



CATENA
2018
Årsredovisning

Vi länkar Skandinavien's godsflöden

Kallelse till stämma

Tid och plats

Årsstämma i Catena AB (publ) hålls den 25 april 2019 klockan 16:00 på World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm.

Rätt att delta

För rätt att delta i stämman måste aktieägaren vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 17 april. 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

Anmälan om deltagande i stämman ska göras senast den 17 april klockan 14:00 via e-post till bolagsstamma@catenafastigheter.se. Anmälan kan också lämnas per telefon 0730-70 22 22 eller per 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 på stämman. Fullmaktsformulär finns på www.catenafastigheter.se och på huvudkontoret i Helsingborg. Det sänds även till aktieägare på begäran. Sker deltagande med stöd av fullmakt, registreringsbevis eller annan behörighetshandling kan sådan med fördel sändas in i god tid före stämman till Catena AB.

Innehåll

Catena

Catena i korthet	2-3
------------------	-----

Året i korthet

Förbättrat förvaltningsresultat genererar fortsatt starka kassaflöden	4-7
---	-----

VD har ordet

Positionerade för tillväxt när handeln omdanas	8-9
--	-----

Vår marknad

Starka megatrender driver behovet av effektivare varuflöden	12-13
Fortsatt konsumtionstillväxt trots konjunkturavmattning	14-17

► Fastighetsrörelsen

Ännu ett starkt år för Catena	20-22
Fastighetsvärdering	23
Organisation och affärsstruktur	24-25
Regionernas utveckling	26-27
Fastighetsförteckning per region	28-29 + utvik
Väsentliga händelser	30-31
Aktuell intjäningsförmåga	32
Marknadsutsikter och vinstdisposition	33

► Finansiering

Väl diversifierad finansiering	36-37
Stark utveckling för Catenas aktie	38-39

► Affärsmodell

Så skapar Catena värde	42-43
Ett komplett erbjudande	44-45
Aktiv förvaltning	46
Fastighetsportfölj i ständig utveckling	47-50

► Finansiell information

Innehåll	55
Finansiella rapporter, koncernen	56-61
Noter, koncernen	62-84
Finansiella rapporter, moderbolaget	85-87
Noter, moderbolaget	88-95
Årsredovisningens undertecknande	96
Revisionsberättelse	97-100

► Bolagsstyrningsrapport

Styrelsens ordförande: En ansvarsfull styrning skapar förtroende för fortsatt utveckling	104
Bolagsstyrning	105-110
Risker och möjligheter	111-115
Styrelse och företagsledning	116-117

Hållbarhetsarbetet

VD: Vi tar ansvar över tid	120
En hållbar verksamhet	121
Hållbar logistik och samhällsutveckling	122-123
Hållbara fastigheter	124-127
Attraktiv arbetsgivare	128-130
Hållbarhetsnoter	131-135

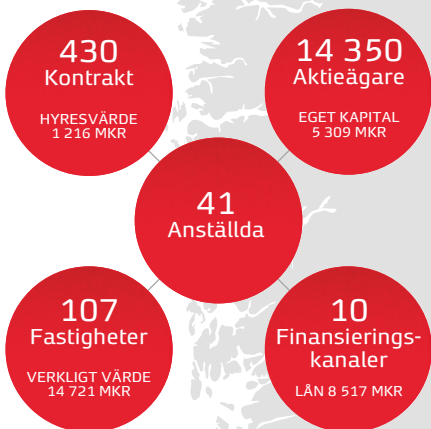
Översikter och information

Flerårsöversikt och definitioner	136-137
Catena året om	138
Pressmeddelanden och ordlista	139
Index över diagram och tabeller	Utvik

► Reviderat avsnitt.

Catena – detta är vi

Catena ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna logistikfastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt. Catenas övergripande mål är att i kraft av sin fokuserade inriktning ge aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning.



Fokuserad affärsidé

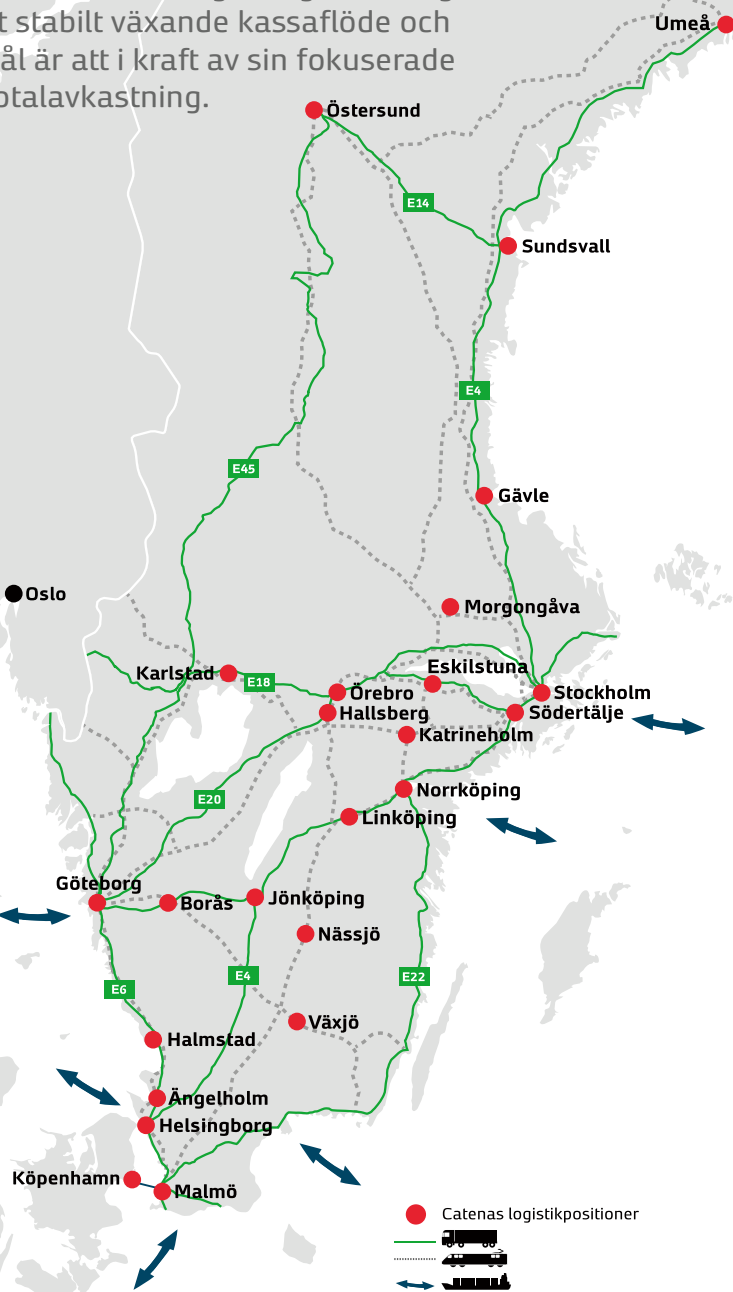
Catena erbjuder logistikanläggningar för dagens och morgondagens varuflöden längs de viktigaste transportlederna och knutpunkterna. Effektiv logistik och transport är en viktig framgångsfaktor som ger såväl ekonomiska som miljömässiga fördelar. I nära samverkan med våra kunder och med god kännedom om marknaden utvecklar vi vår del i kedjan. Vår affärsidé tydliggör vårt uppdrag – *vi ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien.*

Driv mot visionen

Catenas goda insikter om framtidens gods- och varuflöden är helt avgörande för förmågan att erbjuda rätt läge, rätt lokal och rätt service. Verksamheten bedrivs enligt en affärsmodell där fastighetsutveckling och aktiv förvaltning är bärande för att generera starka kassaflöden och en attraktiv avkastning till aktieägarna. Modellen och vårt angreppssätt gör att vi utvecklas stabilt mot vår vision – *vi länkar Skandinaviens godsflöden.*

Tydliga strategier och mål

Med konkreta och tydliga finansiella mål i sikte arbetar Catena utifrån fyra strategiska horisonter – fastighetsutveckling, kunder och marknad, hållbarhet och finansiering.



Bästa logistikläge

I årets årsredovisning lyfter vi fram sju logistiklägen som har en signifikant betydelse geografiskt, demografiskt och med unika logistiska fördelar. Vi presenterar också några av Catenas kunder och hur vi kunnat erbjuda dem en optimal lösning.

➤ Du hittar presentationerna på sidorna 11, 19, 35, 41, 53, 103 och 119.

3 skäl att investera i Catena

Sedan Catena valde inriktning mot logistikfastigheter 2013 har bolaget skapat aktieägarvärde med en stadig avkastning på eget kapital, vilket i genomsnitt uppgår till cirka 17 procent. Catenas utdelning till aktieägarna ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt. Aktien handlas på Nasdaq Stockholm, MidCap.

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 värde drivare

Utveckling och förädling är en viktig del av Catenas övergripande affärsmodell. Det skapar förutsättningar för värdetillväxt i det befintliga beståndet eller genom helt nya 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 marknaden största distributörer säkerställs ett starkt kassaflöde med 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.

Omfattande 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 ger en ökad efterfrågan på moderna logistikfastigheter i rätt lägen.

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



Förbättrat förvaltningsresultat genererar fortsatt starka kassaflöden

En aktiv projektutveckling med en högre total projektvolym än tidigare år ligger bakom bolagets fortsatta tillväxt och starka finansiella position. Sammantaget resulterar det i 5,75 kr i föreslagen utdelning per aktie till ägarna.

Året i siffror

+22% Hyresintäkterna ökade som en följd av omförhandlingar av avtal, förvärv och nybyggda ytor som tillträdades under året och förbättrad uthyrningsgrad.

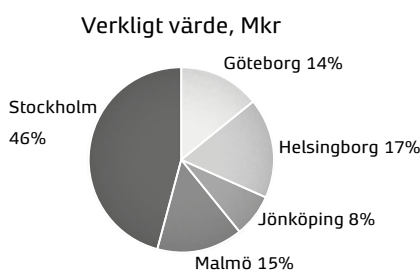
+12% Fastighetsportföljen växte tack vare förädling av ytor samt värdeförändringar drivna av samordning, väl genomförda projekt och ett gott förvaltningsarbete men också via förvärv och nybyggnation.

+30% Förvaltningsresultatet ökade som ett resultat av ett förbättrat driftsöverskott och relativt sett lägre räntekostnad.

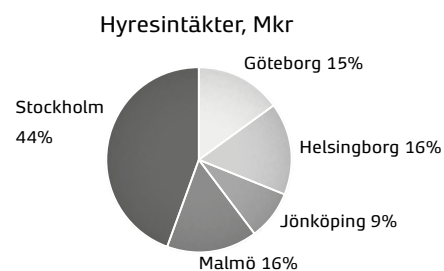
Nyckeltal

	2018	2017	Förändr., %
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	14 721,1	13 131,1	12,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	94,7	1,3
Hyresintäkter, Mkr	1 090,7	892,0	22,3
Överskottsgrad, %	75,9	75,2	0,9
Förvaltningsresultat, Mkr	571,3	440,1	29,8
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, Mkr	550,8	418,7	31,6
Resultat före skatt, Mkr	940,1	758,6	23,9
Soliditet, %	33,2	32,3	2,8
Eget kapital per aktie, kr	140,82	122,86	14,6
Substansvärde per aktie			
Epra Nav, kr	169,53	149,85	13,1
Börskurs vid årets slut, kr	220,50	155,50	41,8

Regionerna

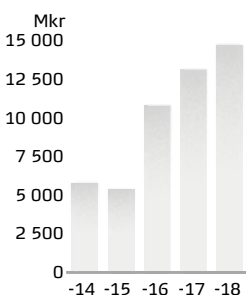


Totalt: 14 721,1 Mkr

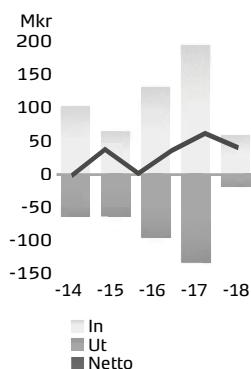


Totalt: 1 090,7 Mkr

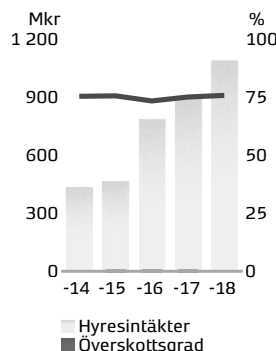
Fastigheternas verkliga värde



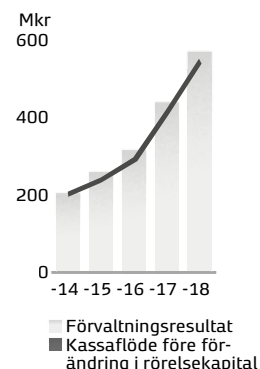
In- och utflyttning



Hyresintäkter och överskottsgrad



Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Fastigheterna

Verksamheten har under året utökats med 130 900 kvadratmeter och det har skett genom både förvärv och projektutveckling. Det samlade värdet av ökningen uppgår till 1 291,8 Mkr. 13 100 kvadratmeter till ett värde av 46,5 Mkr har även avyttrats för att kunna bibehålla en fokuserad inriktning på portföljen.

Under året har 684,3 Mkr investerats i beståndet – investeringar som ger ökad uthyrningsbar yta, utvecklar fastigheterna, bidrar till minskade fastighetskostnader och ett förbättrat driftsöverskott.

Årets fastighetstransaktioner innebär att 13 100 kvadratmeter äldre ytor ersatts med 96 900 kvadratmeter logistikytor anpassade för dagens och framtidens logistik.

Fortsatt stora investeringar på Logistikpositionerna Sunnanå och Tostarp

På båda dessa attraktiva lägen i anslutning till Malmö och Helsingborg sker omfattande investeringar i nya logistik-anläggningar som ett resultat av ett omfattande och fortsatt pågående platsutvecklingsarbete.



Sunnanå 12:52, Burlöv.

3 viktiga händelser under året

Förvärv av logistikfastighet i Morgongåva

E-handelsapoteket Apotea är hyresgäst i den effektiva och klimatsmarta anläggningen.



Snesholm 1:16, Heby.

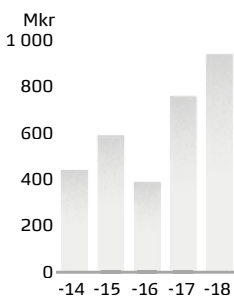
Nya avtal om förvärv av strategisk belägen logistikmark

Med ytterligare 600 000 kvadratmeter mark i anslutning till E-City Engelholm och 450 000 kvadratmeter mark i anslutning nya Stockholm Syd är ambitionen att säkra strategiskt viktiga logistiklägen som svarar mot de behov som uppstår när flöden, handel och konsumtionsmönster förändras.

