	–
Avyttringar	–	-24,6
Lämnade koncernbidrag <sup>1)</sup>	114,4	135,0
Lämnade kapitaltillskott	–	–
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 984,5</b>	<b>3 870,1</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-634,9	-499,9
Årets nedskrivningar <sup>2)</sup>	-114,4	-135,0
<b>Vid årets slut</b>	<b>-749,3</b>	<b>-634,9</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 235,2</b>	<b>3 235,2</b>

1) Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag, därefter prövas värdet för att se om det finns något nedskrivningsbehov. Koncernbidrag som erhålls från dotterföretag är att jämställa med utdelning och redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen.

2) Årets nedskrivningar ingår i resultaträkningens rad "Resultat från andelar i koncernföretag", se not 9.

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag					2019-12-31	2018-12-31
Dotterföretag	Org. Nr.	Säte	Antal andelar	Andel i % <sup>1)</sup>	Redovisat värde	Redovisat värde
Catena Logistik AB	556922-7365	Helsingborg	1 000	100,0	1 154,8	1 154,8
Catena Fastigheter AB	556754-0843	Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Catena Obl. Holding AB	556984-8467	Helsingborg	1 000	100,0	15,1	15,1
Tribona AB	556870-4646	Helsingborg	48 657 051	100,0	2 065,2	2 065,2
<b>Totalt</b>					<b>3 235,2</b>	<b>3 235,2</b>

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna.

## Specifikation av indirekt ägda dotterföretag

Firma	Org. nr.	Säte	Firma	Org. nr.	Säte
Catena Adaptorn 1 AB	556606-3631	Helsingborg	Catena Misteln AB	559011-1307	Helsingborg
Catena Backa 23:5 KB	916624-0797	Helsingborg	Catena Morup 5 AB	556632-3621	Helsingborg
Catena Backa 23:9 AB	556822-2433	Helsingborg	Catena Mosås AB	556710-4459	Helsingborg
Catena Backa 97:10 AB	556595-0002	Helsingborg	Catena Mållås 4:4 AB	559083-7133	Helsingborg
Catena Backa Invest AB	556758-6838	Helsingborg	Catena Mölnlycke AB	556990-3379	Helsingborg
Catena Backanet AB	556720-9035	Helsingborg	Catena Obl. AB	556984-8426	Helsingborg
Catena Basfiolen AB	556697-7129	Helsingborg	Catena Projekt AB	556824-7570	Helsingborg
Catena Batteriet AB	559083-7182	Helsingborg	Catena Rollsbo AB	559053-0266	Helsingborg
Catena Björrod AB	559106-8829	Helsingborg	Catena Rosersberg 11:81 AB	559130-9629	Helsingborg
Catena B-Kråkebo 1:56 AB	559016-9198	Helsingborg	Catena Rosersberg 11:116 AB	556893-9325	Helsingborg
Catena Borlänge AB	556605-0620	Helsingborg	Catena Service AB	556750-7917	Helsingborg
Catena Borås Tre AB	556691-3223	Helsingborg	Catena Skogskojan 1 AB	556972-7547	Helsingborg
Catena Borås Två AB	556537-6141	Helsingborg	Catena Slottshagen 2:1 AB	556703-2809	Helsingborg
Catena Bronsringen AB	556702-8153	Helsingborg	Catena Slätthög 1 AB	556929-6873	Helsingborg
Catena Bråta AB	559211-4259	Helsingborg	Catena Slätthög 4 AB	556872-7639	Helsingborg
Catena Bröndby A/S	DK 30926080	Köpenhamn	Catena Slätthög 6 AB	556929-6881	Helsingborg
Catena Bulten 1 AB	556968-2478	Helsingborg	Catena Smeden 1 AB	556950-7584	Helsingborg
Catena Bunkagården M 1 AB	556445-0087	Helsingborg	Catena Snesholm 1:16 AB	559043-5995	Helsingborg
Catena Bunkagården M 2 AB	556912-0339	Helsingborg	Catena Sockret 4 AB	559025-6698	Helsingborg
Catena Burlöv AB	556605-0992	Helsingborg	Catena Sockret 7 AB	559071-1208	Helsingborg
Catena Dansered AB	556537-6166	Helsingborg	Catena Statorn AB	559130-9637	Helsingborg
Catena Drivremmen 1 AB	559083-7117	Helsingborg	Catena Stenvreten AB	556791-3982	Helsingborg
Catena Däcket 1 AB	559083-7166	Helsingborg	Catena Stockholm AB	556519-4148	Helsingborg
Catena Ekeby 2:2 AB	559081-1880	Helsingborg	Catena Sundsvall AB	556605-0596	Helsingborg
Catena Fosie 4 AB	556775-7819	Helsingborg	Catena Sunnanå 5:16 AB	559071-0090	Helsingborg
Catena Fräsaren 12 AB	556987-6773	Helsingborg	Catena Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg
Catena Fröträdet 1 AB	556605-2139	Helsingborg	Catena Sunnanå Tre AB	556809-9955	Helsingborg
Catena Fördelaren 1 AB	556605-2097	Helsingborg	Catena Sunnanå Två AB	559023-3911	Helsingborg
Catena Förmanen AB	556667-7299	Helsingborg	Catena Södertälje AB	556524-7433	Helsingborg
Catena Generatorn 11 AB	556720-9043	Helsingborg	Catena Söderåsen Fastighets AB	556634-8776	Helsingborg
Catena Godsvagnen AB	556740-8801	Helsingborg	Catena Tahe AB	556102-5304	Helsingborg
Catena Gävle AB	556697-7194	Helsingborg	Catena Tankbilen 9 AB	556956-0690	Helsingborg
Catena Haninge AB	556660-1596	Helsingborg	Catena Terminal AB	559081-1948	Helsingborg
Catena Holding 6 AB	556877-4250	Helsingborg	Catena Terminalen 1 AB	556312-0236	Helsingborg
Catena Holding 9 AB	556912-0313	Helsingborg	Catena Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg
Catena Holding I AB	556707-7580	Helsingborg	Catena Tostarp Tre AB	559211-5124	Helsingborg
Catena Hästhagen AB	556252-1616	Helsingborg	Catena Tostarp Två AB	559025-2259	Helsingborg
Catena Invest AB	556649-9108	Helsingborg	Catena Transportstaden Örebro AB	556591-2309	Helsingborg
Catena Jakobsberg AB	556607-0925	Helsingborg	Catena Tågarp 16:22 AB	559018-0880	Helsingborg
Catena Jordbromalm 4:41 AB	556731-8554	Helsingborg	Catena Umeå AB	556605-0562	Helsingborg
Catena Järfälla AB	556605-0737	Helsingborg	Catena Umeå Två AB	556708-3422	Helsingborg
Catena Jönköping AB	556536-7587	Helsingborg	Catena Vanda AB	556672-1402	Helsingborg
Catena Jönköping Två AB	556691-3215	Helsingborg	Catena Varalöv AB	556663-0025	Helsingborg
Catena Karlstad AB	556605-0695	Helsingborg	Catena Vasslan AB	556697-7137	Helsingborg
Catena Klarinetten 1 AB	556720-9050	Helsingborg	Catena Vindtunneln 2 AB	556685-3064	Helsingborg
Catena Klippan AB	556536-7579	Helsingborg	Catena Vissol AB	556140-0135	Helsingborg
Catena Klippan Mega AB	556594-2603	Helsingborg	Catena Vissol Två AB	556717-7653	Helsingborg
Catena Konen AB	556802-4771	Helsingborg	Catena Vångagårdet AB	559086-8021	Helsingborg
Catena Kopparverket AB	556700-1275	Helsingborg	Catena Välingen KB	969728-6160	Helsingborg
Catena Korsberga 1 AB	556834-6539	Helsingborg	Catena Vårdshuset AB	556697-7145	Helsingborg
Catena Kristianstad AB	556697-7202	Helsingborg	Catena Värnamo AB	556950-7592	Helsingborg
Catena Kungsbacka AB	556969-5439	Helsingborg	Catena Växjö Ett AB	556222-2595	Helsingborg
Catena Källstalöt AB	556499-4076	Helsingborg	Catena Årsta AB	556605-0760	Helsingborg
Catena Köpingegården HB	916626-8806	Helsingborg	Catena Åttehögen AB	556659-9360	Helsingborg
Catena Lagret 1 AB	556660-1539	Helsingborg	Catena Örebro AB	556636-3270	Helsingborg
Catena Lagret 4 AB	559007-5544	Helsingborg	Catena Östanvinden AB	556697-7111	Helsingborg
Catena Linköping AB	556605-0471	Helsingborg	Hallsbergs Kombiterminal AB	556643-8023	Helsingborg
Catena Logistikposition Helsingborg AB	556688-6635	Helsingborg	Hallsbergs Terminal AB	556317-5966	Helsingborg
Catena Magneten 6 AB	559090-1715	Helsingborg	Logistikposition Karlshamn AB	556752-6040	Karlshamn
Catena Mappen 4 AB	559100-3776	Helsingborg	Logistikposition Katrineholm AB	556692-4147	Katrineholm
			Queenswall AB	559001-6696	Helsingborg
			Queenswall Två AB	559164-2979	Helsingborg

### Not 13. Andelar i intresseföretag

Intresseföretag	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1,0	1,0
Förvärv	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna.

Urban Services Sweden AB ägs som intressebolag av Catena, Fabege, Ragnsells och Servistik med 25 procent vardera. Bolaget skall utveckla och bedriva samordning av logistiken för transporter av gods och varor in och ur Arenastaden i Solna.

I nedanstående tabell visas, förutom ägarandel och moderbolagets redovisade värde, intresseföretagens resultat och balansräkning i sammandrag, Mkr (100 procent).

#### 2019

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Urban Services Sweden AB	559108-8397	Solna	25,0%	5,2	2,0	16,0	0,7	1,0
<b>Totalt</b>				<b>5,2</b>	<b>2,0</b>	<b>16,0</b>	<b>0,7</b>	<b>1,0</b>

#### 2018

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Urban Services Sweden AB	559108-8397	Solna	25,0%	1,5	0,7	2,4	-0,2	1,0
<b>Totalt</b>				<b>1,5</b>	<b>0,7</b>	<b>2,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,0</b>

För mer information se koncernens not 14, Andelar i intresseföretag och samarbetsarrangemang.

### Not 14. Kundfordringar

Moderbolagets kundfordringar uppgår till 0,0 Mkr (0,8). Av dessa är 0,0 Mkr (0,6) förfallna. I moderbolaget har inga kundförluster uppkommit under året.

### Not 15. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

#### Finanspolicy

Moderbolagets finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Catenas styrelse. Mål och policy finns beskrivna i koncernens not 19.

#### Finansiering och finansieringsrisker

##### Lånevillkor, ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig ränta	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Företagscertifikat*	674,3	898,6	0,9%	0,7%
Skulder till koncernföretag	3 194,0	3 025,1	3,0%	3,0%
Skulder till intresseföretag	-	1,0	3,0%	3,0%

\* Genomsnittlig ränta anges med hänsyn till kostnad för backupfacilitet.

I moderbolaget är det koncernens ränterisk som säkras. Samtliga redovisade värden i moderbolaget motsvarar verkliga värden. Nedanstående tabell visar redovisade värden på bokslutsdagen.

	Nominellt värde		Redovisat värde	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ränteswapavtal	4 521,7	4 528,6	-381,1	-410,5

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid med beaktande av derivatavtal ger en resultatteffekt om +6,6 Mkr (+6,1).

**Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald avgift för kreditfacilitet	3,2	2,8
Förutbetald lokalhyra	0,7	0,7
Övriga förutbetalda kostnader	2,5	1,6
<b>Totalt</b>	<b>6,4</b>	<b>5,1</b>

**Not 17. Eget kapital****Antalet utgivna aktier per 31 december 2019**

Aktieslag	Antal registrerade aktier	Aktiens kvotvärde, kronor	Totalt kvotvärde, kronor	Antal röster per aktie	Totalt antal röster
Stamaktie	37 698 853	4,40 kr	165 874 953,20 kr	1	37 698 853

Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

**Aktiekapitalets utveckling**

År	Transaktion	Ökning aktiekapital, kronor	Totalt aktiekapital, kronor	Ökning antal registrerade aktier	Totalt antal registrerade aktier	Totalt antal utestående aktier
1999	Nyemission	49 075 400	50 000 000	490 754	11 555 662	11 555 662
2006	Fondemission	883 800	50 883 800	8 838	11 564 500	11 564 500
2013	Riktad nyemission	59 976 189	110 859 989	13 630 952	25 195 452	25 195 452
2014	Riktad nyemission	1 964 464	112 824 452	446 469	25 641 921	25 641 921
2016	Riktad nyemission	31 886 672	144 711 124	7 246 971	32 888 892	32 888 892
2016	Riktad nyemission	1 525 102	146 236 226	346 614	33 235 506	33 235 506
2016	Riktad nyemission	11 000 000	157 236 226	2 500 000	35 735 506	35 735 506
2017	Riktad nyemission	7 383 275	164 619 501	1 678 017	37 413 523	37 413 523
2018	Riktad nyemission	1 255 452	165 874 953	285 330	37 698 853	37 698 853

De utdelningar som fastställdes på årsstämman och betalades ut under 2019 uppgick till 5,75 kr per aktie och totalt 216,8 Mkr. För 2019 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 6,50 kronor per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2019, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 245,0 Mkr.

Utdelningsbeloppet motsvarar 99,5 procent av aktieutdelningen av Catenas finansiella mål, 246,3 Mkr.

Moderbolagets mål med kapitalförvaltning samt finansiella mål överensstämmer med koncernens och framgår av not 19 för koncernen.

**Not 18. Övriga avsättningar**

	2019	2018
Pensionsåtagande	1,7	0,8
Särskild löneskatt	0,4	0,2
<b>Summa övriga avsättningar</b>	<b>2,1</b>	<b>1,0</b>

**Betalningar**

	2019	2018
Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	2,1	0,9

	2019	2018
Ingående värde	1,0	0,2
Ny avsättning	1,2	0,9
Reglerade åtaganden	-0,1	-0,1
<b>Utgående balans</b>	<b>2,1</b>	<b>1,0</b>

**Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	15,1	14,4
Upplupna räntekostnader	11,9	12,9
Övriga upplupna kostnader	3,5	3,8
<b>Totalt</b>	<b>30,5</b>	<b>31,1</b>

**Not 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Garantiförpliktelser	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ansvarsförbindelser	2019-12-31	2018-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	8 104,3	7 590,9
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	110,7	35,0
<b>Totalt</b>	<b>8 215,0</b>	<b>7 625,9</b>

## Not 21. Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	206,8	134,5
Erlagd ränta	-130,3	-276,1
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,6	0,9
Förändring i värdet av derivat	-29,3	-34,7
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	1,1	0,7
<b>Totalt</b>	<b>-27,6</b>	<b>-33,1</b>

Avstämning av förändring i nettoskuld	Likvida medel	Räntebärande skulder	Summa
<b>Nettoskuld per 31 december 2018</b>	<b>195,7</b>	<b>-898,6</b>	<b>-702,9</b>
Kassaflöde	-105,7	224,3	118,6
<b>Nettoskuld per 31 december 2019</b>	<b>90,0</b>	<b>-674,3</b>	<b>-584,3</b>

## Not 22. Klassificering av finansiella instrument

2019	Värderingskategorier				Redovisat värde
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde		
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Övriga långfristiga fordringar	-	-	1,7	1,7	
Kundfordringar	-	-	-	-	
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	3 763,4	3 763,4	
Likvida medel	-	-	90,0	90,0	
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 855,1</b>	<b>3 855,1</b>	
Icke finansiella tillgångar					3 364,5
<b>Totalt</b>					<b>7 219,6</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
Företagscertifikat	-	-	-674,3	-674,3	
Räntederivat	-381,1	-	-	-381,1	
Leverantörsskulder	-	-	-3,6	-3,6	
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-3 194,0	-3 194,0	
Upplupna kostnader	-	-	-30,5	-30,5	
<b>Summa</b>	<b>-381,1</b>	<b>-</b>	<b>-3 903,0</b>	<b>-4 284,1</b>	
Icke finansiella skulder					-4,5
<b>Totalt</b>					<b>-4 288,0</b>

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde.



2018	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	0,8	0,8
Kundfordringar	-	-	0,8	0,8
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	3 925,7	3 925,7
Likvida medel	-	-	195,7	195,7
<b>Summa</b>	-	-	<b>4 123,0</b>	<b>4 123,0</b>
Icke finansiella tillgångar				3 324,4
<b>Totalt</b>				<b>7 447,4</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Företagscertifikat	-	-	-898,6	-898,6
Räntederivat	-410,5	-	-	-410,5
Leverantörsskulder	-	-	-4,1	-4,1
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-3 026,1	-3 026,1
Upplupna kostnader	-	-	-31,1	-31,1
<b>Summa</b>	<b>-410,5</b>	-	<b>-3 959,9</b>	<b>-4 370,4</b>
Icke finansiella skulder				-18,4
<b>Totalt</b>				<b>-4 388,8</b>

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde.

### Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Catena och Coop Logistik är överens om en fortsatt dialog där intentionen är att Catena ska förvärva en fastighet och uppföra ett cirka 105 000 kvm stort automatiserat lager i Eskilstuna kommun. För Catena omfattar avsiktsförklaringen förvärv av del av fastigheten Aspestahult 1:1 i Eskilstuna Logistik Park, nybyggnation samt automation i den nya anläggningen. Den totala investeringen för Catena uppskattas till en summa mellan 3,7 och 3,9 Mdkr. Om den planerade tidplanen följs beräknas anläggningen driftsättas under 2023.

Processen går vidare genom förhandlingar om de slutliga villkoren kring samarbetet. Ytterligare information från parterna delges i samband med bindande avtal.

Johan Franzén avslutar sin tjänst den 1 april 2020 och är kvar i sin nuvarande roll som regionchef för Göteborg och Jönköping under uppsägningstiden. Arbetet med att rekrytera en efterträdare har inletts.

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 29 april 2020. Förslås omval av Magnus Swärdh, Katarina Wallin, Tomas Andersson, Hélène Briggert och att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Vidare förslås nyval av Vesna Jovic och Caesar Åfors då Henry Klotz och Ingela Bendrot undanbett sig omval.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Catenas finansiella ställning.

### Not 24. Närstående

#### Närstående relationer

Moderbolaget har, utöver de närstående relationer som anges för koncernen not 23, ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 12 Andelar i koncernföretag.

	2019	2018
<b>Transaktioner med dotterföretag</b>		
Inköp	2,8	2,6
Försäljning	49,0	46,0
Ränteintäkter	205,6	134,2
Räntekostnader	15,9	147,8
Mottagen utdelning	-	1 000,0
Mottagna koncernbidrag redovisade som utdelning	172,4	376,8
Lämnade koncernbidrag	89,1	202,1
Kortfristiga fordringar	3 728,5	3 001,9
Räntebärande skulder	3 194,0	3 025,1
Borgensförbindelser	8 104,3	7 590,9
<b>Transaktioner med koncernföretags intresseföretag</b>		
Försäljning	0,4	0,7
Ränteintäkter	1,4	0,4
Kortfristiga fordringar	34,9	20,1
Långfristiga fordringar	37,5	9,7
Räntebärande skulder	0,0	1,0
Borgensförbindelser	76,7	35,0
<b>Transaktioner med andra närstående</b>		
Inköp	0,2	0,1

#### Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

# Vinstdisposition

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens finansiella status är tillräckligt solid för att såväl utveckla verksamheten som att föreslå en kontant utdelning i linje med bolagets utdelningspolicy.

## Vinstdisposition

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § Aktiebolagslagen.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp:

	kr
Balanserat resultat	2 641 760 535,36
Årets resultat	89 847 046,71
<b>Summa</b>	<b>2 731 607 582,07</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	kr
Till aktieägarna utdelas 6,50 kr per aktie	245 042 544,50
I ny räkning balanseras	2 486 565 037,57
<b>Summa</b>	<b>2 731 607 582,07</b>

### Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2020, att Catena ska lämna en utdelning om 6,50 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2019, vilket innebär en total utdelning på 245 042 544,50 kronor

(216 768 404,75). Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 35,6 procent i koncernen. Efter avdrag för den föreslagna utdelningen uppgår soliditeten i koncernen till cirka 34,2 procent. Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen ska uppgå till lägst 30 procent.

### Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som angetts ovan, anser styrelsen att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsen finner att det finns full täckning för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Efter den föreslagna vinstutdelningen bedömer styrelsen att bolagets och koncernens egna kapital samt likviditet kommer att vara tillräckligt med hänsyn till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen bedömer att den föreslagna aktieutdelningen inte kommer att påverka Catenas förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Styrelsen bedömer också att de för verksamheten nödvändiga investeringarna inte påverkas negativt. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer, se sidorna 75–115.

# Marknadsutsikter

Framtiden för logistik är intressant, det gäller också fastigheter kopplade till sektorn. Ny teknik banar väg för effektivare och smartare lösningar. Över tid drivs marknaden för logistikfastigheter ytterst av utbud och efterfrågan på varor och de godsflöden som dessa krafter genererar. Fastigheternas funktion och sammansättning påverkas i sin tur mer av lagar, infrastruktur, köpbeteende och demografi. Just nu pågår en anpassning av beståndet av logistikfastigheter för att bättre passa in i ett modernt samhälle, globalt och nationellt. Marknaden har än så länge inte haft några problem att absorbera tillskottet av fastigheter, snarare är tillgången på moderna och strategiskt belägna logistiklokaler begränsad, vilket vi bedömer bör påverka uthyrningsgraden positivt framöver.

Tillgång på ändamålsenlig mark är begränsad i vissa geografiska områden, inte sällan där den behövs mest. Det

ger goda förutsättningar för hyrestillväxt över tid och för att realisera nyproduktion med god lönsamhet.

Under 2019 har transaktionsmarknaden för logistikfastigheter nått nya höjder, något som bekräftar en underliggande stark efterfrågan på bättre och smartare logistik. Under det gångna året har vi bevittnat hur en större andel utländskt kapital sökt sig till Sverige, både från rena investerare som från fastighetsbolag som riktar sig mot svenska logistikfastigheter till allt lägre yielder. Vi bedömer att trenden kommer fortsätta givet det låga ränteläget och en relativt svagare krona.

En god spridning av finansiärer gör oss trygga inför 2020 års refinansieringar. Vi följer utvecklingen på världens finansmarknader och är väl förberedda oberoende av vilken riktning dessa tar.

# Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och Rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltnings-

berättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 mars 2020. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2020.