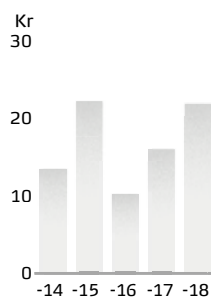


Norra Varalöv 31:11, Ängelholm.

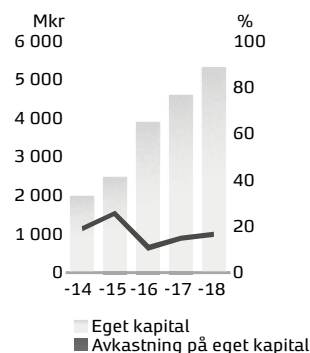
Resultat före skatt



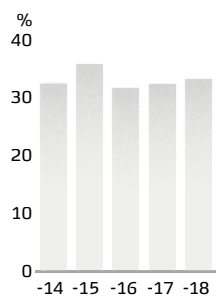
Resultat per aktie



Eget kapital och avkastning



Soliditet



Strategier och operativa mål

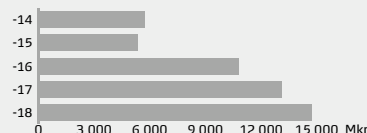
Fastighetsutveckling

Genom egen projektutveckling och förvärv som breddar kundbasen ska Catenas fastighetsportfölj fortsätta växa. Moderna, kostnadseffektiva och hållbara fastigheter med stabila kassaflöden gör Catena till det bästa alternativet för kunder, investerare och medarbetare. Det geografiska läget är avgörande för lyckad platsutveckling, liksom en väl genomtänkt kontext, användning och utformning av området och fastigheterna.

Fastighetsportföljen ökade med 12 procent till 14 721,1 Mkr under året. Av årets ökning utgjorde 684,3 Mkr egna projekt att jämföra med 502,2 Mkr 2017. Överskottsgraden ökade från 75,2 till 75,9 procent och närmar sig det interna målet på 80 procent. En större total projektvolym än tidigare, lägre vakansgrader och betydande energieffektiviseringar förklarar förbättringarna.

► Läs mer om fastighetsutveckling på sidorna 47–50.

Fastighetsvärde/tillväxt



Överskottsgrad



Kunder och Marknad

Catena strävar efter långa relationer med innovativa och hållbara kunder. Proaktiv omvärldsanalys som ger insikter om förändrade konsumtionsmönster och godsflöden gör att Catena i nära kundrelationer kan tillföra värde genom att erbjuda fastigheter som motsvarar högt satta krav. Catena är en aktiv samtalspart som förstår logistik och flöden och kan utmana utifrån sin horisont, med ett aktivt varumärkesarbete och en digital marknadsstrategi förstärks Catenas position i branschen ytterligare.

Den genomsnittliga kontraktstiden minskade något under 2018 men ligger fortfarande på höga 5,1 år (5,3). Det avspeglar en hög grad av nya fastigheter anpassade för kundens verksamhet, vilket ger längre kontraktstider.

► Läs mer om Kunder och Marknad på sidorna 12–17.

Genomsnittlig kontraktstid



Logistik **trender**

Hållbarhet

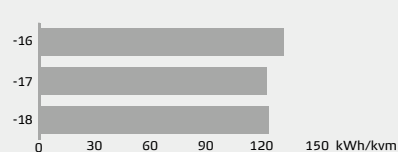
Catena ska vara delaktig i samhällsutvecklingen genom engagemang inom prioriterade logistikområden och bidra till en bättre miljö genom att utveckla ekonomiskt och miljömässigt effektiva logistiklägen samt energieffektiva lösningar i fastighetsbeståndet. Dessutom ska Catena vara en spännande och ansvarstagande arbetsgivare som attraherar engagerade och kompetenta medarbetare, såväl nya som befintliga.

Både total energianvändning och energi per kvadratmeter har ökat något jämfört med föregående år. Tack vare flera större energieffektiviseringsprojekt har vi trots en kallare vinter och en varmare sommar än normalt lyckats begränsa ökningen till endast 1 kr per kvadratmeter.

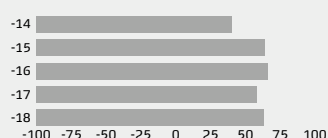
I den medarbetarundersökning som genomfördes i december 2018 blev eNPS-resultatet +63 vilket är högre än föregående års +58 och högt i jämförelse med andra bolag både i Sverige och internationellt.

► Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 120–135.

Energianvändning



eNPS



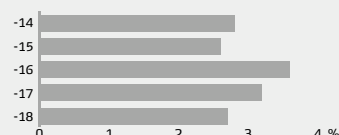
Finansiering

Catena ska löpande säkra dels en stabil avvägning mellan eget och främmande kapital och dels att finansieringen idag och framtiden kan säkerställas till så bra villkor som möjligt.

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder till 2,7 procent vilket är 50 punkter lägre ränta än motsvarande jämförbar period.

► Läs mer om finansieringen på sidorna 36–37.

Genomsnittlig ränta



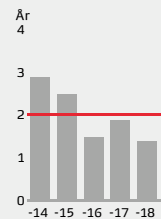
Finansiella mål

Genomsnittlig kapitalbindning

Den genomsnittliga kapitalbindningen bör uppgå till minst två år.

Kommentar 2018

Genom målsättningen har bolaget säkrat en finansiering över en tidsrymd som reducerar finansieringsrisken samtidigt som bolaget vid varje tillfälle kan möjliggöra optimala kreditvillkor för en fortsatt finansiering av verksamheten. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,4 år (1,9). Under 2019 förväntar vi oss att öka kapitalbindningstiden.

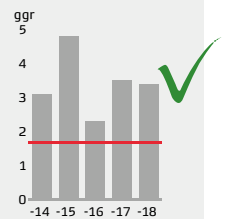


Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 gånger.

Kommentar 2018

Nivån är satt för att ge en betryggande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor. Den fortsatt höga nivån från 2017 ligger i stort sett kvar, 3,4 ggr jämfört med 3,5, och har primärt sin förklaring i fortsatt effektiv förvaltning, förbättring av uthyrningsgraden och låg och stabil finansieringskostnad.

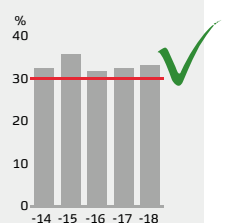


Soliditet

Soliditeten ska lägst vara 30 procent.

Kommentar 2018

Målet bedöms vara väl avvägt med hänsyn till bolagets kassaflöde. Det ger goda avkastningsmöjligheter med en balanserad risknivå i verksamheten. Soliditeten på 33,2 procent 2018 var något högre än målet på 30 procent och hade på balansdagen, jämfört med 2017, ökat trots gjorda förvärv och den utdelning som under året gjorts i enlighet med bolagets utdelningspolicy – en effekt av ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten.



Aktiens utveckling

Kursutveckling och omsättning

Aktien steg under 2018 med 38,3 procent (21,0) från öppningskursen 159,40 kronor till 220,50 kronor. Som lägst noterades aktien till 148,00 kronor den 6 februari och som högst till 224,50 kronor den 28 december. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq Stockholms index OMXSPI minskade med 7,7 procent (6,4). Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) ökade med 12,9 procent (11,0).

Aktiens direktavkastning

För verksamhetsåret 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 5,75 kronor per aktie (4,50). Det motsvarar en direktavkastning på 2,6 procent (2,9).

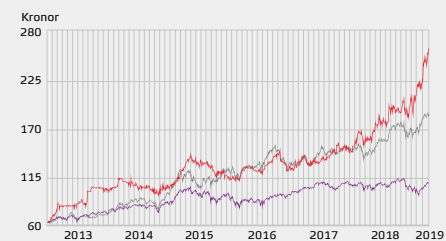
Aktiens totalavkastning

Aktiens totalavkastning uppgick 2018 till 44,7 procent (23,7) vilket kan jämföras med börsens totalindex OMX Stockholm GI som (inkl. återinvesterade utdelningar) under året minskade med -4,2 procent (9,8).

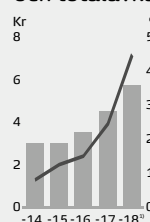
► Läs mer om aktien på sidorna 38–39.

Kursutveckling 2013-01-01 – 2019-02-28

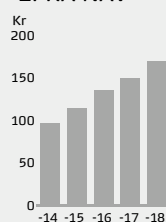
■ Catena ■ OMX Stockholm PI ■ Carnegie Real Estate Index



Utdelning per aktie och totalavkastning



Substansvärde, EPRA NAV



1) Enligt styrelsens och VDs förslag.

Positionerade för tillväxt när handeln omdanas

Bäst hittills 2018

När vi summerar verksamhetsåret 2018 konstaterar jag att Catena gjort ett mycket starkt år – vårt bästa hittills. Jämfört med föregående år har vi ökat vårt förvaltningsresultat med 131,2 Mkr till 571,3 Mkr, över en treårsperiod har det ökat med 81 procent. Med oförändrade resurser har vi lyckats förbättra utfallet på nästan alla nyckeltal under året, det ökade förvaltningsresultatet avspeglas i en fortsatt stark kassaflödesutveckling som i sin tur ger oss utmärkta förutsättningar för projektutveckling och genomförandekraft framåt.

Utmärkta förutsättningar för projektutveckling och genomförandekraft framåt.

Fler ser potential

Genom vårt renodlade fokus på effektiva och hållbara logistikfastigheter och tack vare vår förmåga att analysera hur varor flödar till, genom och från Skandinavien har vi tidigt identifierat strategiska logistikpositioner som servar kunder när deras behov förändras i takt med handels- och konsumtionsmönster. Vi har aktivt valt att arbeta med handelsorienterade kunder. Till skillnad från exempelvis industri- och råvarugods hamnar därför oftast de varuflöden som hanteras i Catenas anläggningar i slutändan hos konsument. Det ställer extra höga krav på logistiklösningen och snabba, individanpassade och klimatsmarta leveranser är en förutsättning. Det innebär också att vi verkar på en marknad som växer då den gynnas av globala handelsmönster och av den digitala handelns drivkrafter. Där det finns efterfrågan finns också intresse för andra aktörer att bryta in och den affärsmodell som vi målmedvetet arbetat med under många år vill andra kopiera. En tydligare bekräftelse på att vårt fokus och vår affärsmodell är rätt kan vi inte få och intresset gör oss än mer taggade

att vara bäst och fortsätta vara ledande på det vi gör – samtidigt vet vi att vi aldrig är bättre än vår senaste affärs- eller kundkontakt.

Fortsatt tillväxt

Givet de starka kassaflöden som Catenas befintliga fastighetsportfölj genererar ser vi att det finns en god finansiell kapacitet för fortsatt tillväxt och genom utväxling av tillgångar vässas vår fastighetsportfölj ständigt. Vi har under året förvärvat sex fastigheter där Snesholm 1:16 med Apotea som hyresgäst är den största, 38 000 kvadratmeter. Vår ambition är att fortsätta utvärdera och genomföra förvärv av fler logistikfastigheter och attraktiv mark. Markreserven om 1,7 miljoner kvadratmeter med tillhörande byggrätter och optioner växer och med avtalen om förvärv av 450 000 kvadratmeter mark på nya logistikläget Stockholm Syd i Nykvarns kommun och 600 000 kvadratmeter mark i anslutning till e-handelsklustret E-City i Ängelholms kommun säkrar vi viktiga logistikpositioner för framtiden. Ytorna ger stora möjligheter för projektutveckling och en fortsatt utökning av fastighetsbeståndet som kan aktiveras i takt med att efterfrågetrycket ökar. En sådan möjlighet ser vi exempelvis med vår utvecklingsbara mark i Törsjö, Örebro – ett svårslaget logistikläge i Sveriges demografiska mittpunkt och med närhet till nordens viktiga transportleder.

Under året har vi dessutom investerat cirka 684 Mkr i våra befintliga fastigheter. Mycket händer på Logistikposition Tostarp där vi färdigställt Nowastes logistiklager på 30 400 kvadratmeter och påbörjat byggnation av ytterligare 11 000 kvadratmeter till samma hyresgäst. Utanför Malmö på Logistikposition Sunnanå är Svensk Caters distributionslager klart och arbetet med Chefs Culinars lager på 7 600 kvadratmeter och multihyresgästlagret på 36 000 kvadratmeter pågår.

Att utveckla en plats

Vårt höga tempo och intensiva projektutvecklingsarbete är möjligt tack vare att vi har en tydlig idé om vad vi vill

Vi har en tydlig idé om vad vi vill åstadkomma på strategiska lägen.

Åstadkomma på strategiska lägen. Catenas nav i det logistiska nätet utvecklas som ett resultat av noggrann analys och djupa kunskaper om hur varor flödar. Platsutveckling är en kärnkompetens för Catena och vår erfarenhet är att logistikfastigheter, precis som kontor och bostäder, genererar ytterligare värde med ett genomtänkt erbjudande som är noga avvägt och en klar tanke om såväl funktion som design. När fysisk och digital handel smälter samman och nya varuflöden uppstår krävs både lyhördhet och nytänkande för att fånga upp de behov som kanske inte ens kunden vet att de har.

Ett hållbart angreppssätt skapar engagemang

Merparten av våra etableringar är nybyggen eller ombyggnationer. Det möjliggör leverans av en produkt som är helt optimerad för våra kunder och bättre förutsättningar för god avkastning. Ett långsiktigt perspektiv på fastighetsbeståndet är gynnsamt både ekonomiskt och för att minska vårt ekologiska fotavtryck. Våra utvecklingsprojekt bidrar till en balanserad och hållbar stadsutveckling och samhällsplanering där både logistiknätet i stort och den enskilda fastigheten bättre möter våra kunders behov idag och i framtiden.

På Catena är vi stolta över den nära relation vi har med våra kunder och möjligheterna det ger oss att dela med oss av viktiga insikter som kan stärka deras verksamhet långsiktigt. Förtroendet kommer inte av sig själv utan är ett resultat av att Catena har ett team av kompetenta och engagerade medarbetare som ständigt strävar efter att överträffa förväntningar, som alltid gör det lilla extra och som vågar vara innovativa. Med den inställningen och ett mycket bra år i ryggen går vi in i 2019 starkare än någonsin.

Helsingborg, mars 2019
Benny Thögerson, VD







MALMÖ EN DEL AV GREATER COPENHAGEN

Öresundsregionen har ett betydande befolkningsunderlag och Malmö är en del av Greater Copenhagen. Mycket god infrastruktur och tillgång till nya logistikytor i Norra Hamnen, med samarbete med Köpenhamns hamn i hamnbolaget CMP, binder ihop regionen. Transport- och logistikutbildning på akademisk nivå finns etablerat vid Malmö högskola och Lunds Tekniska Högskola. Kastrups och Sturups flygplats med betydande fraktflyg gör också läget unikt.

Hela Skåne föder halva Sverige – Skåne är det starkast livsmedelsproducerande landskapet och med både en betydande import via agenter och med inhemsk produktion är livsmedelslogistik av speciell betydelse i regionen.

10 Logistiklägets rankning 2018, Intelligent Logistik.



”Som ett led i vår etablering på den svenska marknaden är vi glada att kunna ta detta steg till en modern och resurseffektiv logistikfastighet. Fastighetens läge ger oss möjlighet till fortsatt flexibilitet i kunderbjudandet samt att på en mycket innovativ marknad kunna stödja den lokala livsmedelsproduktionen i våra försäljningskanaler.”

Marcus Ahlm, Chefs Culinar.

Chefs Culinar växer med etablering i Sunnanå

Chefs Culinar är en familjeägd restauranggrossist med verksamhet på sex europeiska marknader.

I Sverige är företaget sedan 3 år totalleverantör för restauranger, caféer och storkök i södra Sverige med såväl internationella som svenska producenter och leverantörer.

I Burlövs kommun strax utanför Malmö, på Logistikposition Sunnanå, påbörjades under 2018 byggnationen av ett 7 600 kvadratmeter stort distributionslager som skall stödja Chefs Culinars etablering på den svenska marknaden. Byggnaden ska innehålla både lagerdelar för koloniala varor såväl som kyllda och frysta livsmedel.

Logistikposition Sunnanå har absolut bästa läget med direkt avfart från riksväg 11 och ytterligare 300 meter till avfarten ifrån E6/E20. Chefs Culinar, som beräknas flytta in i fastigheten våren 2019, kommer även ha möjlighet att expandera sin verksamhet på fastigheten.

Andra fastigheter i närheten som ägs av Catena:

Vid logistikposition Sunnanå har Catena investerat i och nybygger fastigheter för ytterligare livsmedelsföretag som Svensk Cater samt DHL, DS Smith och Lekia. I Arlöw, strax utanför Malmö, hyser Catena ytterligare ett livsmedelskluster med kunder som Espresso House och Mathem.

Starka megatrender driver behovet av effektivare varuflöden

Utvecklingen av en snabbare, bättre och smartare logistik drivs av globala strömningar som ökande urbanisering med allt fler människor i våra tätorter, nya köpmönster, ett ökat klimat- och miljöfokus samt teknikutveckling som medger bättre transparens och effektivitet.

Snabbare

Dagens konsumenter vill inte vänta utan kräver sina beställda varor omgående. Redan idag kan de i vissa storstäder få sina varor samma dag som de beställts. Kortare leveranstider kan dessutom reducera handelns kostnader för lager, kapital och inkurans.

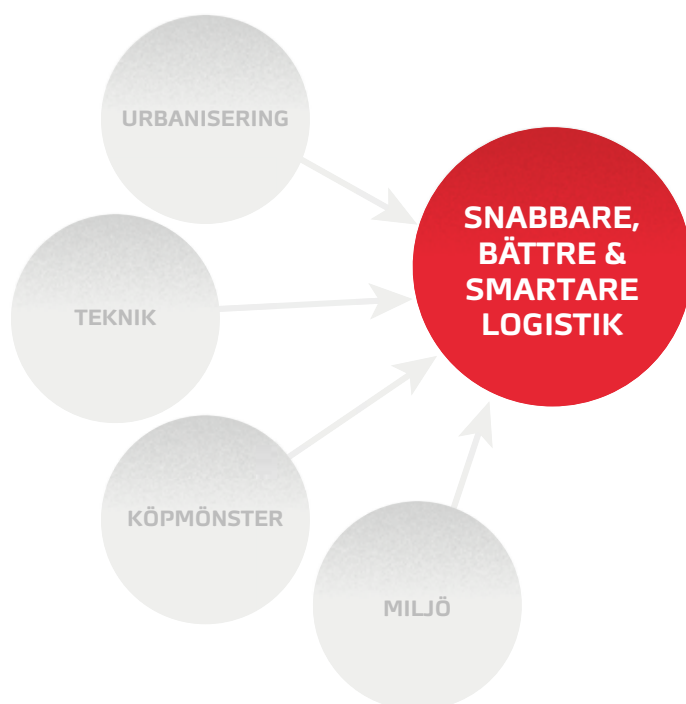
Bättre

För leverans till såväl handel som konsument gäller det att på ett kontrollerbart sätt kunna leverera attraktiva produkter flexibelt, effektivt, snabbt och precist. Nya konsumtionsmönster tvingar dessutom detaljhandeln att bredda och ständigt aktualisera sitt sortiment utan att för den skull öka kapitalbindningen med ökade lager och lagerytor på dyra citylägen eller belasta sina marginaler med ökade kostnader förknippade med detta och andra poster som till exempel ökad inkurans. Teknikutvecklingen och den ökande e-handeln ger också leverantörerna stora möjligheter att på olika sätt förbättra konsumenternas köppplevelse. Exempelvis genom bekvämlighet, transparens och design, som på olika sätt är avgörande för handelns framgång.

Smartare

Smartare betyder nya innovativa lösningar för att frekvent och flexibelt distribuera varor till ständigt lägre kostnader och med minskad miljöbelastning. Grundläggande i hela kedjan är rätt transportmedel och fullastade lastbärare.

Kostnaderna och miljöbelastningen för distributionen av varorna till konsument är i förhållande till såväl varans pris som dess utsläpp av koldioxid, fram till den avslutande transporten i regel relativt marginell. Därför finns högst marginalnytta primärt i lösningar för Last Mile Logistics, det vill säga när godset ska distribueras den sista biten till butik eller direkt till konsument. Det är då som antalet trafikrörelser och därmed kostnaden och miljöbelastningen skenar.



Specialiserade fastigheter på strategiska lägen

Snabbare, bättre och smartare logistik med täta och flexibla leveranser för att snabbt få hem och, om så behövs, returnera varor i takt med att efterfrågan ändras bygger på moderna logistikanläggningar för effektiva varuflöden. Effektiva varuflöden bygger på stora strategiskt placerade terminaler i anslutning till de viktigaste transportlederna utformade för omlastning av stora mängder gods och varor på en och samma dag. Det gör det möjligt att ta tillvara fördelarna som samlastade globala containertransporter av stora volymer ger.

Effektiva varuflöden bygger också på stora regionala logistiklager, navet i en effektiv distribution. Där kan gods och varor, under kortare eller längre tid, hanteras och förvaras säkert och effektivt innan det levereras till återförsäljare eller ett distributionslager.

Distributionslagret samlar varor i större poster från olika enheter eller leverantörer, bryter dessa och sammanställer kollin av mindre volymer av flera olika produkter. Effektiva varuflöden bygger i allt större utsträckning också på en effektiv citylogistik, för den sista transporten till mindre, centralt belägna butiker, eller Last Mile Logistics till slutkunden. Citylogistiken är oftast placerad i tätorternas utkanter eller centralt på kostnadseffektiva men funktionella ytor, till exempel under jord eller nära parkeringshus. Anläggningarna är utrustade för omedelbara sammansatta leveranser av styckegods av olika slag från olika leverantörer, så att varorna snabbt kan finnas tillgängliga i de butiker där efterfrågan finns. Citylogistiken kan byggas ut med serviceinriktade logistikhubbar för leverans till utlämningsställen eller direkt till konsument.

Bättre, snabbare och smartare logistik handlar också om automatiserade logistikanläggningar. De förbättrar varuflödet, reducerar kostnaden för hantering och plockning och utnyttjar tillgängliga lagerutrymmen optimalt. Genom omedelbar tillgång till lagersaldon och ökad kontroll över varors tillgänglighet på olika platser skapas i sin tur möjligheter för frekventa och flexibla transporter med fullastade lastbärare.



Kontakt Benny Thøgersen, VD
 benny.thogersen@catenafastigheter.se

Logistik **trender**

LogistikTrender
2019
 Den logistiska
 revolutionen
 9 maj
 Dunkers kulturhus
 Helsingborg

Som det ledande bolaget inom logistikfastigheter bevakar, analyserar och debatterar Catena på olika sätt de rådande logistiktrenderna. Det är en viktig del i bolagets arbete att driva utvecklingen och bygga allt bättre logistik-anläggningar som kan säkra samhällets varuflöden. En uppskattad mötesarena för ny kunskap och inspiration inom området är konferensen LogistikTrender som Catena årligen arrangerar. 2018 års upplaga var fullbokad redan en månad i förväg och fokus för dagen var det digitala varuflödet som utvecklas i rasande fart och förändrar hur framtidens handel och logistik kommer att se ut.

➤ Se mer från LogistikTrender 2018 på www.catenafastigheter.se



Nick Axford – Global Head of Research, CBRE – gav en global utblick med fokus på utveckling för logistikfastigheter.



Anna Felländer – Senior Rådgivare, BCG, Regeringens digitaliseringsråd, KTH – förklarade bland annat hot och möjligheter med AI, artificiell intelligens.



Paul Svensson – TV-kock och matsvinn-ambassadör – berättade om hur logistik är en del i att möta FN:s mål om halverat matsvinn till 2030.

Fortsatt konsumtionstillväxt trots konjunkturavmattning

Trots att den svenska ekonomin, enligt Konjunkturinstitutets (KI) decemberprognos 2018, är på väg in i en avmattningsfas, förväntas högkonjunkturen ändå bestå de följande två åren. Beslutade skattesänkningar bidrar till att de reala disponibla inkomsterna fortsätter att öka 2019. Sammantaget bedöms hushållen öka sin konsumtion ungefär i takt med inkomsterna 2019.

KONSUMTION OCH VARUFLÖDEN > Svensk ekonomi går bra, mycket för att omvärlden går så pass bra. Svensk BNP växte enligt KIs rapport med 2,2 procent för hela 2018. Arbetsmarknaden är fortsatt stark men sysselsättningen förväntas öka långsammare framöver. Arbetslösheten har bottnat och förväntas hamna kring 6,5 procent 2019 och 2020, enligt KI. Den svenska kronan är svagare än på mycket länge, vilket gynnar svensk export.

Konsumtionsutrymmet är fortfarande relativt intakt, även om hushållen intagit en mer avvaktande inställning under andra halvan av 2018, mycket till följd av Riksbankens räntehöjning i slutet av året.

Förhoppningen är att exporten tar över rodret i takt med att bostadsbyggande och inhemska investeringar mattas av. Efter en inbromsning 2018 bedöms den svenska exporten öka något snabbare 2019, enligt KI.

Varje dag fraktas cirka 750 000 ton gods till konsument- och företag runt om i Sverige. Enligt myndigheten Trafikanalys varuflödesundersökning uppgick den samlade godsvikten för avgående varusändningar till 264 miljoner ton under 2016, vilket motsvarade ett värde av 2 126 miljarder kronor. Närmare 70 procent av den samlade vikten består av inrikestransporter, medan resterande 30 procent består av utrikestransporter.

VÄXANDE DETALJHANDEL > Detaljhandelns utveckling var något av en berg- och dalbana under 2018. En stark inledning avlöstes av några svaga sommarmånader som i sin tur övergick i en mer stabil resa under hösten, motsvarande en helårsprognos för tillväxten på 2,5 procent (HUI dec 2018), och konjunkturen uppvisar fortsatt motståndskraft. Samtidigt döljer högkonjunkturen obalanser och vad som händer när bostadsbyggandet mattas av ytterligare är ett av flera stora frågetecken.

HUI fortsätter att betona vikten av detaljhandelns

strukturomvandling, med en snabb digitaliseringsvåg som stöper om hela handelslandskapet. Handelns strukturomvandling fortsätter – den snabba digitaliseringen driver fram global ökad konkurrens och tillväxt inom e-handeln. Många av gårdagens affärsmodeller är inte anpassade till denna utveckling. Fysisk handel pressas av ovanstående genom lägre flöden och pressad lönsamhet. Mellan åren 2005 och 2016 tappade den traditionella butikshandeln 14 procentenheter av sin försäljningsandel till förmån för digitalt driven handel samt handelsområden.

HISTORISKT E-HANDELSÅR > 2018 blev ett historiskt år för e-handeln. Tillväxten uppmättes till 15 procent jämfört med 2017. Detta var en ökning med 10 miljarder kronor och e-handelsförsäljningen totalt uppgick till 77 miljarder kronor under 2018. E-handeln utgjorde 9,8 procent av den totala detaljhandelsförsäljningen i Sverige, vilket kan jämföras med 3,0 procent år 2007.

När det kommer till sällanköpsvaruhandeln kom 2018 att bli en betydande milstolpe för e-handelstillväxten, då e-handeln, enligt SCBs preliminära statistik, tog all tillväxt i sällanköpsvaruhandeln och därutöver försäljningsandelar

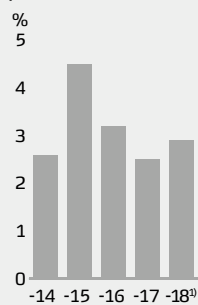
från butikerna. PostNords/HUIs prognos för 2019 är att e-handeln kommer att växa med 14 procent och uppgå till 88 miljarder kronor.

De vanligaste produkterna att e-handla (39 procent) är alltjämt modevaror, som legat i topp på nätet i många år, följt av segmentet skönhet och hälsa med 32 procent och mediaprodukter med 27 procent. Bland 2018 års tillväxt-raketer har den starkaste utvecklingen funnits i livsmedelshandeln, möbelhandeln och sporthandeln.

E-handelskonsumenterna har höga krav när det kommer till service, mer än 8 av 10 konsumenter anser att det

Sjöfarten är avgörande för att varor och gods kan ta sig ut och in ur Sverige, medan vägtransporter och järnvägstransporter bidrar till att få ut varorna till konsumenterna och företagen. Vägtransporter som enda trafikslag dominerar stort för inrikessändningar i vikt och värde, cirka 84–85 procent enligt Trafika. Det är en naturlig utveckling av det vägnät som under lång tid byggts upp, men som med hjälp av kombiterminaler kan omlastas till järnvägen. Sveriges kombiterminaler är som en spindel i nätet och en viktig länk för att logistikflödet ska fungera effektivt.