Helsingborg den 20 mars 2020

Gustaf Hermelin  
*Styrelseordförande*

Tomas Andersson  
*Styrelseledamot*

Ingela Bendrot  
*Styrelseledamot*

Hélène Briggert  
*Styrelseledamot*

Magnus Swärdh  
*Styrelseledamot*

Henry Klotz  
*Styrelseledamot*

Katarina Wallin  
*Styrelseledamot*

Benny Thögerson  
*Verkställande Direktör*

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 20 mars 2020

PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Catena AB (publ), org.nr 556294-1715

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Catena AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 122-135 respektive 48-71. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18-117 samt 122-135 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 122-135 respektive 48-71. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Vår revisionsansats

#### *Revisionens inriktning och omfattning*

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar. Catenas fastighetsbestånd består huvudsakligen av logistikfastigheter med en koncentration till Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Catena är av olika skäl strukturerat och legalt organiserat i ett antal juridiska enheter. I praktiken är Catena dock att anse som ett bolag som äger fastigheter på olika orter i Sverige. All redovisning och konsolidering görs centralt på huvudkontoret. Utifrån detta har vi i revisionen sett koncernen som ett bolag och vi har haft samtliga fastigheter och bolag inkluderade i den population ur vilken vi gör våra stickprovsvisa urval. Koncernteamet har därutöver, bland annat, utfört granskningen av moderbolaget, konsolideringen, årsredovisningen samt väsentliga antaganden och bedömningar. Baserat på genomförda granskningsinsatser ovan, bedömer vi att vi har erhållit tillräckliga revisionsbevis för att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet.

#### *Väsentlighet*

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

**Särskilt betydelsefulla områden**

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

**SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE****HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDANDE OMRÅDET****Värdering av fastigheter**

Se sidan 35 i förvaltningsberättelsen samt not 2 (Redovisnings- och värderingsprinciper) och not 12 (Förvaltningsfastigheter).

Koncernen redovisar 16,3 miljarder kronor relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2019 redovisat 791 Mkr i positiva värdeförändringar på fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består huvudsakligen av logistikfastigheter med en koncentration till Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Koncernen gör kvartalsvisa värderingar av samtliga fastigheter med hjälp av en konsekvent använd modell. Koncernen låter dessutom Newsec och Cushman & Wakefield göra värderingar enligt ett rullande schema. Under 2019 har sammanlagt 59 procent värderats vid något tillfälle av externa värderare. Varje kvartal jämförs den interna värderingen och de externa värderingarna och eventuella skillnader mot de interna förklaras eller korrigeras för.

De senaste åren har, som följd av den lågräntemiljö vi befinner oss i, avkastningskraven konstant sjunkit vilket haft stora positiva effekter på fastighetsvärdena.

En värdering är förknippat med väsentliga bedömningar och uppskattningar. De mest väsentliga är antagande om avkastningskrav och framtida hyresintäkter. Koncernen har också ett i princip uteslutande fokus på logistikfastigheter varför även antagande om genomsnittlig vakansgrad är ett väsentligt antagande.

Vi har med hjälp av våra specialister i fastighetsvärdering bedömt koncernens process och metod för intern värdering. Vi har tagit del av de externa värderingarna och jämfört dessa med värderingar utförda av Catena och kontrollerat att inga väsentliga skillnader är oförklarade eller ojusterade.

Vi har utmanat företagsledningen i de förklaringar de har till skillnader som de inte korrigerat för.

Vi har jämfört väsentliga antaganden som avkastningskrav och framtida tillväxt i hyresintäkter mot externa transaktioner och branschdata.

Vi har bedömt oberoendet, kompetensen och integriteten hos den externa värderaren. Vi har även tagit del av uppdragsavtalet med värderaren för bedömning om detta kan innehålla villkor exempelvis arvodesvillkor som kan medföra att oberoendet och integriteten kan ifrågasättas.

Vi har stickprovvis kontrollerat använda data avseende investeringar, hyresintäkter och driftskostnader mot budgets som fastställts eller presenterats för styrelsen.

*Vi har inte noterat några avvikelser i samband med utförd granskning.*

**Förvärv och försäljning av fastigheter**

Se not 2 (Redovisnings- och värderingsprinciper) samt not 12 (Förvaltningsfastigheter).

Köp och försäljningar är en naturlig del av Catenas verksamhet och det är inte ovanligt att sådana transaktioner inkluderar komplexa avtalsvillkor som kan kräva en bedömning och analys avseende förvärvstidpunkt, förvärvspris eller om transaktionen ska redovisas som rörelse eller tillgångsförvärv.

Vi har tagit del av ledningens analys av gjorda transaktioner och bedömt riktigheten i redovisningen av gjorda transaktioner.

Vi har tagit del av ingångna avtal och läst igenom dessa för identifiering av eventuella villkor som skulle kunna föranleda annan redovisning.

Vi har kontrollerat upplysningar i årsredovisningen kring gjorda transaktioner under året för bedömning av fullständighet och riktighet i väsentliga upplysningar.

Vi har tagit del av förvärvsanalyser och kontrollerat korrekt redovisning av förvärven och försäljningarna.

*Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser i samband med utförd granskning.*

SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDANDE OMRÅDET

**Inkomstskatt**

Se not 2 (Redovisnings- och värderingsprinciper) samt not 10 (inkomstskatter).

Koncernen redovisar för räkenskapsåret 2019 298 miljoner kronor i skattekostnad, 85 miljoner kronor i uppskjutna skattefordringar, främst hänförligt till realiserade förluster på derivatinstrument, samt 1 537 miljoner kronor i uppskjutna skattekulder främst hänförligt till temporära skillnader mellan skattemässigt och redovisat värde på fastigheter.

Under 2019 har ny skattelagstiftning begränsat möjligheten att erhålla skattemässigt avdrag för räntekostnader som överstiger en viss given nivå. Tillämpningen av det nya regelverket är i sig komplext och den stora mängd juridiska enheter som Catena som fastighetsbolag består av ökar komplexiteten än mer då beräkningen ska göras för varje enskild juridisk enhet.

En felaktig bedömning av det nya regelverkets tillämpning eller fel i de skatteberäkningar som gjorts i de enskilda bolagen kan leda till betydande fel i den redovisade skattekostnaden för året.

Vi har med hjälp av våra skattespecialister stickprovvis kontrollerat den modell Catena använder för beräkning av de enskilda fastighetsbolagens och koncernens skattekostnad och aktuella skatteskuld.

Vi har med hjälp av våra skattespecialister granskat de bedömningar Catena har gjort vid tillämpning av det nya regelverket rörande ränteavdragsbegränsningar.

Vi har granskat beräkningen av uppskjuten skattefordringar och skattekulder mot de underliggande temporära skillnaderna på derivat och fastigheter.

Vi har stickprovvis granskat den data som använts i beräkningen av aktuell och uppskjuten skatt.

Vi har granskat beräkningen av koncernens effektiva skattesats.

Vi har granskat relevanta noter i de finansiella rapporterna.

*Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser i samband med utförd granskning.*

**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-17 samt 136-139. Den andra informationen utgör inte en del av årsredovisningen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

**Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/](http://www.revisorsinspektionen.se/) revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catena AB (publ) för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om

detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 122–135 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 48–71 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

PricewaterhouseCoopers AB, Box 4009, 203 11 Malmö, utsågs till Catena AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 25 april 2019 och har varit bolagets revisor sedan 26 april 2012.

Malmö den 20 mars 2020  
PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# En aktiv och transparent bolagsstyrning lägger grunden för fortsatt värdeskapande

Catena har allt sedan starten visat sin förmåga att skapa ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten i kombination med en lönsam tillväxt. 2019 utgör inget undantag då vi ytterligare befäste positionen som den ledande aktören inom logistikfastigheter. Till stor del är det ett resultat av årets aktiva projektutvecklingsarbete med betydande inflyttningar på bland annat logistikpositionerna Sunnanå och Tostarp. De framåtriktade markförvärvsavtal som tecknats i Järna och Stockholm Syd ger dessutom Catena möjlighet att bli en ledande aktör vid Stockholms södra infartsleder.

Marknaden för logistikfastigheter har en fortsatt stark utveckling, vilket återspeglas i den höga aktiviteten i investerar- och kapitalledet. En viktig drivkraft är den singularisering som vi nu ser än tydligare i våra kunders och deras kunders godsflöden. När det tidigare hanterades pallar mäts leveranser nu i kollen och enskilda artiklar. Den bak-

omliggande faktorn är den kraftiga omdaning som e-handeln inneburit där samma lager ska serva såväl större leveranser till butik som leverans direkt till konsument samt att kraven på snabbare och billigare leveranser ytterligare ökar behovet av en effektiv logistik. Catena levererar inte bara fastigheter på bästa läge, i bolaget finns lång och stor erfarenhet av alla delar i kundanpassningen av en logistikanläggning. Vi är

en samtalspartner och allt oftare också en facilitator för samverkan mellan olika kompetenser inom logistik för att nå den bästa lösningen för kunden, exempelvis kring automation som allt oftare utgör en viktig komponent.

Med en tillväxt-driven verksamhet som Catenas följer ett ansvar för att säkerställa värdeskapande tillväxt. I styrelsens arbete är det därför viktigt att hålla blicken på den långsiktiga utveck-

lingen, att bevaka en bra balans mellan koncernens affärs- möjligheter och identifiering och hantering av de risker som en komplex och dynamisk omvärld innebär. Catenas bolagsstyrning innefattar därför en tydlig struktur med övergripande mål, instruktioner och riktlinjer för bolagets löpande arbete, men också väl avvägda restriktioner som sätter ramarna för verksamheten och säkerställer att bolaget sköts på ett så fokuserat, effektivt, etiskt och hållbart sätt som möjligt.

Jag gläds därför åt det momentum och starka fokus som finns i Catenas hållbarhetsarbete. Utöver värdeskapande energieffektiviseringar och miljöcertifieringar ser jag våra möjligheter att hjälpa våra kunder med de så viktiga last mile-leveranserna. Med optimala logistiklägen och kundanpassade anläggningar kan Catena förbättra flöden, säkerställa fyllnadsgraden i våra kunders fordon och därmed minska miljöpåverkan.

Allt faller tillbaka på en etablerad företagskultur och värdegrund. Vi vill kunna överträffa våra kunders, ofta komplexa, krav genom kunskap, engagemang och med ett hållbart synsätt som gynnar alla. Catenas styrka ligger i förmågan att kombinera och utnyttja vår lokala förvaltning samt kunskap om marknaden med en koordination av koncernens affärskritiska processer.

Catena har, efter några år av ett kontrollerat förnyingsarbete, en väl balanserad styrelse med kompetenser, erfarenheter och egenskaper för att möta alla för verksamheten centrala områden. Med tre kvinnor och fyra män och en bredd i livserfarenhet får vi en balans och olika perspektiv som säkerställer välgrundade beslut. Styrelsearbetet utvecklas kontinuerligt och nytt för i år är de processer och det arbete som läggs på ersättningar till högre befattningshavare. Under året har vi också använt utomstående konsulter för att utvärdera styrelsen och dess arbete. Jag gläds åt det förnämliga sätt styrelsen bedömdes lösa sina uppgifter på under 2019, samtidigt fortsätter vi att definiera nya värdeskapande processer som utvecklar arbetet.

En ansvarsfull bolagsstyrning är en grundsten i Catenas arbete för att skapa förtroende hos, inte bara kunder, medarbetare och ägare, utan hos alla intressenter. Det förtroendet är en förutsättning för fortsatta framgångar när vi nu, med såväl finansiell som organisatorisk kapacitet, fortsätter att befästa vår position som ledande inom logistikfastigheter.