BNP fasta priser, procentuell förändring

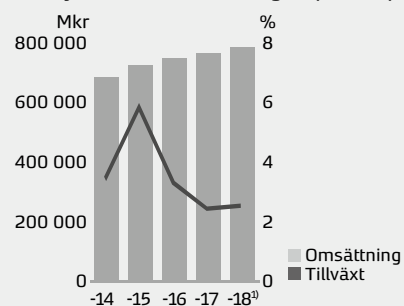


Hushållens konsumtionsutgifter, exkl. HIO



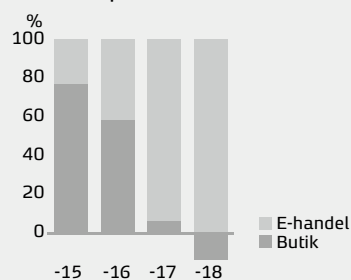
Sällanköpsvaruhandeln går stadigt på övergripande nivå men utmanas av den pågående strukturomvandlingen samt utmaningen på bostadsmarknaden, som riskerar att få människor att hålla hårdare i plånböckerna. Dagligvaruhandeln ökar stadigt och gynnas av att tillväxten inom restaurangbranschen fallit tillbaka något jämfört med den senaste tidens toppnoteringar. E-handeln fortsätter uppåt. Mest växer försäljningen av livsmedel som ökade med 30 procent. Den enda delbransch som bara växte med ett ensiffrigt tal (6 procent) var böcker/media.

Detaljhandels utveckling, löpande priser

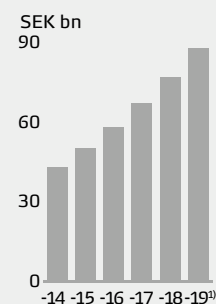


är viktigt att få välja hur en vara ska levereras. Att e-handlarna har rutiner som lever upp till konsumenternas förväntningar har också stor betydelse, 11 procent av svenska konsumenter har skickat varor i retur och 87 procent ser tydlig returinformation som viktigt.

Andel av tillväxten i sällanköpshandeln



E-handels omsättning



1) Prognos.

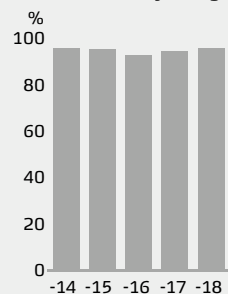
KONSUMTION OCH
VARUFLÖDENVÄXANDE
DETALJHANDELHISTORISKT
E-HANDELSÅR**Stabil hyresmarknad**

I takt med det ökade godsflödet, en ökad handel, och inte minst e-handel, ökar behovet av moderna väl lokaliserade logistikytor. Internationellt har Sverige höga hyror för lager- och logistikfastigheter, vilket hänger samman med högre byggkostnader och ett hittills begränsat spekulativt byggande. Hyresutvecklingen har, trots den begränsade tillgången på ytor, varit svag framförallt i regionstäderna. Närmare storstäderna där marktillgången är begränsad kan en hyresuppgång skönjas. Hyrorna i nyproduktion styrs i hög grad av mark- och produktionskostnaden. 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 också är stor, är något högre än för lager. I Stockholm såväl som i och omkring andra storstäder blir tillgången på utvecklingsbar mark, bland annat i takt med ett ökat bostadsbyggande, allt mindre än i övriga landet.

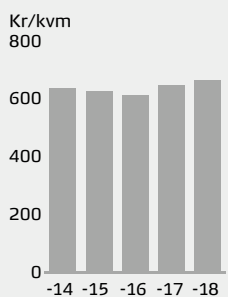
Lönekostnaderna är där också generellt högre, vilket driver upp hyrorna för nyproducerade ytor i attraktiva lägen. Tendensen är därför att etablera lager strategiskt men längre från storstädernas centrum. Ett större allmänt miljöfokus förväntas framgent att driva järnvägstransporternas andel i den totala 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 servar 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 närmare konsumtionen.

Sådana anläggningar blir följaktligen mindre och kan kombineras med citylogistik i så kallade omnianläggningar. Där kan, i bostadsnära lägen, också förläggas funktioner åt e-handeln för deras distribution direkt till slutkund eller via utlämningsställen.

Ekonomisk uthyrningsgrad



Genomsnittliga hyresnivåer



Kunderna

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

De största företagen inom området är, för att nämna några, DHL, PostNord, Schenker, DSV, Bring samt Green Cargo som täcker hela landet med framförallt spårtrafik. Bland branschens kunder finns också producenter och leverantörer som hanterar logistiken själva i egna eller förhyrda lokaler. Det gäller inte minst tung industri som till exempel Volvo och Electrolux samt stora handelsbolag som ICA, Axfood och IKEA samt e-handelsbolag som Boozt, Dustin, Mathem och Mat.se.

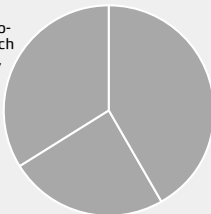
Andra förvaltare, logistikfastigheter

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

Större aktörer inom lager, industri och logistik, kvm yta

Corem, 1 439,8

Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.



Catena, 1 792,5

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

Sagax, 1 051,0

Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri.

Källa: Hemsidor.

En aktiv investeringsmarknad

En ökad efterfrågan på nya lager- och logistikfastigheter, som är ett delsegment av den större fastighetsmarknaden, är tydlig. Mellan åren 2015–2017 har nyproduktionen av lager och logistikfastigheter legat på drygt en halv miljon kvadratmeter lager- och logistikyta. 2018 färdigställdes över 600 000 kvadratmeter.

Vi ser inga tecken på att nyproduktionen ska minska under 2019. Framförallt efterfrågan på terminalytor för pakethantering väntas öka stadigt under en femårsperiod. 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 dock varit stigande sedan finanskrisen 2008–2009, då fastighetsmarknaden generellt hade en låg aktivitet. Under 2012 och 2013 närmade sig de totala transaktionsvolymerna noteringarna från åren före finanskrisen. Sett till renodlade transaktioner för lager- och logistikfastigheter sjönk volym från cirka 16 Mdkr 2017 till omkring 11 Mdkr 2018. Snittet under 2010-talet ligger på 8,6 Mdkr. Under 2018 förvärvade Hemfosa en större fastighetsportfölj med kontor, lager och logistikfastigheter om 3,6 Mdkr, cirka 460 000 kvadratmeter. Säljare var Sveareal/Starwood. Vidare förvärvade bland annat Pareto bolaget Halmslätten två fastigheter från Axfast till ett värde om närmare 1,1 Mdkr. Logistic Contractor har genom två fastighetsförsäljningar, 55 000 kvadratmeter avyttrades till NRP Fond VIII och 48 000 kvadratmeter såldes till Arctic, sålt fastigheter för omkring 1 Mdkr.





HELSINGBORG INKÖRSPOINT TILL SVERIGE

Helsingborg räknas in bland Sveriges fem bästa logistiklägen. Logistikläge Helsingborg har en mycket god infrastruktur, med Sveriges näst största containerhamn och stora och välbelägna kombiterminaler. Landets ledande frukt- och färskvarukluster finns också här, med stort befolkningsunderlag inom Öresundsregionen och ett bra läge för att nå Danmark och Tyskland. Europavägarna E4 och E6 delar sig vid Helsingborg och är i stor utsträckning också inkörsporten till resterande Sverige. Det regionala näringslivssamarbetet inom Familjen Helsingborgs 11 kommuner och kompetenssatsningar inom förpacknings- och returlogistik vid Campus Helsingborg förstärker ytterligare läget.



4 Logistiklägets ranking 2018, Intelligent Logistik.



”Vi växer organiskt och med fler uppdrag och vill skapa de logistiska förutsättningarna för att våra kunder ska kunna växa. Allt detta kan vi genomföra i Tostarp!”

Christian Hallberg, vVD Nowaste.

Unik design och miljötänk när Nowaste växer i Helsingborg
Nowaste Logistics är en ledande tredjepartlogistiker med större uppdragsgivare som Sveriges största frukt- & gröntföretag, Everfresh, byggekedjan Bolist, livsmedelsföretaget Atria samt möbelföretaget Trademax.

Den 1 september 2018 flyttade Nowaste in i sitt nya logistiklager i Tostarp intill E6 och E4 strax utanför Helsingborg. Byggnaden har uppförts och ägs av Catena och har en area om 30 400 kvadratmeter. En spännande fasaddesign med runskrift i stormönstrad sträckmetall möter bilisterna som kör utmed motorvägen. Logistiklagret är uppfört enligt normerna för Green Building och en speciallösning för uppvärmning har valts där luft- och jordvärmeenergi kombineras för optimalt resultat. Anläggningen ger Nowaste möjligheten att optimera verksamheten och eliminera onödiga processer med hjälp av till exempel självkörande truckar. Strax intill uppförs ytterligare en logistikanläggning för Nowaste om cirka 11 000 kvadratmeter, varav 1 250 kvadratmeter utgörs av ett tjugo meter högt höglager. Totalt investerade Catena 101 Mkr i denna tredje etapp på Logistikposition Tostarp som beräknas vara inflyttningsklar i november 2019.

Andra fastigheter i närheten som ägs av Catena:

E-handelsklustret E-city i Ängelholm, med bland annat Bootzs robotstyrda e-lager, fick utmärkelsen Årets Logistik-etablering 2017.

Ännu ett starkt år för Catena

Även 2018 blev ett starkt år för Catena. En prioriterad löpande projektutveckling som kompletteras med strategiska transaktioner fortsätter att öka och förädla portföljen av attraktiva logistikanläggningar på etablerade lägen. Tillsammans med aktiv förvaltning förbättrar det uthyrningsgraden. Den ökade överskottsgraden tillsammans med en förmånligare finansiering skapar ett förvaltningsresultat som planenligt uppgår till minst halva hyresintäkten. Ett förvaltningsresultat som i princip också utgör bolagets löpande kassaflöde före förändringar i rörelsekapital.

Fastighetsbeståndet

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 31 december 2018, efter transaktioner och fastighetsregleringar, av 107 logistikfastigheter (109) belägna vid viktiga transportleder och befolkningscentra i huvudsak södra och mellersta Sverige. Den totala uthyrbara arean uppgick till 1 792 500 kvadratmeter (1 661 600). Det totala hyresvärdet uppgick till 1 216,1 Mkr (1 109,9) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis till 1 166,7 Mkr (1 051,4). Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade, efter ett aktivt uthyrningsarbete, till 95,9 procent (94,7).

Projektutveckling

Catena har en uttalad ambition att växa, huvudsakligen genom nybyggnation. Bolaget har därför en utvecklingsbar projektportfölj. I egen räkning finns bland annat fastigheterna Norra Varalöv 31:11, Sothönan 3, Sunnanå 12:52 och Plantehuset 3 samt delägda Törsjö 13:2 med flera samt betydande utbyggnadsmöjligheter på många av bolagets fastigheter. Totalt uppgår markreserven till 1,7 miljoner kvadratmeter (1,7). Dessutom innehåller projektportföljen förvärsalternativ för strategiskt lokaliserade projekt som nått olika stadier som sträcker sig från hyresförhandlingar till detaljplan i alla de regioner som bolaget verkar. Däribland ingår de villkorade förvärven av en del av Ånsta 1:1, i dagligt tal kallat Stockholm Syd och Kärra 1:9 i Ängelholms kommun.

Det under 2018 största pågående projektet är på fastigheten Plantehuset 3 på Logistikposition Tostarp

i Helsingborg där Catena uppförde ett logistiklager på 30 400 kvadratmeter till Nowaste. Dessutom började byggandet av ytterligare 11 000 kvadratmeter logistiklager till samma hyresgäst. På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö färdigställdes Svensk Caters distributionslager.

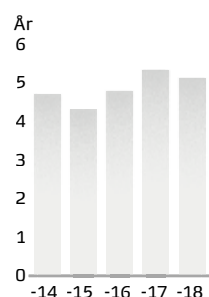
Där fortsatte också arbetet med Chefs Culinars distributionslager om 7 600 kvadratmeter, liksom byggandet av ett 36 000 kvadratmeter stort multihyresgästlager. På fastigheten Mappen 4 i Linköping färdigställdes en ny lagerbyggnad om drygt 6 000 kvadratmeter där Bring, Pågen och ICA har flyttat in. På Björöd 1:205 i Härryda kommun har nu Cramo flyttat in i sitt nya logistiklager om 3 400 kvadratmeter.

- Läs mer om Catenas projekt på sidorna 47–50.
- En fullständig fastighetsförteckning finns på sidorna 28–29 + utvik.

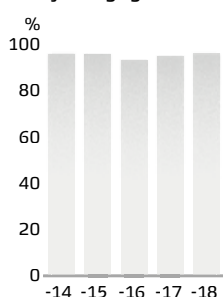
Intäkter och hyra

Hyresintäkterna ökade med drygt 22 procent till 1 090,7 Mkr (892,0) främst som ett resultat av förvärv och färdigställda projekt. Uthyrningsgraden ökade, trots de ökade ytorna, till 95,9 procent (94,7). Det är ett resultat av strategiskt placerade logistikanläggningar och ett fokuserat uthyrningsarbete. Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 67 procent (68) 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 drygt 5 år.

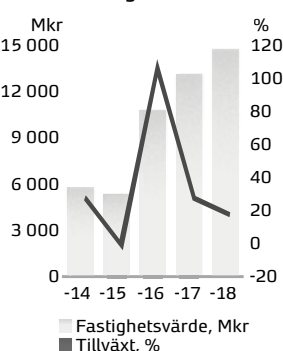
Genomsnittlig kontraktstid



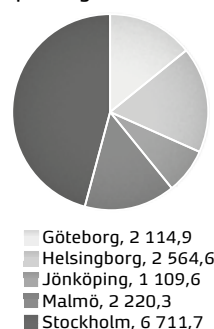
Ekonomisk uthyrningsgrad



Fastighetsbeståndets utveckling



Fastighetsbeståndet per region, Mkr



Uthyrning och inflyttning

Under året inflyttade 60 hyresgäster med nytecknade kontrakt på en sammanlagd yta om 73 700 kvadratmeter. Kontraktsvärde avseende denna inflyttning uppgick till 58,2 Mkr (194,5) medan avflyttningen stannade på 18,5 Mkr (133,1) för 74 uppsagda kontrakt med en sammanlagd yta om 26 800 kvadratmeter. Det innebär en nettoinflyttning motsvarande ett värde på 39,7 Mkr (61,4).

Kontraktstruktur

Kontraktsporföljen 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 2018 för 43,9 procent (44,2) av koncernens kontrakterade hyresintäkter.

Hyreskontrakten för dessa tio hyresgäster löper ut inom 1 till 15 år. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtals-tiden var på bokslutsdagen fortsatt stabilt lång även om den minskade något till 5,1 år (5,3). Tabellen till höger visar Catenas största kunder. Det är dock värt att notera att många av bolagen representeras av ett antal lokalt beslutande enheter.

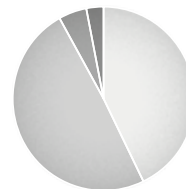
► Tabell över kontraktens förfallostruktur finns på sidan 57.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet, det vill säga hyresintäkterna med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsadministration, ökade under året med drygt 23 procent till 827,6 Mkr (671,2).

Primärt är det en följd av de ökade ytorna, den förbättrade uthyrningsgraden och effektiviseringar inte minst på energiområdet. Bland annat har Catena fortsatt investera i energibesparande teknik som mer hållbar uppvärmning samt bättre belysnings- och ventilationssystem. Den ökade uthyrningen har också lett till att mediakostnaderna för fastigheterna minskat i takt med att hyresgäster tar över dessa, eftersom mediakostnaderna för vakanta lokaler betalas av fastighetsägaren.

Kundgrupper



Logistikföretag, 43%
 Handelsföretag, 49%
 Industriföretag, 5%
 Övrigt, 3%

Catenas 10 största kunder per 31 december 2018

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

Fastighetskostnaderna ökade, delvis på grund av en snörök vinter med drygt 19 procent till -263,1 Mkr (-220,8), men är till största delen en följd av det större fastighetsbeståndet. Sammanfattningsvis ökade överskottsgraden från 75,2 till 75,9 procent.

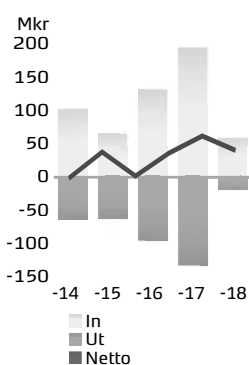
Det förekommer säsongsvariationer inom drift och underhåll av fastigheter. Vintrar med mycket kyla och snö innebär högre kostnader för värme och snöröjning. En varm sommar kan innebära ökade kostnader för nedkylning. Dessa variationer, uppvägs till viss del av vidarefakturerade kostnader till hyresgästerna.

Förvaltningsresultat

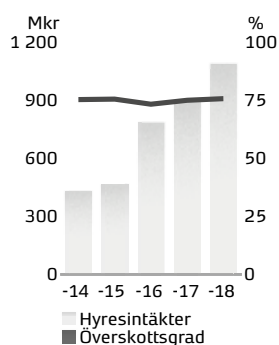
Förvaltningsresultatet, det vill säga redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar ökade jämfört med föregående år med 131,2 Mkr eller 30 procent till 571,3 Mkr (440,1). Betydande anledningar till det förbättrade förvaltningsresultatet är det ökade beståndet och en ökad uthyrningsgrad.

Förvaltningsresultatet påverkades också positivt av att de finansiella kostnaderna under året minskade relativt den ökade fastighetsvolymen. Dessa uppgick till -238,6 Mkr under året (-213,2). Ökningen av de finansiella

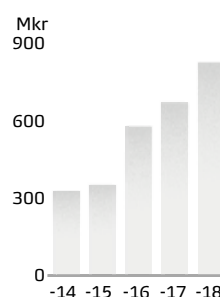
In- och utflyttning



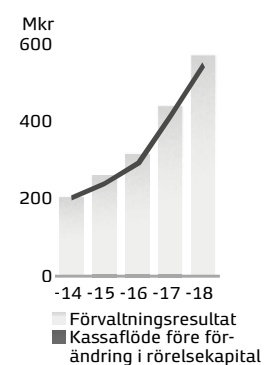
Hyresintäkter och överskottsgrad



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring av rörelsekapital



kostnaderna beror förutom på det större fastighetsbeståndet huvudsakligen på den omläggning av swappar som genomfördes under första kvartalet 2017 som då påverkade finansieringskostnaden positivt med 16,6 Mkr som en engångseffekt. De finansiella kostnaderna, rensat för föregående års omläggning av swappar har ökat med 4 procent samtidigt som lånevolymer har vuxit med 13 procent. Jämfört med 2017 har Catena sänkt den genomsnittliga räntan med 0,5 procentenheter till 2,7 procent (3,2).

► Läs mer om finansieringen på sidan 36–37.

Årets resultat

Årets resultat ökade med knappt 30 procent till 823,4 Mkr (634,7), vilket är 188,7 Mkr högre än föregående år. Värdeförändringar på fastigheter och goodwill är 41,1 Mkr högre än 2017. Värdeförändringarna på derivat är 9,2 Mkr högre än föregående år, som en effekt av att de långa marknadsräntorna ökat under året. De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Den 14 juni tog Riksdagen beslut om nya skatteregler för företagssektorn vilket innebär bland annat en sänkning av bolagsskatten i två steg, till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021. Beslutet innebär en reduktion av årets skattekostnad med 79 Mkr relativt skatt beräknad enligt gällande skattesats 22 procent, på grund av att uppskjutna skattefordringar och -skulder värderas till de nya lägre skattesatserna.

► Läs mer om årets resultat på sidorna 56–57.

Fastighetsbeståndets utveckling

Fastighetsportföljen har under de senaste åren successivt skiftats ut till förmån för moderna utvecklingsbara logistik-anläggningar och byggbar mark med en ökad potential för ytterligare förbättrade förvaltningsresultat.

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	13 131,1	109
Förvärv*	607,5	4
Investeringar i befintliga fastigheter	684,3	
Försäljningar	-46,5	-3
Omräkningsdifferens m.m.	15,6	
Fastighetsregleringar m.m.	0,0	-3
Orealiserade värdeförändringar	329,1	
Totalt förvaltningsfastigheter	14 721,1	107

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

Förvärv

I syfte att öka verksamhetsvolymen, stärka bolagets positioner på centrala logistiklägen, bredda kundbasen och utveckla koncepten inom bland annat e-handel, omnilager och livsmedel har Catena under året förvärvat sex fastigheter, varav två reglerats in i befintliga fastigheter, med en sammanlagd yta av 96 900 kvadratmeter till ett samlat verkligt värde av 607,5 Mkr (1 960,6).

Investeringar

Löpande investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med 684,3 Mkr.

Det största pågående projektet är på fastigheten Plantehuset 3 på Logistikposition Tostarp i Helsingborg där ett logistiklager på 30 400 kvadratmeter färdigställt till Nowaste. Dessutom har en nybyggnation av 11 000 kvadratmeter logistiklager påbörjats till samma hyresgäst. På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö har Svensk Caters distributionslager färdigställt. I Sunnanå har investeringarna i Chefs Culinars distributionslager, liksom ett 36 000 kvadratmeter stort multihyresgästlager fortsatt. På fastigheten Mappen 4 i Linköping har arbetet med en ny lagerbyggnad om drygt 6 000 kvadratmeter färdigställt åt Bring, Pågen och ICA.

På fastigheten Björrod 1:205 i Härryda kommun har nu Cramo flyttat in i sitt nya logistiklager om 3 400 kvadratmeter.

Avyttringar

Under året har tre fastigheter med en samlad yta om 13 100 kvadratmeter och ett bokfört värde om 46,5 Mkr (419,9) avyttrats i syfte att förädla bolagets portfölj av attraktiva logistikfastigheter som av Catena inte längre bedöms som strategiska.

Orealiserade värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete. De uppgick under 2018 till 329,1 Mkr. Det motsvarar drygt 2 procent av värdet före justering.

► Läs mer om fastighetsvärdering på sidan 23.

Närståendetransaktioner

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB.



Kontakt

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

Fastighetsvärdering

Tydliga riktlinjer och noggrannhet kopplat till välfungerande rutiner skapar förutsättningar för en rättvisande värdering av tillgångarna.

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.

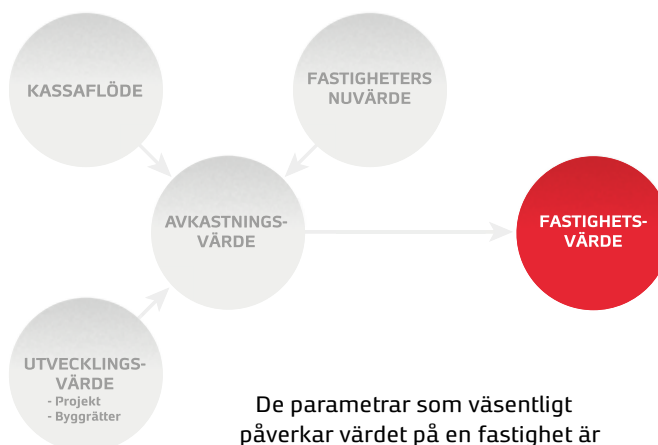
Vid bedömning av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits dels till förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyran vid respektive förfallotidpunkt, dels till förändringar i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Avkastningsvärdet har 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

Sammanställning av utfall för väsentliga variabler och de normaliserade värden som använts i den interna värderingsmodellen:

	Faktiskt utfall, Mkr	Normaliserade värden, totalt
Hyresvärde, Mkr	1 216,1	1 299,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	90,2
Kontrakterad årshyra, Mkr	1 166,7	1 172,5
Driftsöverskott före fastighetsadm., Mkr	863,0	985,3
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	5,9	7,2
Överskottsgrad före fastighetsadm., %	79,1	84,0
Diskonteringsränta, %		9,2
Antagen årlig hyresutveckling, %		2,0



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

Hyresvärdet speglar marknadsbilden för vad hyresgästerna är villiga att betala för fastighetsytor. En förändring på +/- 1 procentenhet för nedanstående parametrar påverkar beräknat verkligt värde.

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

Förändring	Påverkan	
	+1%	-1%
Diskonteringsränta, Mkr	-2 103	2 534
Antagen årlig hyresutveckling, Mkr	632	-842

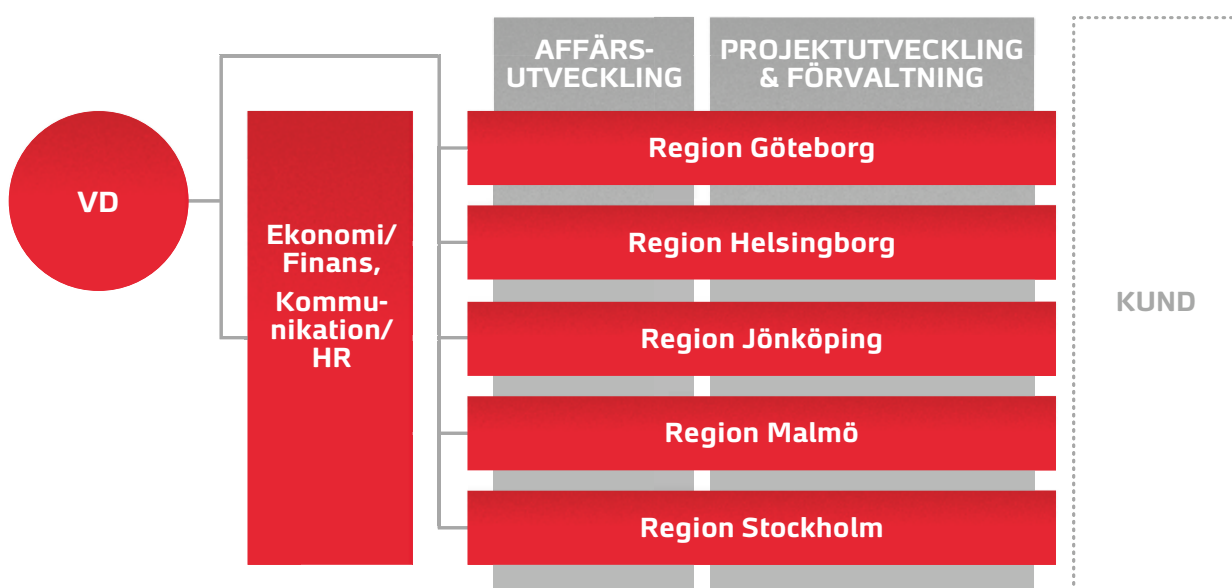
Värdet förändringar från förvaltningsfastigheter

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av bolagets fastigheter. Under året har Newsec och Cushman & Wakefield värderat cirka 66,7 procent av beståndet, motsvarande ett värde om 10,0 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 avvikelserna över- eller understiger detta intervall justeras det verkliga värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden.

Organisation och affärsstruktur

Catenas position 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.



Beståndet per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	14	223,2	2 114,9	172,0	99	170,4	87
Helsingborg	23	382,4	2 564,6	214,6	94	201,3	70
Jönköping	12	209,6	1 109,6	117,1	91	106,4	67
Malmö	16	219,3	2 220,3	179,3	98	175,1	65
Stockholm	42	758,0	6 711,7	533,1	96	513,5	80
Totalt	107	1 792,5	14 721,1	1 216,1	96	1 166,7	76

► Se även fastighetsförteckning på sidorna 28–29 + utvik.

Catenas organisation är uppdelad i fem regioner. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt Kommunikation/HR. 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 finansmarknader 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 för att utveckla såväl kundrelationer som lokaler. Catena arbetar med interna förvaltare och tekniker samt anlitar 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 stöds av Catenas staber med kvalificerad expertis inom centrala funktioner som transaktioner, finansiering, hållbarhet och förvaltning.

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 sina kundrelationer och öka antalet kunder.

En gemensam värdegrund

Catenas tillväxttakt och framgångar lutar sig till stor del på ett samspelt lag av medarbetare som arbetar tillsammans för att nå uppsatta mål. En viktig komponent i det arbetet är en gemensam värdegrund som alla ledare och medarbetare kan använda som utgångspunkt i små och stora beslut. Arbetet för en värderingsdriven organisation blir allt viktigare i takt med att Catena växer för att säkerställa att alla arbetar effektivt tillsammans för bolagets mål.

Under 2018 har Catena aktivt arbetat med bolagets värderingar och diskuterat vad dessa innebär i praktiken, både i ledningsgrupp och i organisationen som helhet.

Catenas värdegrund

Vi överträffar förväntningar



I stort som smått är vi affärsmässiga och vi har kunskaper som matchar dagens och morgondagens behov, med det som utgångspunkt gör vi alltid det lilla extra och vågar vara innovativa.

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.

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 är inte rädda för att glädjen ska smitta av sig – det bjuder vi gärna på!

Arbetet med att ta fram Catenas nya värdegrund har engagerat samtliga medarbetare i företaget.



Regionernas utveckling

Kommentarer till 2018

GÖTEBORG



Kontakt

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

- Cramos hub för uthyrningsutrustning för Västsverige färdigställdes. Fastigheten omfattar totalt 43 000 kvadratmeter mark. Inflyttning skedde 1 juli.
- Fastighetsbeståndet renodlades ytterligare mot moderna logistikfastigheter genom avyttringen av Tappen 1 i Borås.
- Den kundnära förvaltningsorganisationen stärktes för att ytterligare förbättra servicen till befintliga kunder och för att sänka driftskostnader, bland annat genom energisparprojekt.