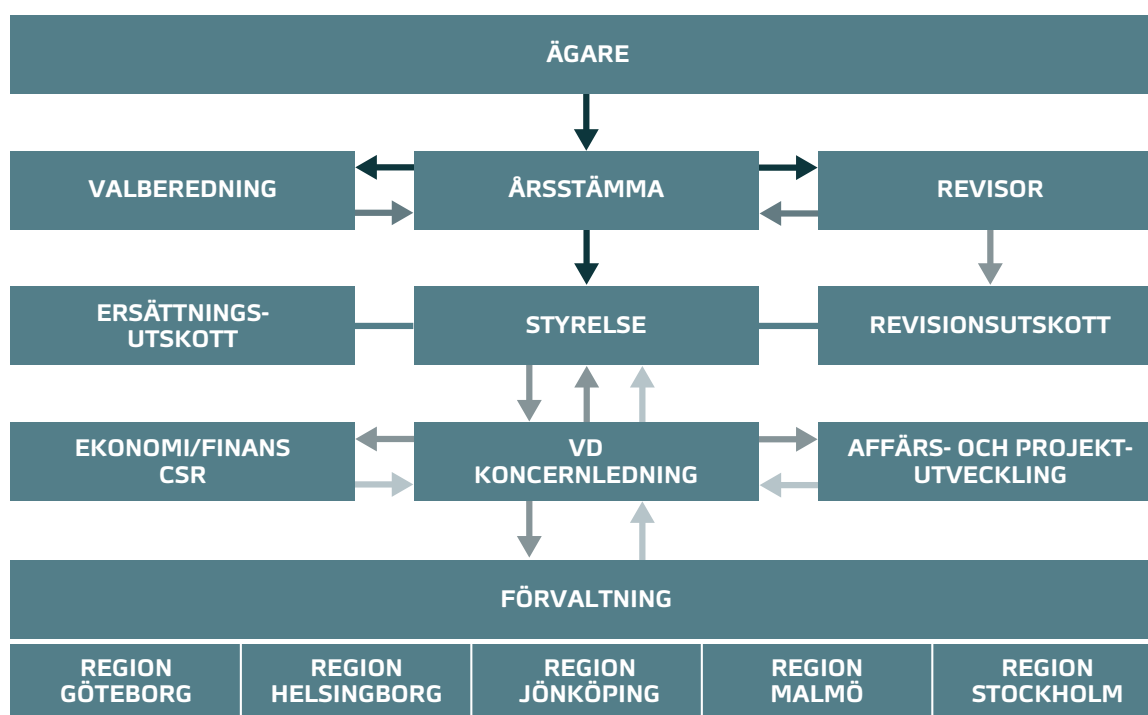
Helsingborg, mars 2020  
Gustaf Hermelin,  
Styrelsens ordförande





# Bolagsstyrning

Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv. Genom öppenhet och tillgänglighet ges aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem. På så sätt skapas det förtroende som är centralt för Catenas fortsatta framgångar.



**A** Val

**B** Utvärdering och löpande rapporter

**C** Mål, strategi, policyer, instruktion

**D** Rapport, löpande utvärdering

## Externa regler

Aktiebolagslagen  
Årsredovisningslagen  
Andra tillämpliga lagar  
IFRS  
Nasdaq's regelverk för emittenter  
Svensk kod för bolagsstyrning  
Global Compact  
EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR)

## Interna regler

Bolagsordning  
Styrelsens arbetsordning  
Befattningsinstruktioner  
Värderingar  
Uppförandekod  
Finanspolicy  
Personalpolicy  
Miljöpolicy  
Informationspolicy  
Andra policyer och instruktioner

Catenas organisation är uppbyggd på en kundnära förvaltningsorganisation som primärt utgörs av de affärsdrivande funktionerna Förvaltning och Affärs- och projektutveckling, uppdelade i fem regioner. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt CSR som omfattar HR, IR, Kommunikation och Hållbarhet. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för utveckling, ekonomistyrning, resultatuppföljning samt kommunikation med bolagets samtliga intressenter. Ekonomi/Finans svarar för den löpande redovisningen som bygger på internationella standarder samt koncernens finansiering. Dessutom ansvarar funktionerna tillsammans med VD för koncernens profilering samt kommunikationen med finansmarknader och samhälle.

### Bolagsstyrning

Catena är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning, interna riktlinjer och policyer samt andra tillämpliga lagar och regler. Catenas styrelse och ledning strävar efter att Catena ska leva upp till de krav som börserna, aktieägare och andra intressenter ställer på Catena. Svensk kod för bolagsstyrning "Koden", tillgänglig via [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se), syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarsställande ägarroll. Den bygger på principen följa eller förklara. Avvikelse från Koden ska motiveras och förklaras. I denna bolagsstyrningsrapport beskrivs hur Catena under 2019 har tillämpat Koden.

#### Ägarstruktur 2020-02-29

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	29,8
PGGM Pensioenfonds	3 531	9,4
Länsförsäkringar Fonder	3 100	8,2
Gustaf Hermelin	1 310	3,5
Fjärde AP-fonden	977	2,6
Vanguard	831	2,2
BlackRock	704	1,9
SEB Fonder	575	1,5
Cohen & Steers	568	1,5
Norges Bank	541	1,4
BMO Global Asset Management	433	1,2
Swedbank Robur Fonder	347	0,9
Degroof Peterkam	344	0,9
Övriga aktieägare	13 217	35,0
<b>Totalt</b>	<b>37 699</b>	<b>100,0</b>

Källa: Monitor (Modular Finance)

#### Ägarfördelning efter innehav, per 2020-02-29

	Antal	Ägare Andel %
1-500	13 523	94,5
501-1 000	365	2,6
1 001-5 000	230	1,6
5 001-10 000	48	0,3
10 001-15 000	26	0,2
15 001-20 000	20	0,1
20 001-	96	0,7
<b>Totalt</b>	<b>14 308</b>	<b>100</b>

Källa: Euroclear

### Avvikelse från Svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag: bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

### Aktieägare

Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2019 till 165 874 953,20 kronor fördelat på 37 698 853 stamaktier.

Största ägare per 2020-02-29 är Backahill gruppen med 29,8 procent (29,8) av kapitalet. Inga ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier. Varje aktie



Catena informerar löpande, genom en rad aktiviteter, investerare, långivare och ägare.

berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämman rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier.

► Läs mer om Catenas aktie och ägare på sidorna 44–45.

### Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Bolaget tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om årsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal. Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av Catenas vinst eller förlust samt beslut om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas.

### Valberedning

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer. Catenas årsstämma den 25 april 2019 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Om någon av de fyra största ägarna avstår ifrån att utse en ägarrepresentant, ska ordföranden i storleksordning uppmana nästa ägare att utse en ägarrepresentant. Då två av de större ägarna har av sagt sig deltagande, konstituerade sig valberedningen enligt pressmeddelande den 28 oktober 2019. På grund av ägarförändringar i Catenas då Kilen 134 Strängnäs AB, företrädd av Jan Persson, minskade sitt aktieinnehav under februari månad konstituerade sig valberedningen som följer, vilket offentliggjordes genom pressmeddelande den 9 mars 2020.

Namn	Utsedd av
Anders Nelson	Backahill Kil AB
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Olof Nyström	Fjärde AP-fonden
Gustaf Hermelin	Ordförande, SFU Sverige AB

### ÅRSSTÄMMA DEN 25 APRIL 2019

Efter det att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning på 5,75 kronor per aktie. Avstämningsdag fastställdes till den 29 april 2019 och utdelningen beräknades utbetalas den 3 maj 2019.

Årsstämman fastställde att antalet på årsstämman valda styrelseledamöter ska vara sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Stämman antog valberedningens förslag till omval av Henry Klotz, Gustaf Hermelin, Katarina Wallin, Hélène Briggert, Tomas Andersson och Ingela Bendrot som ordinarie styrelseledamöter och nyval av Magnus Swärdh som ordinarie styrelseledamot, samt omval av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Till revisor valdes det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserade revisorn Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor. Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.

Stämman godkände valberedningens förslag till arvoden med 330 000 kr (tidigare 300 000 kr) för styrelsens ordförande och 165 000 kr (tidigare 150 000 kr) för övriga styrelseledamöter som inte är

anställda i bolaget. Stämman beslutade att ersättning för arbete i ersättningsutskottet tillkommer med 40 000 kr (tidigare 40 000 kr) att fördelas med 20 000 kr till utskottets ordförande och 10 000 kr vardera till två ledamöter, att ersättning för arbete i revisionsutskottet tillkommer med 100 000 kr (tidigare 100 000 kr) att fördelas med 50 000 kr till utskottets ordförande och 25 000 kr vardera till två ledamöter. Arvode till revisorn beslutades utgå enligt sedvanliga normer och godkänd räkning. Styrelsens förslag till principer för ersättning till ledande befattningshavare godkändes också. Stämman beslutade om oförändrad instruktion för och utseende av valberedning och att arvode inte ska utgå till ledamöterna i valberedningen.

Stämman bemyndigade styrelsen i enlighet med framlagda förslag att förvärva och avyttra egna aktier. Förvärv respektive avyttring får högst ske av 1/10 av bolagets samtliga aktier. Stämman bemyndigade även styrelsen att besluta om nyemission av högst sammanlagt 1/10 av totalt utestående antal aktier.

Fullständigt protokoll finns på [www.catenafastigheter.se/om-oss/bolagsstyrning/arsstamma](http://www.catenafastigheter.se/om-oss/bolagsstyrning/arsstamma).



Anders Nelson,  
valberedningens ordförande  
nelson@backahill.se

Valberedningens ordförande är Anders Nelson medan styrelsens ordförande Gustaf Hermelin är sammankallande. De fyra ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 44 procent av rösterna i Catena per den 29 februari 2020. Samtliga valberedningsledamöter har grundligt tagit ställning till om det föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Catena. Valberedningen

har tagit upp de frågor som det åligger valberedning att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning och har bland annat diskuterat följande:

- Styrelsens storlek
- Kompetensområden som bör finnas i styrelsen
- Hur nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas med hänsyn till Catenas utveckling framöver
- Styrelsens sammansättning med hänsyn tagen till erfarenhet, kön och bakgrund, återväxten i styrelsen och eventuella intressekonflikter i styrelsearbetet
- Val av revisorer och dess ersättningar
- Beslut om principer för utseende av valberedning

Valberedningen har strävat efter en jämn könsfördelning, mångsidighet och en bred kompetens i Catenas styrelse. Catenas valberedning anser att styrelseledamöterna har hög kompetens och omfattande erfarenhet beträffande fastigheter, logistik och hållbarhet. Området hållbarhet berör inte bara de direkta miljöfrågorna såsom energi-användning och materialval utan även de större samhälls-ekonomiska områdena som infrastruktur, sista delen av transporten, placering av logistikfastigheter osv.

### Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta Catenas och koncernens angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Leda-

möterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. I styrelsens sammansättning ska finnas kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett fastighetsbolag. Bland ledamöterna finns kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering, digital handel och affärsutveckling.

Catenas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter utan suppleanter. Catenas styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämma den 25 april 2019. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se presentation av styrelsen och företagsledningen på sidorna 134–135.

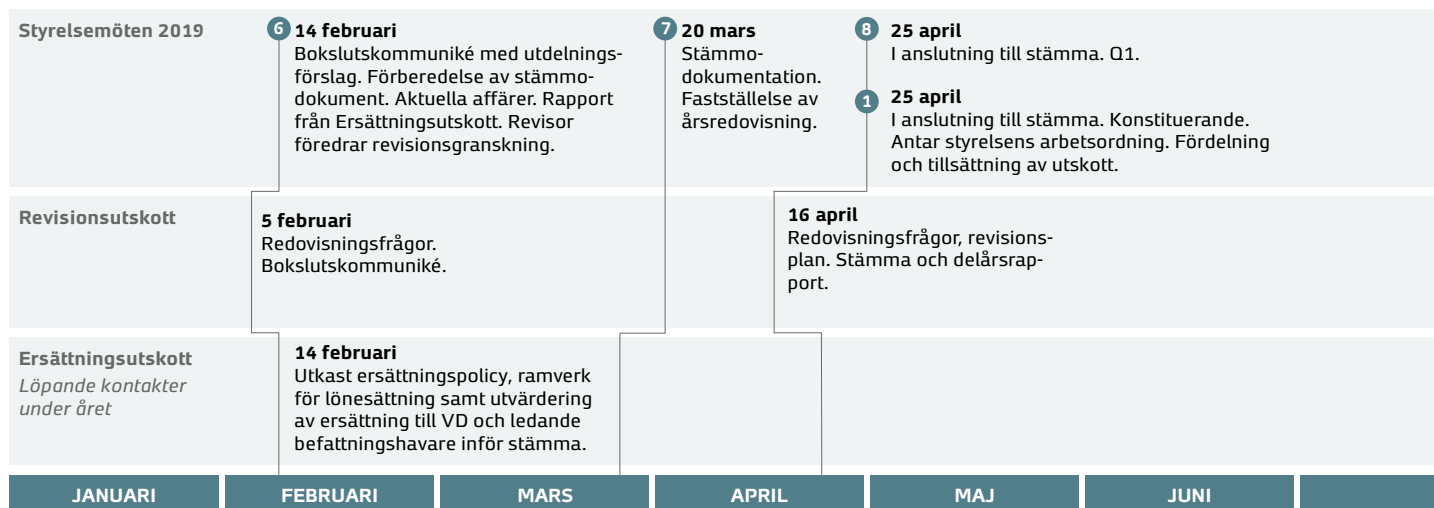
### Styrelsens arbete

Det ankommer på styrelsens ordförande att leda styrelsens arbete på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Förutom att leda styrelsens arbete följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2019 hölls 8 protokollförda styrelsemöten, varav 1 var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidorna 134–135.

Koncernens CFO har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats liksom löpande uppföljning av resultat och ställning, värderingar av koncernens fastigheter, likviditet och finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut. Catenas huvudansvariga revisor Mats Åkerlund, PwC, var adjungerad vid styrelsemötena den 14 februari 2019 och den 5 juli 2019.

### Arbetsordning

Styrelsen i Catena arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Catenas bolagsordning och är föremål för årlig översyn. Styrelsen utser



VD och utvärderar också VD:s arbete. Denne närvarar inte vid denna utvärdering. Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Catenas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerade rapporteringssystem. Systemen som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte och fungera väl. Löpande på styrelsemötena sker avrapportering kring Catenas och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor, projektredovisning samt i förekommande fall underlag för investeringsbeslut och fastighetsförsäljningar.

Utöver att ansvara för Catenas organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Årligen fastställer styrelsen de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

#### Utvärdering av styrelsen

Varje år har Catenas styrelseordförande gjort en utvärdering av styrelsens förmåga att lösa sin uppgift, dess arbetssätt och sammansättning visavi den inriktning och de utmaningar som bolaget står inför. Detta är en process som styrelsens ordförande under året fortsatt och utvecklat. De enskilda styrelseledamöternas kompetens, engagemang och, ur en rad aspekter, lämplighet prövas genom några korta öppna frågor som respektive ledamot har att ta ställning till. Frågor som också berör styrelsens sammansättning, dess funktion inkluderande struktur och processer samt samverkan med ledningen. Det vill säga frågor som värderar styrelsens funktion och kapacitet att fatta korrekta beslut och styra bolaget på ett ansvarsfullt sätt. Dessa överväganden ligger till grund för en, mellan ordföranden, valberedningen och den enskilde ledamoten, privat dialog som utgår ifrån bolagets planering och förväntningarna på ledamoten likväl som ledamotens förväntningar på styrelsen. Valberedningen som också har samtal med bolagets VD och revisor föreslår, bland annat utifrån den gjorda utvärderingen av styrelsen, årsstämman en styrelse för det kommande verksamhetsåret. Processen har i betraktelse av styrelsens balanserade

sammansättning avseende framförallt kompetens men också kön och ålder visat sig fungera väl.

#### Styrelsens utskott

##### Ersättningsutskott

Catenas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Ersättningsutskottet ska hantera frågor om bland annat ersättning och andra anställningsvillkor för VD och ledande befattningshavare samt ersättningsramverk för övriga anställda och frågor om eventuella rörliga ersättningsprogram inom koncernen. Under 2019 har ersättningsutskottet bestått av Katarina Wallin (ordförande), Henry Klotz samt Magnus Swärdh

##### Revisionsutskott

Catenas styrelse har tillsatt ett revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering. Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete och följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas.

Under 2019 har utskottet bestått av Henry Klotz (ordförande), Héléne Briggert och Ingela Bendrot. Vid utskottets möten har också Peter Andersson (CFO), Anders Holmqvist (Redovisningschef) och Carl Fogelberg (Revisor PwC) deltagit.

#### Revisor

Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn en detaljerad redogörelse till styrelsen två gånger per år. Vid denna redogörelse förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har PwC även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.



Mats Åkerlund, revisor PwC  
mats.akerlund@pwc.com

**2 5 juli**  
Halvårsrapport.  
Aktuella affärer.

**3 juli**  
Redovisningsfrågor.  
Halvårsrapport.  
Visselblåsarfunktion.

**3 27 augusti**  
Förberedande inför budget. Aktuella affärer. Fastställande av affärsplan.

**17 oktober**  
Redovisningsfrågor.  
Delårsrapport.  
Hållbarhetsrapport,  
loggbok och MAR.

**4 24 oktober**  
Q3. Förberedande inför budget. Aktuella affärer.

**5 21 november**  
Budget fastställs.  
Aktuella affärer.

JULI

AUGUSTI

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

DECEMBER

## VD

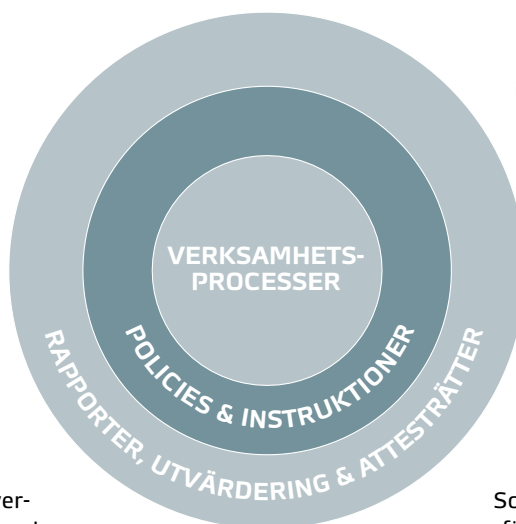
VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. VD ska även övervaka efterlevnaden av mål, policyer och strategiska planer som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

## Aktiemarknadsinformation

Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. På Catenas webbplats [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se) finns aktuell information om Catena som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen kan aktieägare ladda ned finansiell information från Catena. Denna information kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via mail.

## Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap. 6 § årsredovisningslagen och punkt 10 i Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån. Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den



interna kontrollen såsom finanspolicy, etik- och krishanteringspolicy samt informationspolicy.

VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser.

Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs såväl på fastighetsnivå som på regionnivå genom löpande resultatuppföljning. Analys av nyckeltal sker även i den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt. Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå av en informationspolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten.

► Se också sidan 124, avvikelser från svensk kod för bolagsstyrning.

Helsingborg, mars 2020

Styrelsen



Kontakt

Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande  
[gustaf.hermelin@catenafastigheter.se](mailto:gustaf.hermelin@catenafastigheter.se)

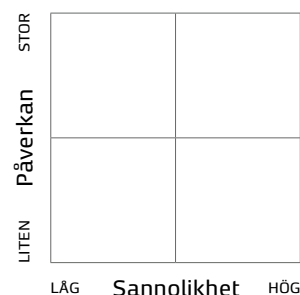
# Catenas riskhantering

Framgångsrik affärsverksamhet bygger på en ansvarsfull och kontrollerad hantering av risker. Risker som hanteras väl kan skapa värde medan risker som inte hanteras rätt kan leda till skador och förluster. Riskhantering är därför en viktig del av styrningen och kontrollen av Catenas affärsverksamhet.

Ansvaret för Catenas riskhantering vilar på styrelsen. Den löpande hanteringen och uppföljningen av riskhanteringen har delegerats till VD och regionchefer.

För identifierade risker, som kan uppkomma i verksamheten och av beteenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende, finns utarbetade policyer, instruktioner och mandat som löpande följs upp.

Risker som bygger på händelser utanför bolagets kontroll och som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera den skadeverkan som det kan medföra tecknas väl avvägda försäkringslösningar. På samma sätt hanteras risken för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Catenas agerande.



## RISK HANTERING EXPONERING BEDÖMNING

### FÖRVALTNING OCH BESTÅND

#### Vakanser

Uthyrningsgraden styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning. Förändringar i dessa faktorer kan påverka såväl vakansgrad som hyresnivåer.

Några säsongeffekter som påverkar intäkterna finns ej.

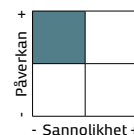
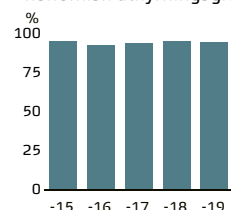
Efter att en hyresgäst flyttat ut finns risken att en längre eller kortare tid förflyter innan en ny hyresgäst är på plats. Risken för stora svängningar i vakanser och hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har.

Catenas hyreskontraktportfölj är långfristig. Merparten av bolagets fastigheter är dessutom moderna och lokaliserade till viktiga logistikpunkter vid hamnar och längs de stora europavägarna i anslutning till tätorter. Det gör Catena mindre känsligt för marknadens svängningar och dess påverkan på den totala uthyrningsgraden.

Vid nytecknande har hyreskontrakt generellt en längre löptid än fem år. En lokal förvaltning i nära samarbete med hyresgästerna minskar risken för oväntade uppsägningar av hyreskontrakt.

Catena bevakar vakanser och uppsagda kontrakt. En ökad vakansgrad med 5 procent, definieras som en risk.

#### Ekonomisk uthyrningsgrad



#### Ökande drifts- och underhållskostnader

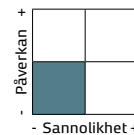
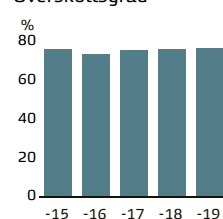
Kostnader för drift och underhåll som ökar mer än vad Catena kompenseras för genom avtalade hyror, kan påverka resultatet. Liksom oförutsedda och omfattande renoveringsbehov.

Egendom tillhörande Catena kan komma att förstöras av brand, stöld eller annan åverkan. Likaså kan Catena genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person eller annans egendom.

Ändrade föreskrifter kan ge stor effekt. Hyreskontrakt för logistikfastigheter binds normalt till konsumentprisindex (KPI). Catena arbetar dessutom löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet.