Prioriteringar 2019

- Öka markreserven i Göteborgsregionen för nybyggnation.
- Försvara en hög överskottsgrad genom en fortsatt trimning av arbetssätt och kundnära förvaltning.
- Fortsatt fokus på lösningar för grön energi i regionens fastigheter, både med solcells- och bergvärmelösningar.

HELSINGBORG



Kontakt

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

- Tredjepartslogistikern Nowaste flyttade in i nya lokaler om 30 400 kvadratmeter i Tostarp utanför Helsingborg. Bygget av ett höglager för Nowaste påbörjades.
- I oktober tecknades avtal om att förvärva ytterligare mark om 600 000 kvadratmeter i anslutning till E-city, Ängelholm.
- Regionens portfölj renodlades ytterligare mot större aktörer med avyttringen av multihyresgästfastigheten Kroksabeln 17.

- Färdigställande av Nowaste höglager i Tostarp.
- Påbörja nybyggnation på fastigheterna i Tostarp och E-City, Ängelholm.
- Fortsatt arbete för att säkerställa tillgång till byggbar mark.

JÖNKÖPING



Kontakt

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

- Nytt avtal med tredjepartslogistikern Alwex tecknades för 52 000 kvadratmeter i fastigheten Fröträdet 1, Växjö. Avtalet sträcker sig till årsskiftet 2024.
- I Jönköping tecknades ett 7-årsavtal med Procurator för ett centrallager som innefattar 23 000 kvadratmeter varav 16 000 är nybyggnation. Lagret skall stå klart 2019. På samma fastighet Tahe 1:64 skrevs ett 5-årsavtal om 3 500 kvadratmeter för utbildningslokaler åt Jönköpings kommun.

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

MALMÖ



Kontakt

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

- Logistikposition Sunnanå var i fokus. Svensk Caters nya livsmedelslager färdigställdes under hösten. Catenas multihyresgästlager om 36 000 kvadratmeter påbörjades liksom Chefs Culinars livsmedelslager (färdigt våren 2019).
- Flera energisparprojekt med syftet att förbättra såväl miljöprestanda som kostnadssidan igångsattes.
- Alla viktiga nyckeltal förbättrades, nedgången i antal fastigheter är hänförlig till inreglering av fyra fastigheter till en.

- Färdigställande av pågående byggnationer vid Logistikposition Sunnanå. En markdel återstår att förfärdiga och förhandlingar pågår, sedan är den ursprungliga planen för Sunnanå klar. Etapp 1 av multihyresgästlagret beräknas klar till sommaren, etapp 2 vid årsskiftet.
- Detaljplan för ytterligare expansion av Sunnanå är i fokus.

STOCKHOLM



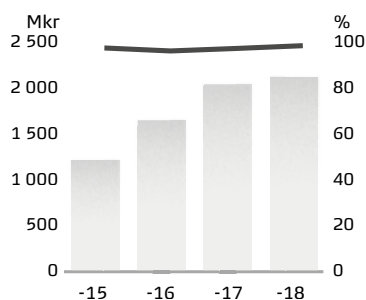
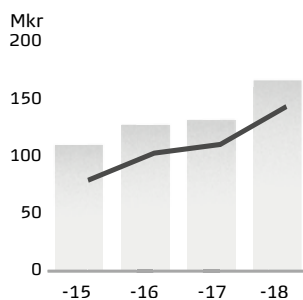
Kontakt

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

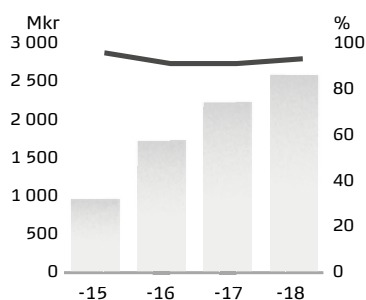
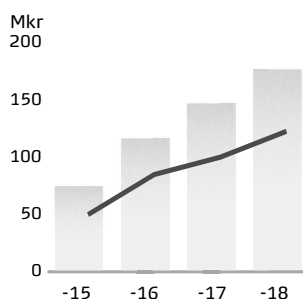
- En strategisk fastighet i Morgongåva (Apotea) förvärvades, anpassad för e-handel och med Sveriges största takplacerade solcellsanläggning.
- Expansionen runt prio-orten Umeå fortsatte med förvärv av såväl mark, Magnetten 6, som Lagret 1 (PostNord Thermo).
- Uthyrningen ökade på mer komplexa orter (Karlstad, Katrineholm, Linköping, Sundsvall) och därmed höjdes uthyrningsgraden och intäkterna ökade betydligt.
- Fastighetsbeståndet renodlades med optimerad fastighetsskötsel och bemanning som följd.

- Detaljplan och tidsplan för nya logistikpositionen Stockholm Syd.
- Med låg vakansgrad är ambitionen att starta två-tre nybyggnationsprojekt på egen mark.
- Arbeta för att sänka driftskostnaderna och ytterligare förbättra överskottsgraden.

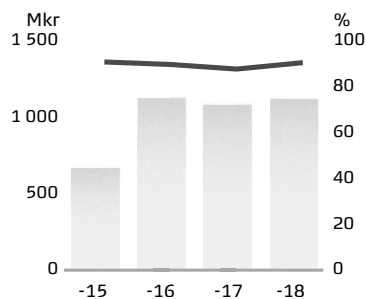
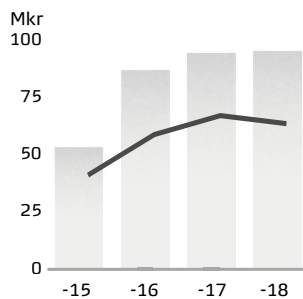
Hyresintäkter ■ Driftöverskott Fastighetsvärde ■ Uthyrningsgrad Nyckeltal



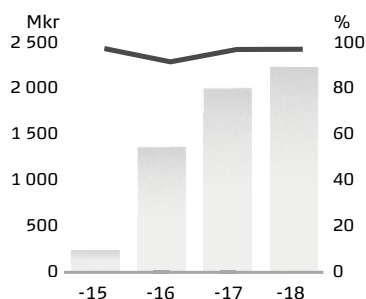
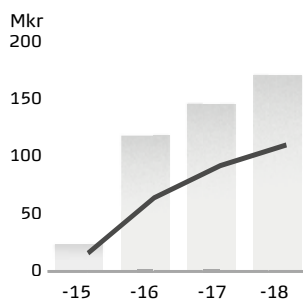
	2018	2017	Förändr.%
Överskottsgrad, %	87,2	85,3	2,2
Kontrakterad årshyra, Mkr	170,4	162,0	5,2
Hyresvärde, Mkr	172,0	165,4	4,0
Förvaltningsresultat, Mkr	144,9	115,4	25,6
Uthyrbar yta, tkvm	223,2	224,9	-0,8
Antal fastigheter	14	15	-6,7
Antal kontrakt	46	43	7,0



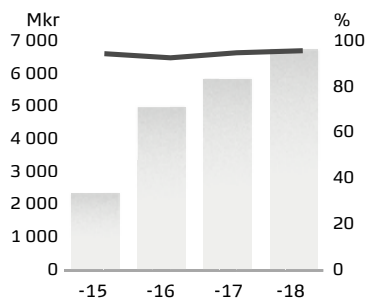
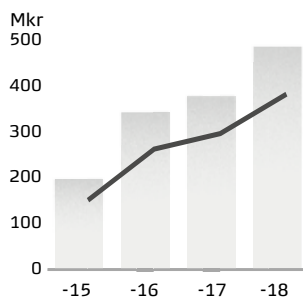
	2018	2017	Förändr.%
Överskottsgrad, %	70,2	69,1	1,6
Kontrakterad årshyra, Mkr	201,3	171,6	17,3
Hyresvärde, Mkr	214,6	187,2	14,6
Förvaltningsresultat, Mkr	114,6	87,6	30,8
Uthyrbar yta, tkvm	382,4	347,8	9,9
Antal fastigheter	23	24	-4,2
Antal kontrakt	128	160	-20,0



	2018	2017	Förändr.%
Överskottsgrad, %	67,4	71,8	-6,1
Kontrakterad årshyra, Mkr	106,4	100,6	5,8
Hyresvärde, Mkr	117,1	114,2	2,5
Förvaltningsresultat, Mkr	63,8	64,9	-1,7
Uthyrbar yta, tkvm	209,6	209,6	0,0
Antal fastigheter	12	12	0,0
Antal kontrakt	50	42	19,0



	2018	2017	Förändr.%
Överskottsgrad, %	65,2	64,1	1,7
Kontrakterad årshyra, Mkr	175,1	162,6	7,7
Hyresvärde, Mkr	179,3	166,6	7,6
Förvaltningsresultat, Mkr	97,8	76,5	27,8
Uthyrbar yta, tkvm	219,3	211,0	4,0
Antal fastigheter	16	18	-11,1
Antal kontrakt	55	50	10,0



	2018	2017	Förändr.%
Överskottsgrad, %	79,5	79,3	0,3
Kontrakterad årshyra, Mkr	513,5	454,6	13,0
Hyresvärde, Mkr	533,1	476,5	11,9
Förvaltningsresultat, Mkr	371,4	293,7	26,5
Uthyrbar yta, tkvm	758,0	668,3	13,4
Antal fastigheter	42	40	5,0
Antal kontrakt	144	140	2,9

CATENA

Fastighetsförteckning per region

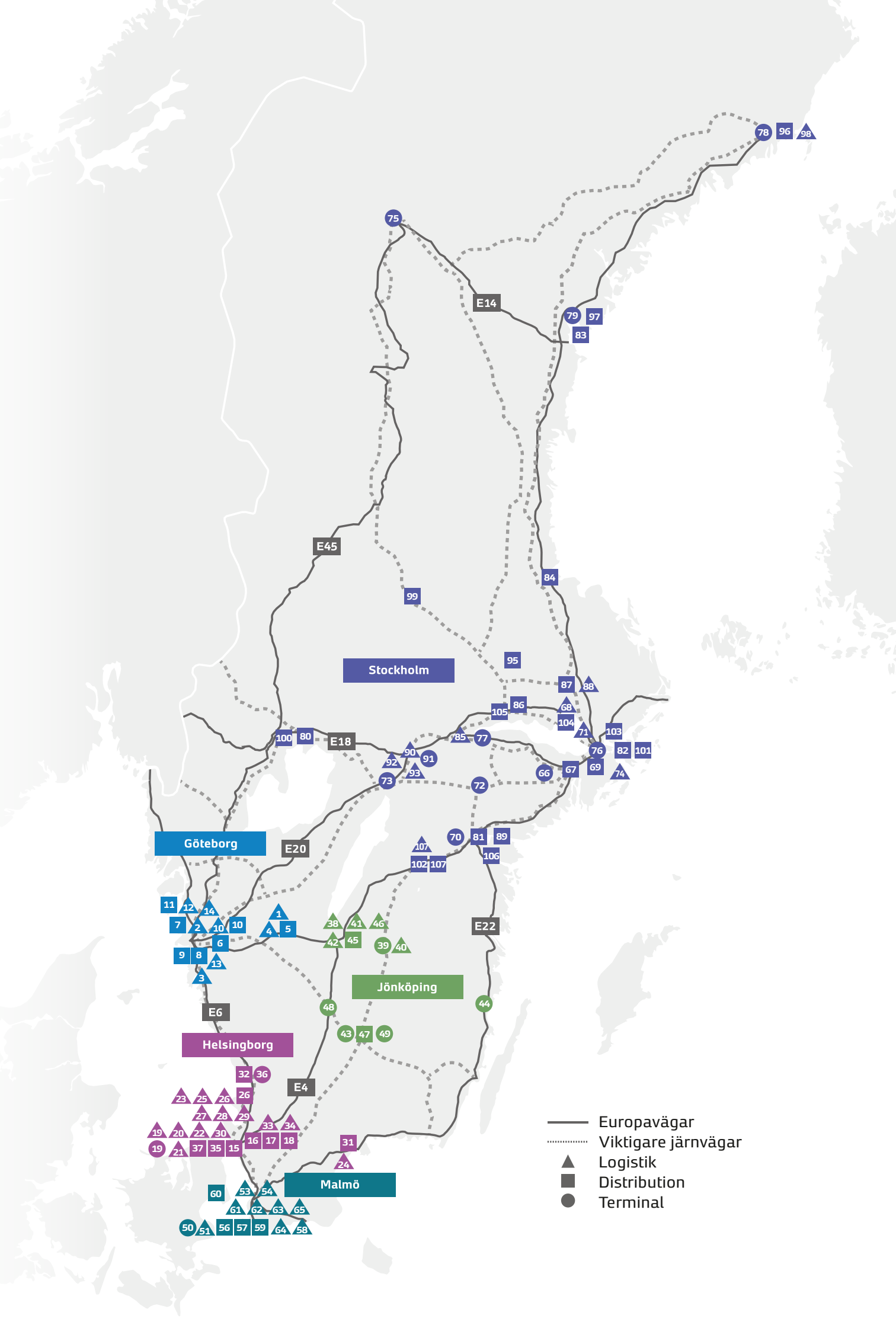
Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
Göteborg											
1 Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	69 011	10 670	10 670	16 897	0	0	0	16 897
2 Backa 97:10	Hisings Backa	Exportgatan 43	1979	48 873	9 753	9 753	13 983	0	0	0	13 983
3 Varla 6:15	Kungsbacka	Kabelgatan 5	1980	69 164	15 243	13 996	25 006	0	0	0	25 006
4 Vindtunneln 2	Borås	Segloravägen 6	2006	72 000	8 018	8 018	16 391	0	0	0	16 391
5 Källbäckstryd 1:408	Brämhult	Tvinnargatan 17	1990	4 580	557	557	0	1 247	0	0	1 247
6 Björrod 1:205	Landvetter	Västra Björrodsvägen 4	0	0	5 995	5 995	0	3 380	0	0	3 380
7 Backa 23:2	Hisings Backa	Exportgatan 20 A	2006	33 000	5 314	5 314	0	3 984	0	0	3 984
8 Generatoren 11	Mölnadal	Aminogatan 32 C	2006	12 148	2 779	2 779	0	1 995	0	0	1 995
9 Klarinetten 1	Mölnadal	Arnegårdsgatan 12	2007	23 000	5 324	5 324	0	3 667	0	0	3 667
10 Backa 23:5	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	1992	702	16 992	16 992	7 670	7 659	0	0	15 329
11 Fördelaren 1	Kungälv	Truckgatan 15	1979	154 812	40 032	40 032	0	54 000	0	0	54 000
12 Bulten 1	Kungälv	Bultgatan 27	1997	56 187	15 901	15 581	23 090	0	0	0	23 090
13 Solsten 1:102	Mölnlycke	Fibervägen 2-8	1992	102 568	32 673	32 673	42 437	0	0	0	42 437
14 Backa 23:9	Hisings Backa	Exportgatan 20	2009	14 251	2 708	2 708	1 824	0	0	0	1 824
Totalt Region Göteborg				660 296	171 959	170 391	147 298	75 932	0	0	223 230
Helsingborg											
15 Plantehuset 3	Helsingborg	Mineralgatan 15, 17	0	14 200	18 149	18 149	0	30 400	0	0	30 400
16 Remmen 1	Åstorp	Ji-Te gatan 9/ Persbogatan 1-3	1985	11 519	3 718	3 718	0	6 782	0	0	6 782
17 Lejonet 6	Åstorp	Bangatan 7	1973	2 401	933	933	0	1 785	0	0	1 785
18 Lejonet 7	Åstorp	Bangatan 9 A	1995	8 232	1 777	1 777	0	3 624	0	0	3 624
19 Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10, 13, 15	2004	120 849	25 690	25 690	14 403	0	24 522	0	38 925
20 Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	96 000	7 057	7 057	26 600	0	0	0	26 600
21 Plantehuset 2	Helsingborg	Mineralgatan 11	2011	12 271	4 067	4 067	4 694	0	0	0	4 694
22 Hästhagen 4, 5, fastregl.	Helsingborg	Landskronav 5, 7/ Rännarbanan 30	2005	96 915	25 829	19 999	50 056	0	0	0	50 056
23 Förmannen 4	Ängelholm	Transportgatan 13	1993	58 150	11 868	11 868	22 241	0	0	0	22 241
24 Misteln 1	Åhus	Täppetleden 1	2011	9 428	1 489	1 489	1 900	0	0	0	1 900
25 Rebbelberga 26:37	Ängelholm	Framtidsgatan 3	1999	57 270	8 904	8 904	15 960	0	0	0	15 960
26 Norra Varalöv 31:11 m.fl.	Ängelholm	Produktionsvägen 10 m.fl.	2017	131 209	36 856	36 856	43 927	14 545	0	0	58 472
27 Kärra 1:23	Ängelholm	Helsingborgsvägen 528	1929	1 296	120	120	0	0	0	200	200
28 Norra Varalöv 31:5	Ängelholm	Produktionsvägen 11	2011	7 988	1 843	1 843	4 056	0	0	0	4 056
29 Rebbelberga 26:38	Ängelholm	Framtidsgatan 5	1998	3 088	739	739	849	0	0	0	849
30 Vångagärdet 20	Helsingborg	Landskronavägen 23, 25 A & B	1974	86 569	22 873	17 150	25 690	0	0	0	25 690
31 Arnulf Öfverland 1	Kristianstad	Estrids väg 2	1992	6 102	967	967	0	2 236	0	0	2 236
32 Konen 5	Halmstad	Kristinehedsvägen 16	2011	4 586	1 076	1 076	0	727	0	0	727
33 Hammaren 1	Klippan	Stackarpsvägen 8	1977	19 795	5 362	4 620	18 456	0	0	0	18 456
34 Hammaren 2	Klippan	Stackarpsvägen 10	2002	57 389	17 805	17 805	32 550	0	0	0	32 550
35 Bunkagården Mellersta 2	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 5	Spec	0	12 487	12 487	0	28 250	0	0	28 250
36 Fräsaren 12	Halmstad	Fräsaregatan 6	Spec	0	3 912	3 912	0	0	5 435	0	5 435
37 Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 1	1985	10 540	1 085	100	0	2 463	0	0	2 463
Totalt Region Helsingborg				815 797	214 606	201 325	261 382	90 812	29 957	200	382 351