Oförutsedda renoveringsbehov uppkommer primärt vid skada vilket Catena har tecknat försäkringslösningar för. För eventuella ansvars- och förmögenhetsskador har försäkringar tecknats. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

#### Överskottsgrad



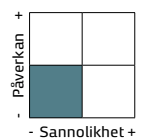
RISK	HANTERING	EXPONERING	BEDÖMNING
<p><b>Fastigheter – värdeförändring</b> Catena redovisar sitt fastighetsinnehav till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av förändrade hyresnivåer och vakansgrader, ändrade krav på direktavkastning samt detaljplaneprocesser med mera påverkar Catenas finansiella rapporter.</p>	<p>Normalt betalda förvärvspriser och en noggrann analys som baseras på omfattande erfarenheter, reducerar risken för nedskrivna fastighetsvärden som också balanseras av goda förtjänstmöjligheter. Catena värderar löpande varje kvartal sina fastigheter internt. Externa värderingar såväl som gjorda affärer bekräftar Catenas interna värderingar.</p>		<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>

## TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

### Förvärv

Catena förvärvar en del fastigheter i bolagsform. Under 2019 förvärvades tre fastigheter via bolag. Historiska beslut och åtgärder liksom den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka Catenas resultatutveckling.

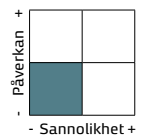
Inför varje förvärv genomförs en grundlig due diligence. Den omfattar förutom en finansiell genomlysning också en rad andra områden som till exempel kundrelationer, åtaganden och miljö.



### Försäljningar

Nya köpmönster, godsflöden och annat gör att logistikfastigheter efter en viss tid passar bättre för andra ändamål. Sådana fastigheter avyttrar Catena till en ansvarsfull köpare. Andra avyttringar är drivna av enskilda kunders önskemål om att äga fastigheten där man bedriver sin verksamhet. Totalt resulterade det i att en fastighet avyttrades under året till ett värde om 82,6 Mkr.

Förutom en genomtänkt försäljningsprocess där fastigheterna avyttras till ansvarsfulla köpare ligger fokus på en riskbeskrivning och hantering som möjliggör att lämnade garantier täcks i samband med försäljning.

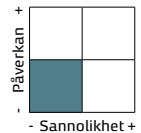
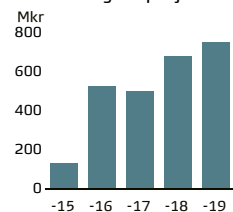


### Projekt

Catena bedriver aktiv projektutveckling, både genom nyutveckling och ombyggnad, vilket är viktigt för bolagets fortsatta tillväxt. Investeringar görs många gånger flera år före att den klara fastigheten kan tas i bruk. Risker avseende projektutveckling innefattar bland annat väderförhållanden under byggtiden, kompetens-/kontinuitetsbrist avseende projektledare och byggare, myndighetsbeslut som fördröjs eller inte går igenom (t.ex. planprocess).

Kostnadskontroll och uppföljning av kalkyl är viktiga instrument för att identifiera och hantera riskerna. Byggrätter och optioner är en kapitaleffektiv metod att säkerställa en projektportfölj som kan aktiveras när tiden är rätt och kund finns på plats.

### Investeringar i projektutveckling



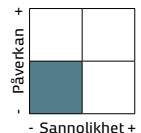
## MEDARBETARE

### Personskada

Catena kan genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person. Detta omfattar även psykosociala skador/problem.

Risker för personskador hanteras via rutiner i Catenas arbetsmiljöpolicy. För entreprenörer och konsulter finns bygg- och ansvarsförsäkringar.

*Under de senaste åren har inget bolag inom Catena-koncernen haft någon allvarlig personskada.*

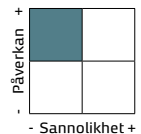
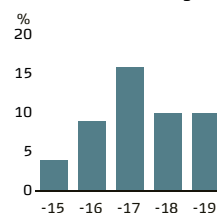


### Kompetensbrist

Catenas framtida utveckling beror i hög grad på ett begränsat antal personer i företagsledningen och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.

Catenas befattningshavare har alla allsidiga kunskaper inom fastighetsutveckling och förvaltning. Löpande samtal och utveckling tillsammans med marknadsmässiga villkor bidrar dessutom till en låg personalomsättning. Därtill arbetar bolaget aktivt med en successionsordning för nyckelpersoner.

### Personalomsättning





## RISK HANTERING EXPONERING BEDÖMNING

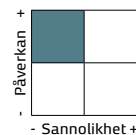
**Bristande rutiner och ansvarslöst beteende**

Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslöst beteende från bolagets personal eller andra företrädare. Catenas projekt sträcker sig över lång tid och innefattar många underleverantörer och andra intressenter. Trots bolagets nolltolerans, som gäller för alla inblandade, avseende osunda affärsmetoder oavsett om det handlar om arbetsvillkor, mutbrott eller konkurrensbegränsning finns alltid risken för att en enskild aktör inte svarar upp till Catenas krav.

Bolaget har utvecklade rutiner för hur befattningshavare skall knytas till bolaget och hur uppgifter ska delegeras. Dessutom finns det tydliga policyer och instruktioner om hur alla processer ska genomföras. En väl utvecklad intern kontroll följer löpande upp verksamheten. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat. Underleverantörer kontrolleras initialt för att eventuella ekonomiska avvikelser skall uppmärksammas snarast. Samarbetet utvärderas därefter löpande. Catenas leverantörer uppmanas dessutom att kontrollera sina underleverantörer.

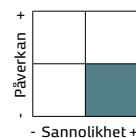
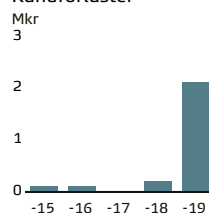
Minsta misstanke om avvikelse utreds omgående.

*Under de senaste tio åren har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslöst beteende.*


**FINANSIELLA RISKER**
**Kundförluster**

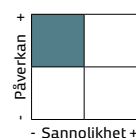
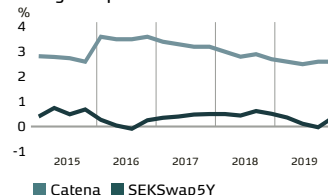
Kommersiella hyresgäster har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.

Risken minskar genom god kundkänedom. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Catenas kundförluster har därför under de senaste fem åren varit små.

**Kundförluster**

**Finansiella instrument**

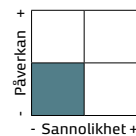
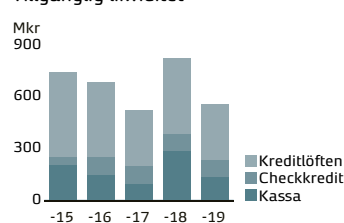
Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Catena av finansiella instrument i form av räntederivat, huvudsakligen ränteswappar.

Det finns en ineffektiv säkring kopplat till att ränteswapparna inte har STIBOR-golv medan lånen har det.

**Catenas genomsnittsränta och 5-årig swappränta**

**Likviditetsrisker**

Bristande tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden kan negativt påverka Catenas resultat och finansiella ställning.

Catena hade per bokslutsdagen outnyttjade kreditlöften och checkkrediter på 425,0 Mkr samt en kassa om 131,2 Mkr.

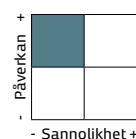
**Tillgänglig likviditet**

**Refinansiering**

De fastigheter som Catena äger är finansierade med lån och eget kapital. Det finns inga garantier för att respektive kreditgivare förnyar lånet när det förfaller.

I koncernens finanspolicy stipuleras hur kapitaltillförsel och likviditet ska tryggas genom en spridning av låneavtal, banker och starka ägare. Catena har ett kapitalbindningsmål om minimum två år. Befintliga låneramar uppgår, per den 31 december 2019, till en kapitalbindningstid om 1,3 år.

**Kapitalbindning**

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2020	4 060,0	3 960,0	100,0
2021	3 015,8	2 690,8	325,0
2022	978,6	978,6	-
> 2023	1 155,2	1 155,2	-
<b>Totalt</b>	<b>9 209,6</b>	<b>8 784,6</b>	<b>425,0</b>



RISK	HANTERING	EXPONERING	BEDÖMNING												
<p><b>Belåningsgrad</b> Balansen mellan räntebärande skulder (avseende fastigheter) och bokfört fastighetsvärde har betydelse ur ett riskperspektiv. Huvuddelen av Catenas finansiering består av banklån.</p>	<p>Catena håller en historiskt låg belåningsgrad. Det leder till att bolaget vid sjunkande fastighetsvärden minimerar risken att bryta mot covenanten i låneavtal och som en konsekvens av det måste återbetala lån.</p>	<p>Belåningsgrad</p> <table border="1"> <caption>Belåningsgrad (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Belåningsgrad (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>-15</td><td>70</td></tr> <tr><td>-16</td><td>60</td></tr> <tr><td>-17</td><td>58</td></tr> <tr><td>-18</td><td>58</td></tr> <tr><td>-19</td><td>52</td></tr> </tbody> </table>	År	Belåningsgrad (%)	-15	70	-16	60	-17	58	-18	58	-19	52	<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
År	Belåningsgrad (%)														
-15	70														
-16	60														
-17	58														
-18	58														
-19	52														

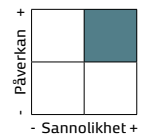
<p><b>Räntor</b> Catenas enskilt största kostnadspost är räntor, vilka kan variera över tiden. Dessa förändringar har stor påverkan på Catenas resultat. Även fastighetsvärdena påverkas av förhöjda räntenivåer.</p>	<p>Catenas fastigheter har finansierats till en marknadsmässig ränta och finansieringskostnaden är säkrad via fast räntelån och derivat motsvarande 61 procent av koncernens skulder. Bolaget förväntar sig att kunna behålla en låg räntenivå som med eftersläpning följer marknadens förändring. Derivatet specificeras i koncernens kommentar till Rapport över totalresultat.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Räntebindning, år</th> </tr> <tr> <th>År</th> <th>Mkr</th> <th>Ränta, %<sup>1)</sup></th> <th>Andel, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2020</td><td>4 263,0</td><td>1,1</td><td>48,5</td></tr> <tr><td>2021</td><td>755,7</td><td>5,0</td><td>8,6</td></tr> <tr><td>2022</td><td>500,0</td><td>3,9</td><td>5,7</td></tr> <tr><td>2023</td><td>500,0</td><td>3,3</td><td>5,7</td></tr> <tr><td>2024</td><td>500,0</td><td>3,0</td><td>5,7</td></tr> <tr><td>2025</td><td>1 122,0</td><td>3,9</td><td>12,8</td></tr> <tr><td>2026</td><td>1 143,9</td><td>4,3</td><td>13,0</td></tr> <tr><td><b>Totalt</b></td><td><b>8 784,6</b></td><td><b>2,6</b></td><td><b>100,0</b></td></tr> </tbody> </table> <p>1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2019-12-31. Marginal är fördelad jämt över räntebindningstiden.</p>	Räntebindning, år				År	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %	2020	4 263,0	1,1	48,5	2021	755,7	5,0	8,6	2022	500,0	3,9	5,7	2023	500,0	3,3	5,7	2024	500,0	3,0	5,7	2025	1 122,0	3,9	12,8	2026	1 143,9	4,3	13,0	<b>Totalt</b>	<b>8 784,6</b>	<b>2,6</b>	<b>100,0</b>	<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
Räntebindning, år																																											
År	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %																																								
2020	4 263,0	1,1	48,5																																								
2021	755,7	5,0	8,6																																								
2022	500,0	3,9	5,7																																								
2023	500,0	3,3	5,7																																								
2024	500,0	3,0	5,7																																								
2025	1 122,0	3,9	12,8																																								
2026	1 143,9	4,3	13,0																																								
<b>Totalt</b>	<b>8 784,6</b>	<b>2,6</b>	<b>100,0</b>																																								

## KLIMATRELATERADE RISKER

### Ökat finansiellt fokus på hållbarhetsfrågor

I takt med klimatförändringar i vår omvärld ökar risker från klimateffekter avseende såväl våra tillgångar som övergången till en CO<sub>2</sub>-fri ekonomi. Vi förväntar oss att den finansiella marknaden i ökande utsträckning kommer att prissätta klimatrisker med risk för att investerare kommer att finna Catena-aktien mindre attraktiv relativt andra placeringar. Därutöver kan upplåning bli dyrare och försäkringspremier öka.