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax.- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
Jönköping											
38 Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	50 383	15 778	15 778	34 126	0	0	0	34 126
39 Lagret 1	Nässjö	Terminalgatan 6	2004	52 158	20 214	20 214	0	0	24 404	0	24 404
40 Lagret 4	Nässjö	Terminalgatan 6	2016	31 378	5 307	5 307	9 252	0	0	0	9 252
41 Tahe 1:64	Taberg	Målövvägen 2	1980	69 112	11 367	6 754	29 209	0	0	0	29 209
42 Barnarps-Kråkebo 1:56	Jönköping	Stolsvägen 2	2001	15 988	2 778	2 778	4 030	0	0	0	4 030
43 Postiljonen 1	Växjö	Nylandavägen 2	Spec	0	6 417	6 416	0	0	6 702	0	6 702
44 Däcket 1	Oskarshamn	Lövgrensvägen 4	Spec	0	1 337	1 337	0	0	2 908	0	2 908
45 Älghunden 3	Jönköping	Muttervägen 3	1983	13 030	1 843	1 843	0	3 738	0	0	3 738
46 Ätthögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56	1987	24 825	5 929	5 357	8 709	0	0	0	8 709
47 Fröträdet 1	Växjö	Högsbyvägen 3	1990	156 980	35 778	30 225	0	68 580	0	0	68 580
48 Rockan 2	Värnamo	Torpvägen 2	Spec	0	5 099	5 099	0	0	9 729	0	9 729
49 Smeden 1	Växjö	Ljungadalsgatan 10	Spec	0	5 297	5 297	0	0	8 210	0	8 210
Totalt Region Jönköping				413 854	117 142	106 402	85 326	72 318	51 953	0	209 597
Malmö											
50 Sunnanå 12:51	Arlöv	Flansbjersvägen 10 och 12	Spec	0	18 949	18 949	0	0	16 940	0	16 940
51 Sunnanå 12:52	Arlöv	Flansbjersvägen 14-18	0	12 400	7 530	7 530	8 362	0	0	0	8 362
52 Sunnanå 1:20 & 1:21	Arlöv	Tullstorpsvägen 110	Mark	7 999	1 202	1 202	0	0	0	0	0
53 Sockret 4	Malmö	Lodgatan 9-13/ Tånggatan 4	1979	44 720	3 945	3 484	14 796	0	0	0	14 796
54 Tågarp 16:22	Arlöv	Företagsvägen 14	1974	28 200	7 688	7 656	9 849	0	0	0	9 849
55 Sunnanå 5:16	Arlöv		Mark	1 581	46	46	0	0	0	0	0
56 Morup 5	Malmö	Kosterögatan 12-14	Spec	0	18 930	18 272	0	24 931	0	0	24 931
57 Bronsringen 1 & 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	45 159	8 347	8 347	0	5 510	0	0	5 510
58 Terminalen 1	Trelleborg	Terminalsgatan 2	1971	56 400	11 121	10 773	24 292	0	0	0	24 292
59 Tågarp 16:17	Arlöv	Lagervägen 4	1978	143 280	39 058	37 070	0	47 682	0	0	47 682
60 Kornmarksvej 1	Brändby	Kornmarksvej 1	0	0	46 760	46 760	0	47 121	0	0	47 121
61 Slätthög 6	Malmö	Olsgårdsgatan 8 B	2014	22 683	2 779	2 779	3 158	0	0	0	3 158
62 Tankbilen 9	Trelleborg	Godsvägen 9	2008	29 053	5 425	5 425	8 700	0	0	0	8 700
63 Olsgård 4	Malmö	Olsgårdsgatan 11	0	2 201	1 696	1 227	1 409	0	0	0	1 409
64 Slätthög 4	Malmö	Olsgårdsgatan 8 A	2015	17 263	2 233	2 233	2 123	0	0	0	2 123
65 Slätthög 1	Malmö	Olsgårdsgatan 6	2015	23 834	3 622	3 297	4 486	0	0	0	4 486
Totalt Region Malmö				434 773	179 333	175 051	77 175	125 244	16 940	0	219 359

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
Stockholm											
66 Mörby 5:28	Nykvarn	Mörbyvägen 21	2009	33 000	10 668	10 668	0	0	186	0	186
67 Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	19 587	2 434	2 434	0	2 640	0	0	2 640
68 Dikartorp 3:12	Järfälla	Passadvägen 8, 10	2002	139 701	22 179	22 179	29 005	0	0	0	29 005
69 Nattskiftet 11	Stockholm	Elektravägen 11-23/ Drivhjulsvägen 42	1996	13 689	36 265	35 134	0	25 617	0	0	25 617
70 Slottshagen 2:1	Norrköping	Kommendantvägen 5	Spec	0	10 135	8 582	0	0	15 126	0	15 126
71 Vanda 1	Kista	Vandagatan 3	1990	168 200	22 310	20 523	23 240	0	0	0	23 240
72 Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7	1986	10 974	14 329	14 028	10 000	0	14 755	0	24 755
73 Terminalen 1	Hallsberg	Hallsbergsterminalen 12-20	Spec	0	12 253	12 253	0	0	25 850	0	25 850
74 Jordbromalm 4:33	Haninge	Lillsjövägen 19	2005	157 267	18 273	18 273	23 547	0	0	0	23 547
75 Skogskojan 1	Östersund	Grindvägen 3	Spec	0	3 923	3 923	0	0	3 466	0	3 466
76 Drivremmen 1	Hägersten	Drivhjulsvägen 17/ Västberga Allé 41	Spec	0	25 946	25 946	0	0	33 123	0	33 123
77 Ekeby 2:2	Eskilstuna	Folkestaleden 3	Spec	6 709	3 493	3 493	0	0	7 976	0	7 976
78 Batteriet 7 & 8	Umeå	Spårvägen 26 A & B	Spec	0	1 872	1 872	0	0	4 376	0	4 376
79 Mållås 4:4	Sundsvall	Förmanslänken 9A	Spec	0	3 659	3 659	0	0	8 120	0	8 120
80 Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	2 585	745	745	0	1 330	0	0	1 330
81 Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons gata 10 A	1983	4 196	541	541	0	1 318	0	0	1 318
82 Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	42 510	6 311	6 311	0	5 433	0	0	5 433
83 Vårdshuset 3	Sundsvall	Vårdshusvägen 5	1985	3 114	784	784	0	1 512	0	0	1 512
84 Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	4 427	785	785	0	1 427	0	0	1 427
85 Källstalöt 1:6 & 1:7	Eskilstuna	Brunnsta 19	1975	82 992	17 932	17 932	32 200	0	0	0	32 200
86 Stenvreten 8:33	Enköping	Varggatan 17	2010	41 600	15 353	15 353	0	10 873	0	0	10 873
87 Rosersberg 11:81	Rosersberg	Metallvägen 31	2006	153 800	15 416	15 416	0	22 605	0	0	22 605
88 Rosersberg 11:116	Rosersberg	Metallvägen 60	2013	94 800	9 669	9 669	10 171	0	0	0	10 171
89 Statorn 31	Norrköping	Malmgatan 14	1972	55 697	6 976	5 835	0	15 708	0	0	15 708
90 Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2004	172 620	30 784	30 784	55 255	0	0	0	55 255
91 Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	Spec	0	7 355	7 355	0	0	8 885	0	8 885
92 Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 6	1970	31 199	4 302	4 272	12 089	0	0	0	12 089
93 Godsvagnen 6	Örebro	Terminalgatan 2	1992	65 916	9 894	9 894	19 600	0	0	0	19 600
94 Magnetten 6	Umeå	Kontaktvägen 20	Mark	3 500	588	588	0	0	0	0	0
95 Snesholm 1:16	Morgongåva	Molnebovägen 10/ Tjusarevägen 40	0	964	18 740	18 740	0	38 000	0	0	38 000
96 Lagret 1	Umeå	Depåvägen 1	1991	74 918	14 792	14 792	0	24 892	0	0	24 892
97 Sköns Prästbord 2:4	Sundsvall	Timmervägen 4	1973	29 899	18 768	16 845	0	24 600	0	0	24 600
98 Mätaren 6	Umeå	Mätarvägen 3	1977	56 852	13 335	11 538	24 484	0	0	0	24 484
99 Planeraren 2	Borlänge	Planerargatan 3	1979	64 122	25 091	25 091	0	32 758	0	0	32 758
100 Bleket 2	Karlstad	Brisgatan 4	1973	35 774	12 073	7 735	0	22 605	0	0	22 605
101 Frukthallen 3	Årsta	Frukthandlarvägen 3-9	1968	108 200	20 435	18 146	0	21 696	0	504	22 200
102 Mappen 3	Linköping	Köpetorpsgatan 8	1977	76 790	18 411	15 721	0	28 500	0	0	28 500
103 Jordbromalm 4:41	Jordbro	Lillsjövägen 52	Spec	0	22 030	22 030	0	32 898	0	0	32 898
104 Slammertorp 3:3	Järfälla	Mejerivägen 5	2000	119 532	15 813	15 813	0	17 545	0	0	17 545
105 Korsberga 1	Västerås	Saltängsvägen 50	2011	51 802	7 840	7 840	0	10 100	0	0	10 100
106 Adaptern 1	Norrköping	Blygatan 25	1975	111 277	16 801	16 801	0	28 429	0	0	28 429
107 Mappen 4	Linköping	Köpetorpsgatan 6, 10	1979	61 619	13 764	13 186	22 388	3 165	0	0	25 553
Totalt Region Stockholm				2 099 832	533 065	513 509	261 979	373 651	121 863	504	757 997

TOTALT

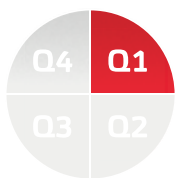
4 424 552 1 216 104 1 166 679 833 160 737 957 220 713 704 1 792 534



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



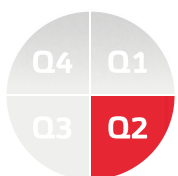
Väsentliga händelser



I slutet av februari tecknade Catena ett sjuårigt avtal med Chefs Culinar och investerar 115 Mkr i ett nytt distributionslager på fastigheten Sunnanå 12:52 utanför Malmö. Byggnationen av det 7 600 kvadratmeter stora lagret startade under våren och kommer när det är färdigt att innehålla lagerdel för koloniala varor såväl som kyllda och frysta varor. Investeringen beräknas ge ett driftöverskott om cirka 8 Mkr på årsbasis. Byggnaden blir den tredje som Catena uppför på sitt utvecklingsområde Logistikposition Sunnanå utanför Malmö.

Den 28 februari förvärvade och tillträdde Catena fastigheten Mappen 1 i Linköping. Förvärvet skedde som fastighetsaffär till ett värde om 68,1 Mkr. Den uthyrningsbara ytan består av 22 600 kvadratmeter och tomtarealen är 110 000 kvadratmeter med byggrätt om cirka 30 000 kvadratmeter. Hyresvärdet, för den i stort sett helt uthyrda fastigheten, uppgår till drygt 9 Mkr med kvarvarande hyrestid på cirka två år. Fastigheten är belägen intill Catenas två andra fastigheter i området, Mappen 3 och Mappen 4.