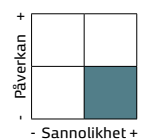
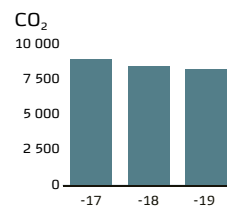
Genom ett systematiskt hållbarhetsarbete kan riskerna vändas till konkurrensfördelar.



### Skärpning av politiska styrsignaler

Globalt och nationellt förväntas kraven öka på företag att minska sina växthusgasutsläpp. Övergången till ett CO<sub>2</sub>-fritt samhälle kan leda till ökade kostnader, exempelvis genom CO<sub>2</sub>-beskattning, högre materialkostnader samt stigande energipriser – speciellt från fossila källor.

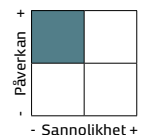
Catena arbetar aktivt med att reducera utsläpp av växthusgaser, bland annat genom att miljöcertifiera och energieffektivisera fastigheter, samt köpa in förnybar el och öka andelen egenproducerad förnybar el.



### Fysiska risker

Större variationer i väder med extrem värme och kyla, stora mängder nederbörd med risk för läckage/översvämning och med ökande behov av t.ex kylning och snöskottning.

Att skydda tillgångar mot skador som kan komma genom klimatförändringar bedrivs både strategiskt och operativt. Nya byggnader miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver vilket bland annat ställer krav på val och dokumentation av byggmaterial samt besiktning av fuktak-kunnig. Operativ riskhantering omfattar försäkringskydd och framförhållning med effektiva upphandlingar av snöskottning etc. Catenas kundnära förvaltning gör också att nya behov snabbt kan identifieras och därmed förebygga problem.



RISK	HANTERING	EXPONERING	BEDÖMNING
<b>Indirekta CO<sub>2</sub>-utsläpp</b> Catena verkar i ett sammanhang som otvetydigt påverkar klimatet då våra hyresgästers verksamhet består av omfattande transporter.	Att erbjuda strategiskt rätt placerade logistikpositioner gör oss till en attraktiv hyresvärd som möjliggör reducerade bränslekostnader och samtidigt reduktion av fossila utsläpp. Catena deltar även i utveckling av nya koncept för citynära logistik som i Arenastaden med effektivare hantering av såväl införsel av gods som omhändertagande av avfall.		<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>

## ÖVRIGA RISKER

<b>Konjunktur och efterfrågan</b> Globala handelskonflikter eller andra politiska spänningar i världen är exempel på samhällsförändringar som kan ge påverkan på handelsvägar och handelsmönster. Det kan i sin tur påverka förutsättningarna för Catenas verksamhet.	Catena genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen.		<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
--	--	--	---------------------------------------

<b>Infrastrukturförändringar</b> Catenas kunder är beroende av närhet till och säkerställande av tillgänglighet till Skandinavien godsflöden. Förändrade förutsättningar för motorvägar, järnväg, hamnar och flyg på grund av brist i underhåll, större skada eller politiska beslut kan påverka dessa godsflöden.	Catena genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen. En viktig aspekt vid utvärdering av nuvarande och framtida logistiklägen är mångfalden av transportslag för förbättrad riskspridning, såväl finansiellt som ur hållbarhetssynpunkt.		<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
---	--	--	---------------------------------------

<b>Föroreningar</b> Enligt miljöbalken gäller att den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även är ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den ansvarig som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt, föroreningarna.	Catena genomför inför varje förvärvstillfälle en grundlig miljöanalys och riskbedömning.	<i>Det har, trots grundliga analyser, inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella ännu okända miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Det kan inte helt uteslutas att det finns miljöföroreningar som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk på Catena.</i>	<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
--	--	---	---------------------------------------

<b>Skatter</b> Det har skett eller föreslagits förändringar i skattelagstiftningen de senaste åren inom huvudsakligen räntebegränsningar och s.k. paketering vid förvärv. Det finns risk för ytterligare ändringar i lagstiftningen.	Catena har en hög beredskap och följer utvecklingen noga.	<b>Skattekostnader</b> Mkr 	<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
---	---	-----------------------------------	---------------------------------------

<b>Tvister</b> Det kan inte uteslutas att Catena kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som får betydande effekter på Catenas resultat eller finansiella ställning.	Genom väl genomarbetade avtal och överenskommelser minskas risken.	<i>Catena har inga och har inte de senaste sex åren haft några betydande tvister.</i>	<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
---	--	---	---------------------------------------

<b>IT-störningar</b> Driftsstörningar eller riktade attacker (överblastningsattacker, ransomware eller liknande) kan påverka Catenas driftssäkerhet såväl som IT-säkerhet.	Kontinuerlig övervakning av IT-miljön, löpande avstämningar med IT-leverantör för att säkerställa relevant och uppdaterad säkerhetsnivå.	<i>Tre rapporterade incidenter till Datainspektionen under 2019, samtliga mindre allvarliga.</i>	<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
---	--	--	---------------------------------------

## Känslighetsanalys

I tabellen framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Catenas årliga intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel. Känslighetsanalysen svarar mot hela avsnittet, alla risker.

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1,0	12,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1,0-enhet	12,6
Räntenivå för räntebärande skulder med hänsyn till swappar	+/- 1,0-enhet	-27,5 / -24,1
Fastighetskostnader	+/- 1,0	2,8
Värdet förändring förvaltningsfastigheter	+/- 1,0	162,7

## Styrelse







	Gustaf Hermelin	Tomas Andersson	Ingela Bendrot
<b>Födelseår</b>	1956	1956	1962
<b>Befattning i styrelsen</b>	Ordförande	Ledamot	Ledamot
<b>Invald år</b>	2013	2018	2018
<b>Utbildning</b>	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Stockholm.	Ekonomistudier, Stockholms universitet. Juridikstudier.	Kemiingenjör.
<b>Huvudsysselsättning</b>	Styrelsearbete.	Eget bolag.	VD Nya Ostkustbanan. VD Bendrot Kommunikation AB.
<b>Övriga uppdrag</b>	Styrelseledamot i ett stort antal dotterbolag inom eller närstående Catenakoncernen. Styrelseledamot i Vectura Fastigheter AB samt i bolag hel- eller delägda av SFU Sverige AB.	Styrelseledamot i Tuve Bygg.	
<b>Avslutade uppdrag</b>	VD och styrelseledamot i Klövern AB, Brinova Fastigheter AB. Styrelseledamot i AMF Fastigheter AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB och Platzter Fastigheter Holding AB (publ.).		
<b>Egna och närståendes aktieinnehav 2019</b>	1 312 400 aktier via bolag och närstående.	–	200 aktier.
<b>Beroende till: bolaget större ägare</b>	Ja Ja	Nej Ja	Nej Nej
<b>Närvaro styrelsemöten</b>	8/8	8/8	8/8
<b>Närvaro revisionsutskott</b>			3/4
<b>Närvaro ersättningsutskott</b>			





## Företagsledning



	Benny Thögersen	Peter Andersson	Sofie Bennsten
<b>Födelseår</b>	1966	1966	1969
<b>Befattning</b>	VD	CFO och vVd	HR-ansvarig
<b>Anställd sedan</b>	15 november 2016.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.
<b>Utbildning</b>	Högskolan i Halmstad.	Civilekonom.	Ekonom.
<b>Tidigare befattningar</b>	VD på Knapp AB samt flera uppdrag på bland annat Consafe, Ica och Akzo Nobel.	Ekonomi- och finansdirektör i Brinova Fastigheter AB samt ekonomichef i Fastighets AB Skånehus.	Administrativ chef i Brinova Fastigheter AB. Tidigare redovisningschef på Brinova Fastigheter AB.
<b>Egna och närståendes aktieinnehav 2019</b>	1 600 aktier.	500 aktier.	200 aktier.

► Ytterligare och aktuell information om uppdrag och innehav finns på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)

			
<b>Hélène Briggert</b>	<b>Magnus Swärdh</b>	<b>Henry Klotz</b>	<b>Katarina Wallin</b>
1985	1968	1944	1970
Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot
2017	2019	2007	2013
Civilekonom, Lunds universitet.	Civilekonom.	Ingenjör i fastighetsteknik. Ekonom.	Civilingenjör, Kungl. tekniska högskolan. Beteendevetenskap och företagsekonomi, Stockholms universitet.
Delägare i HEG & Partners Fastigheter 5 AB och HEG Invest AB.	CFO Backahill AB.		Strategikonsult och delägare i Evidensgruppen.
Styrelseledamot i bolag inom HEG-koncernen.	Styrelseordförande Destination Bjäre AB och Lima Timmerhus AB. Styrelseledamot Rögle BK och Foodhills Fastigheter AB.		Styrelseordförande i Belatchew Arkitekter AB, Evimatrix AB, Bernow Lindqvist Wallin AB och Au Point AB. Styrelseledamot i Evidens blw AB och Sveafastigheter Utveckling AB, Kavaljer AB och Nordisk Byggsdag.
Marknadsdirektör på Gymgrossiten Sweden AB. Managementkonsult på Business Sweden.			VD Evidens blw AB. Styrelseordförande REIM AB, Ekologigruppen AB och Evidens Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot Temaplan AB, mfl.
800 aktier.	800 aktier.	–	–
Nej Nej	Nej Ja	Nej Nej	Nej Nej
8/8	6/8	6/8	8/8
4/4		4/4	
	1/1	1/1	1/1

			
<b>Jörgen Eriksson</b>	<b>Maths Carreman</b>	<b>Johan Franzén<sup>1)</sup></b>	<b>Göran Jönsson</b>
1972	1958	1978	1961
Regionchef Malmö	Regionchef Stockholm	Regionchef Göteborg och Jönköping	Regionchef Helsingborg
15 augusti 2016.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.
Civilekonom, Örebro universitet.	Byggnadsingenjör.	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Göteborg.	Byggnadsingenjör.
Controller på Catena samt ekonomiansvarig på Helsingborgs storbildsbolag.	Regionchef/affärsutvecklare på Brinova Fastigheter AB, enhetschef Klöver samt arbetschef/inköpschef och projektutvecklare på Skanska.	Affärsutvecklare på Brinova Fastigheter AB samt distriktschef på Jungheinrich Svenska AB.	Affärsområdeschef för Kommersiellt/Bostäder i Brinova Fastigheter AB samt VD i Maintech Förvaltning Syd.
–	500 aktier.	–	–

1) Lämnar bolaget den 1 april 2020.

# Flerårsöversikt

## Alternativa nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i rapporten utöver vad som definieras enligt IFRS. Bolaget menar att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets presta-

tion. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

► Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns i not 26 Alternativa nyckeltal.

## Nyckeltal, koncernen

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>NYCKELTAL ENLIGT IFRS</b>					
Hysesintäkter, Mkr	1 182,9	1 090,7	892,0	786,6	464,2
Driftsöverskott, Mkr	902,8	827,6	671,2	578,1	351,3
Förvaltningsresultat, Mkr	626,8	571,3	440,1	316,0	259,3
Resultat före skatt, Mkr	1 522,5	940,1	758,6	386,6	590,3
Årets resultat, Mkr	1 223,8	823,4	634,7	338,4	571,5
Resultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	32,46	21,93	16,08	10,20	22,11
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, Mkr	612,5	550,8	418,7	294,3	241,5
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	16 270,5	14 721,1	13 131,1	10 786,4	5 340,3
Balansomslutning, Mkr	17 770,1	15 905,9	14 246,6	12 344,9	6 947,9
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,4	35,7	25,6
Antal utestående aktier, genomsnittligt, miljoner	37,7	37,5	35,8	33,2	25,9
<b>ALTERNATIVA NYCKELTAL</b>					
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Överskottsgrad, %	76,3	75,9	75,2	73,5	75,7
Belåningsgrad, %	54,0	57,9	57,6	59,9	70,3
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, %	21,1	16,6	14,9	10,6	25,6
Avkastning på totalt kapital, %	10,2	7,6	7,1	6,9	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,4	3,5	2,3	4,8
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,7	3,2	3,6	2,6
Räntebindning, år	2,3	3,0	4,1	3,5	3,1
Räntebärande skulder, Mkr	8 784,6	8 516,8	7 568,2	6 457,2	3 754,1
Kapitalbindning, år	1,3	1,4	1,9	1,5	2,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,6	1,7	1,5
Soliditet, %	35,6	33,4	32,3	31,6	35,7
Soliditet exklusive goodwill, %	37,3	34,5	33,4	33,3	35,7
<b>Aktierelaterade</b>					
Aktiens direktavkastning, %	1,6	2,6	2,9	2,7	2,6
Aktiens totalavkastning, %	90,1	44,7	23,7	14,3	12,3
Eget kapital per aktie, kr	167,59	140,82	122,86	109,13	96,46
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	16,63	15,21	12,30	9,53	10,03
p/e-tal	13	10	10	13	5
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital per aktie, kr <sup>1)</sup>	16,25	14,67	11,70	8,87	9,43
Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav, kr	202,87	169,53	149,85	135,80	115,00
<b>ÖVRIGA NYCKELTAL</b>					
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Antal fastigheter	109	107	109	94	55
Uthyrbar yta, tkvm	1 842,7	1 792,5	1 661,6	1 490,9	816,8
Hysesvärde, Mkr	1 264,8	1 216,1	1 109,9	925,7	511,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	95,9	94,7	93,0	95,5
<b>Aktierelaterade</b>					
Börskurs, kr	413,50	220,50	155,50	128,50	115,75
Börsvärde, Mkr	15 588	8 313	5 818	4 592	2 968
Högst betalt under året, kr	421,50	224,50	158,50	145,00	141,00
Lägst betalt under året, kr	213,00	148,00	128,50	109,25	103,00
Utdelning per aktie, kr	6,50 <sup>2)</sup>	5,75	4,50	3,50	3,00
<b>Övrigt</b>					
Antal anställda	42	38	38	33	22

Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns i not 26 Alternativa nyckeltal.  
1) före och efter utspädning 2) styrelsens förslag.

## Definitioner

Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.  
Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.  
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.  
Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.  
Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.  
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier.  
Årets kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet enligt kassaflödesanalys.

Antal aktier per balansdagen.  
Vägt genomsnittligt antal aktier.

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.  
Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid årets slut.

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.  
Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.  
Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.  
Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.  
Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.  
Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets slut.  
Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.  
Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill.

Föreslagen utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets slut.  
Aktiekursförändringen under året plus utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början.  
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.  
Förvaltningsresultat i förhållande till antal utestående aktier vid årets slut.  
Aktiekurs vid årets slut i förhållande till årets resultat per aktie.

Eget kapital per aktie med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen samt goodwill associerad med uppskjuten skatt, beräknat per aktie.

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.  
Utgående hyra (inklusive fastighetsskatt, el och värme) på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.  
Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.

Antalet utestående aktier multiplicerat med senast betalt på angiven dag.

Utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal utestående aktier vid avstämningsdagen.

Medelantal anställda.

# Catena året om

Catena har som mål att underlätta marknadens värdering av företaget genom tydlig information. Catena arbetar för en snabb och öppen redovisning till aktieägare, finansmarknad och andra intressenter. Informationsgivning sker i enlighet med gällande lagstiftning, Nasdaqs regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning samt bolagets insiderpolicy.

## Årsstämma

Aktieägare hälsas välkomna till årsstämma den 29 april. Kallelse till årsstämman publicerades den 25 mars 2020 och finns på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se) – se även information i på omslagets flik.

## Viktiga datum

2020-04-29 Delårsrapport januari – mars 2020  
2020-04-29 Årsstämma 2020  
2020-07-07 Delårsrapport april – juni 2020  
2020-10-28 Delårsrapport juli – september 2020  
2021-02-19 Bokslutskommuniké 2020  
2021-04-29 Årsstämma 2021

## Kapitalmarknadsinformation

I samband med publicering av delårsrapporterna webbsänds presentation av delårsbokslutet. Det presenteras dessutom för investerare i samband med möten arrangerade av banker och Catena planerar även in egna, enskilda möten med investerare och banker (exempelvis vid Kapitalmarknadsdagarna i Båstad i samband med halvårsrapport) samt deltar i aktiesparträffar. Delårsrapporter och årsredovisning skickas med post till dem som begärt detta.

## I framkant

Catena är drivande inom både logistikområdet och i fastighetsbranschen genom att samverka för innovation och utveckling på olika sätt och i olika forum. Där utöver arrangerar bolaget seminariet LogistikTrender – en uppskattad mötesarena för ny kunskap och inspiration.

## Följ Catena

På bolagets webbplats [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se) finns aktuell information om verksamheten. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga där på svenska och engelska och för att få information löpande kan dessutom en prenumerationstjänst på företagets webbplats användas. Finansiell information kan även beställas direkt av Catena per telefon eller mail.

Genom att följa Catena på LinkedIn, Facebook, Twitter eller Instagram finns möjlighet att få ytterligare information om vad som händer i bolaget.





## Urval av pressmeddelanden under 2019

- 2019-12-20 Catena investerar i tillbyggnation för DHL på Logistikposition Sunnanå, Malmö
- 2019-11-26 Första spadtaget för ny flyggodsanläggning till DHL Express på Logistikposition Sunnanå
- 2019-11-22 Catena säkrar ytterligare ett strategiskt logistikläge söder om Stockholm
- 2019-10-31 Ledningsförändring på Catena
- 2019-10-14 Catena säljer logistikmark i Nykvarn
- 2019-10-02 Catena investerar 132 Mkr i tillbyggnation på Logistikposition Tostarp, Helsingborg
- 2019-09-20 Catena investerar 193 Mkr i ny logistikanläggning i E-city Engelholm
- 2019-09-20 Ekologens etablerar sig i Catenas lokaler i Kungälv
- 2019-09-04 Catena utlöst från optionsavtal
- 2019-09-03 Catena förlänger flera hyresavtal med ICA
- 2019-07-12 Catena ansöker om bygglov i Ängelholm
- 2019-07-11 Catena investerar ytterligare 150 Mkr på Logistikposition Sunnanå
- 2019-06-18 Catena bygger ut fastighet i Rosersberg
- 2019-06-10 Christoffer Bööj ny Affärsutvecklare på Catena
- 2019-05-29 Catena förvärvar fastighet i Kungälv
- 2019-05-23 Helén Lindskog ny Affärscontroller på Catena
- 2019-05-22 Catena hyr ut i Växjö till Alvestaglass
- 2019-04-03 Catena bygger nytt i Katrineholm till PostNord
- 2019-03-28 Catena sätter nytt namn på Rögles arena
- 2019-03-01 Ny Hållbarhetsansvarig på Catena
- 2019-02-26 Catena investerar 250 Mkr i Helsingborg och tecknar hyresavtal med PostNord

## Ordlista

### Logistikfastigheter

Fastighet bebyggd med en terminal- och/eller lagerbyggnad avsedd för varuhantering och distribution åt logistikbolagens kunder.

### Terminaler/Kombiterminal

Fastigheter som primärt är anpassade för omlastning. Till denna fastighetstyp hör till exempel kombiterminalerna, där man optimerar möjligheterna för att flytta gods från ett transportmedel till ett annat.

### Logistiklager

Avser fastigheter med färdigvarulager och importörers lager av varor, i väntan på att bli sålda.

### Logistikläge

Allmänt erkända lägen som anses vara väl lämpade för logistik med tanke på exempelvis godsflöden, infrastruktur, närhet till konsumentmarknader och kompetens.

### Logistikposition

Särskilt framträdande nav i Catenas nät av fastigheter.

### Distributionslager

En fastighet med varor som lagras en kortare tid för att sedan transporteras vidare.

### Citylogistik

Ett distributionslager som är optimerat för snabba och korta transporter, av snabbbrörliga varor som exempelvis färskvaror.

### Omnilager

Anläggning som innehåller flera logistikfunktioner.

### E-handel

E-handel är när ett företag eller konsument säljer eller köper en produkt oftast över Internet eller andra datornätverk.

An English version will as from March 30, 2020 be available at [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se).

Catena AB är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget är bildat och registrerat enligt svensk rätt med firmanamnet Catena AB (publ) och organisationsnummer 556294-1715. Bolaget har sitt säte i Helsingborg, Sverige. Catenas årsredovisning publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är den officiella. Årsredovisningen är publicerad på bolagets webbplats ([www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)) den 30 mars 2020. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 18–71 och 122–135. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 75–121 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2018 om inget annat anges.

Information om marknaden är baserad på Catenas egen bedömning om ingen annan källa anges. Bedömningar baseras på bästa tillgängliga faktaunderlag vid årsredovisningens upprättande. Denna rapport innehåller framtidsinriktad information. Även om Catenas ledning bedömer denna information som rimlig kan inga garantier lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig korrekta. Följaktligen kan verkligt framtida utfall variera jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer. För finansiella och operationella definitioner, se sidan 137.

Denna årsredovisning producerades i samarbete med RHR Corporate Communication i Malmö. Den trycktes av Danagård-Litho på miljöcertifierat papper, med vegetabiliska färger baserade på förnybara råvaror och med 100 procent förnybar energi.



Miljömärkt trycksak  
3041 0196

# CATENA

Catena är ett börsnoterat fastighetsbolag som genom samarbete och på ett hållbart sätt utvecklar, äger och förvaltar effektiva logistikanläggningar. De strategiskt placerade fastigheterna försörjer Skandinaviens storstadsregioner och är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden. Det övergripande målet är att uppvisa ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling och ger aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning. Catena-aktien handlas på NASDAQ Stockholm, Mid Cap.

## Huvudkontor

**Catena AB (publ)**  
Box 5003  
250 05 Helsingborg  
Tel vxl 042-449 22 00

## Bud/besöksadress:

Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg

## Regionkontor

**Stockholm**  
Östra Längdgatan 1  
611 35 Nyköping  
Tel vxl 042-449 22 00

## Göteborg/Jönköping

Fibervägen 2  
435 33 Mölnlycke  
Tel vxl 042-449 22 00

## Helsingborg

Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg  
Tel vxl 042-449 22 00

## Malmö

Lagervägen 4  
232 37 Arlöv  
Tel vxl 042-449 22 00

[catenafastigheter.se](https://www.catenafastigheter.se)