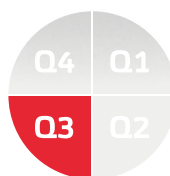
Catena har i samarbete med Foodhills AB och Backahill AB startat ett gemensamt bolag, Foodhills Fastighet AB. Catena har en ägarandel på 45 procent, Backahill 45 procent och Foodhills AB äger resterande 10 procent av fastighetsbolaget. Utsedd VD för bolaget är Mikael Halling, som under många år fungerat som vice VD och Senior Advisor hos Catena. Foodhills Fastighet AB förvärvade den 1 mars fastigheterna Bjuv 23:1, del av Selleberga 17:1 och Lunnahus 4:2 i Bjuvs kommun från Findus som varit brukare av fastigheten under många år och haft både huvudkontor och produktion på platsen. Affären gjordes som en fastighetstransaktion till ett värde om 85 Mkr med tillträde den 1 mars. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om drygt 100 000 kvadratmeter. Fastigheten hade vid förvärvstillfället inga hyresgäster. Det uppskattade hyresvärdet uppgår till cirka 35 Mkr.



I mitten av april upprättade Catena ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 Mdkr. Arrangör av programmet är Swedbank AB som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank. För att hantera refinansieringsrisken har programmet säkerställda (via pantbrev i fastigheter) backupfaciliteter. Den 4 maj hölls en investerarpresentation och den 7 maj emitterade Catena företagscertifikat för 750 Mkr på löptider om 4, 6 och 9 månader under det nyupprättade certifikatsprogrammet med en snittränta om 0,39 procent. Löptiden för certifikaten kommer att uppgå till högst 364 dagar.

Den 27 april tecknade Catena hyresavtal med DS Smith och Lekia och investerar ytterligare 358 Mkr på Logistikposition Sunnanå, strax utanför Malmö. Det blir Catenas fjärde etablering på området och kommer att omfatta två byggnader med gemensam lastgård och parkering. Byggnaderna blir multihyresgästlager med totalt 36 000 kvadratmeter lager och kontorsyta. Lekia hyr 6 000 kvadratmeter och DS Smith hyr 5 800 kvadratmeter med inflyttning under tredje kvartalet 2019. Fullt uthyrt beräknas de två nya byggnaderna ha ett hyresvärde om cirka 26 Mkr.

Catena tecknade den 8 maj ett sjuårigt avtal med Procurator med en årshyra om 9,4 Mkr och investerar 107 Mkr i fastigheten Tahe 1:64, belägen i Torsviks industriområde intill E4:an i Jönköping. Fastigheten byggs ut med 16 000 kvadratmeter till totalt 41 800 kvadratmeter. I och med uthyrningen är nu i stort sett samtliga logistiktytor uthyrda i fastigheten. Procurator beräknas kunna flytta in i fastigheten under slutet av 2019.



Den 2 juli tecknade Catena och Domarbo Skog AB avtal om att Catena förvärvar fastigheten Snesholm 1:16 i Heby kommun, Uppsala län. Fastigheten förvärvades genom en bolagsaffär till ett åsatt fastighetsvärde om 280 Mkr.

Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till 77 Mkr, varav 50 Mkr erlades med nyemitterade aktier i Catena. Teckningskursen i emissionen om cirka 175 kr per Catena-aktie baserades på de tio senaste handelsdagarnas snittkurs innan tillträdesdagen och innebär att Domarbo Skog AB äger 285 330 nya aktier i Catena, vilket motsvarar 0,76 procent av samtliga aktier efter emissionen. Fastigheten har en tomtareal om cirka 83 000 kvadratmeter och en uthyrningsbar yta om cirka 38 000 kvadratmeter som är fullt uthyrd till Apotea, ett hyresvärde om drygt 18 Mkr med en kvarvarande hyresavtalstid på 11,5 år.

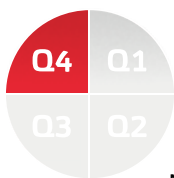
Catena tecknade avtal om försäljning av resterande 50 procent av bolaget Huddinge Regulatorn 2 AB till ett underliggande fastighetsvärde om 390 Mkr. Affären skedde som bolagsförsäljning och köpare är som tidigare WA Fastigheter AB som tillträdde hela fastigheten den 3 september 2018. Köpeskillingen för den resterande joint venture andelen uppgick till drygt 95 Mkr, vilket var i nivå med bokfört värde. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om drygt 45 000 kvadratmeter och en markarea om 62 000 kvadratmeter. Den årliga hyresintäkten uppgår till drygt 32 Mkr och är i dagsläget nästan fullt uthyrd. Catena bedömer att fastigheten inte på sikt har ett läge för logistikändamål.

Den 31 juli offentliggjorde Catena att man ökat antalet aktier och röster i Catena AB (publ), på grund av en riktad nyemission av aktier. Det totala antalet aktier i Catena ökade med 285 330 aktier och röster. Catenas registrerade aktiekapital per den 31 juli 2018 uppgick till 165 874 953,20 kronor fördelat på 37 698 853 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag och varje aktie berättigar till en (1) röst vid bolagsstämman i Catena.

I mitten av september tecknade Catena avtal med Smedberg Logistik- & Industrimark AB om förvärv av 450 000 kvadratmeter mark på nya logistikläget Stockholm Syd i Nykvarns kommun. Området som är en del av fastigheten Ånsta 1:1 är beläget vid E20 och i nära anslutning till E4 endast 45 km söder om Stockholm city. Området utgör en del av det framväxande logistikcentret Stockholm Syd mellan Södertälje och Nykvarn som utöver lokaliseringen vid europavägar även erbjuder närhet till hamn, industri-spår och flygplats. Planarbete pågår för den förvärvade fastigheten och detaljplan för lager, logistik och industribyggnader på markområdet förväntas vinna laga kraft under 2019. Affären sker via en bolagsaffär till ett åsatt fastighetsvärde om 315 Mkr. I affären ingår också ett antal åtaganden, såsom dagvattenhantering, gator med mera, som bekostas av säljaren. Avtalet är villkorat med förutsättningen att detaljplanen antas och vinner laga kraft senast 2020, i samband med det sker även tillträde.



Snesholm 1:16 Heby



Ny valberedning för årsstämman 2019 har utsetts för Catena. Valberedningen består av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Fredrik Widlund utsedd av Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc), Anders Nelson utsedd av Backahill Kil AB, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande samt utsedd av SFU Sverige AB.

Catena har tecknat avtal med markägaren Peter Valtinat om förvärv av 600 000 kvadratmeter mark i anslutning till E-City Engelholm där bland annat e-handelsföretaget Boozt har sitt lager. Den förvärvade fastigheten Kärra 1:9 i Ängelholms kommun är belägen på ett utmärkt logistikläge i nära anslutning till både E6 och E4. Förvärvet möjliggör byggnation av moderna och effektiva logistik-anläggningar med en uppskattad yta om drygt 200 000 kvadratmeter till en investering om cirka 1 Mdkr på sikt. Förvärvet sker via det av Catena helägda dotterbolaget

Queenswall Två AB till ett fastighetsvärde om 42,5 Mkr. Avtalet är villkorat med förutsättningen att förvärvstillstånd beviljas. Planarbete har inletts för den förvärvade fastigheten och beräknas pågå under drygt två år.

Catena förvärvade den 31 oktober fastigheten Lagret 1 i Umeå till ett fastighetsvärde om 174 Mkr. Fastigheten har en tomtareal om cirka 77 000 kvadratmeter och en uthyrningsbar yta om cirka 25 000 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgår till 14,8 Mkr och fastigheten är fullt uthyrd med en kvarvarande hyresavtalstid på sju år. Byggnaden inrymmer huvudsakligen lager- och logistiklokaler med både låg- och höglagerutrymmen samt anslutning till järnvägsspår.

I november tecknades ett åttaårigt avtal med Nowaste om uthyrning av ett nytt logistiklager om cirka 11 000 kvadratmeter på Logistikposition Tostarp i Helsingborg. Lagret, som blir Catenas tredje på området, anpassas för e-handel och 1 250 kvadratmeter av byggnaden blir ett 20 meter högt höglager. Catena investerar 101 Mkr och får en årshyra på 7 Mkr.

I början av december utsågs Jörgen Eriksson till ny regionchef i Malmö och Johan Franzén, regionchef i Göteborg, blir ny regionchef även i Jönköpingsregionen. Tidigare regionchef Christian Berglund lämnar Catena.

Händelser efter årets utgång

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 25 april 2019. Förelägs omval av Henry Klotz, Katarina Wallin, Tomas Andersson, Ingela Bendrot och att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Vidare förelägs nyval av Magnus Swärd då Bo Forsén undanbett sig omval.

Den 26 februari 2019 tecknade Catena ett 15 årigt hyresavtal med Post Nord och påbörjar nybyggnation av en terminal om 18 300 kvadratmeter på Logistikposition Tostarp utanför Helsingborg. Investeringen uppgår till 250 Mkr med ett hyresavtal på 15 år. Hyresvärdet uppgår till drygt 16 Mkr. PostNord beräknas flytta in i de nya lokalerna under sommaren 2020.

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Hysesintäkter	1158,0	1 042,6
Fastighetskostnader	-276,0	-260,6
Driftsöverskott	882,0	782,0
Central administration	-32,4	-32,0
Andel i resultat från intresseföretag	-5,0	8,0
Finansnetto	-223,9	-230,5
Förvaltningsresultat	620,7	527,5
Årets skatt	-132,8	-116,0
Årets resultat	487,9	411,5
Nyckeltal		
Årets resultat, kr per aktie	12,9	11,0
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,4

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Eftersom denna uppställningen 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 värde-

förändringar 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. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.

Direktavkastning

%	31 dec 2018	31 dec 2017
EPRA NIY (initial direktavkastning)	6,2	6,3
EPRA "topped-up" (normaliserad direktavkastning)	6,4	6,7

Catena presenterar här direktavkastning i form av "Net Initial Yield (NIY)" och "Topped-up Net Initial Yield" i enlighet med EPRAs 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 instegsrabatter. Från dessa årshyror görs avdrag för förväntade drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld 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.

Marknadsutsikter

Över tid drivs marknaden för logistikfastigheter av ökade godsflöden och en växande detaljhandel, inte minst e-handel. Efterfrågan på Catenas väl placerade och för sin uppgift väl anpassade och miljöeffektiva logistikytor förväntas därför vara god även under första delen av 2019.

Tillgången på moderna och strategiskt belägna logistiklokaler, gärna intill kombiterminaler, är begränsad. Detta gör att vi räknar med fortsatt god uthyrningsgrad i våra fastigheter framöver. Även tillgången på för ändamålet planlagd byggbar mark är begränsad inom vissa geografiska områden, vilket ger förutsättningar för en ökad hyresnivå. Detta ger därmed goda förutsättningar att realisera nyproduktion på våra befintliga exploateringsmarker.

Avslutade avtalsförhandlingar visar också på stabila hyresnivåer i vårt existerande bestånd. Dessutom räknar

vi, som en följd av ökad yteffektivitet, med ökade hyresintäkter per kvadratmeter för vårt nyare bestånd av större byggnader och i nybyggnationer.

Vi ser en generellt trögare finansmarknad under vintern 2018 vilket bland annat påverkar prisnivån för obligationer. Relativt sett är dock Catena starkt rustade med en liten andel obligationsförfall under 2019 och med en stor andel banklån av den totala lånestocken.

Vi bedömer att transaktionsmarknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter är stabil, och vi ser goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren. Vi följer nära utvecklingen på världens finansmarknader och är väl förberedda oberoende av vilken riktning dessa tar. Det är inte bara uppgångar som skapar affärsfälle.

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 årsstämmans förfogande står följande belopp:

	kr
Balanserat resultat	1 834 681 581,65
Årets resultat	1 023 847 358,46
Summa	2 858 528 940,11

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	kr
Till aktieägarna utdelas 5,75 kr per aktie	216 768 404,75
I ny räkning balanseras	2 641 760 535,36
Summa	2 858 528 940,11

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2019, att Catena ska lämna en utdelning om 5,75 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2018, vilket innebär en total utdelning på 216 768 404,75 kronor (168 360 853,50). Av årsredovisningen framgår att

Catenas soliditet uppgår till 33,2 procent i koncernen. Efter avdrag för den föreslagna utdelningen uppgår soliditeten i koncernen till cirka 32,3 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 efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer, se sidorna 56–60.





JÖNKÖPING DÄR VÄGARNA MÖTS

Jönköping ligger strategiskt placerat där godsflöden från riksväg 40 och E4an möts och med en naturlig järnvägsanslutning i Nässjö. Regionen har en sedan lång tid stark ställning som ett av Nordens bästa logistiklägen, med goda förutsättningar att försörja både Finland, Danmark och Norge med dagen efter leveranser. Järnvägspendeln till Göteborg och ett antal kombiterminaler gör det enkelt att ta in importgodis. Här finns långvarig erfarenhet av att hantera logistikfrågor och service med logistik- och supplyforskning vid Jönköping University och starka nätverk för näringsliv i Jönköping och Nässjö.



6 Logistiklägets ranking 2018, Intelligent Logistik.



“Det finns inte så många som kan logistik på den här nivån. Catenas kontakter och processtänkande avgjorde när vi valde att kraftsamla till en central logistikpunkt!”

Stefan Strand, Logistics Director Procurator.

Procurator kraftsamlar till ett centrallager för hela Sverige

Procurator som ingår i OptiGroup, förser kunder i Norden med kläder, personlig skyddsutrustning, städprodukter, hygienartiklar, förpackningslösningar och restaurangartiklar till kunder inom industri, bygg och transport, livsmedel, serviceföretag och offentlig sektor.

Redan 2014 tog Procurator det strategiska beslutet att kraftsamlar och reducera sina lagerpunkter ute i Sverige. Fördelarna för kunderna är samlade leveranser, fördelarna för miljön är mindre trafik och för Procurator själva kan lagervärdet tydligt optimeras. Slutsteget i strategin blir att slå samman tre lager i Jönköping till ett enda som möter Procurators krav på rätt läge och möjligheten till anpassade lokaler. Catena har nyttjat en befintlig byggrätt i anslutning till ett av Procurators lager och investerar 107 Mkr för att möjliggöra ett delvis automatiserat centrallager i den totalt 41 800 kvadratmeter stora fastigheten, varav Procurator hyr den största delen. Procurator beräknas flytta in i fastigheten under slutet av 2019.

Andra fastigheter i närheten som ägs av Catena:

I Nässjö har Intersport en automatiserad omni-anläggning för snabba omlastningar, logistiklager som jämnar ut utbud och efterfrågan, distributionslager som effektivt försörjer handeln samt inte minst ett e-handelslager.

Väl diversifierad finansiering

Kostnaden för bolagets räntebärande skulder har under året sjunkit samtidigt som koncernen breddat sin finansiering med fler alternativ. En väl diversifierad finansiering i kombination med starkt kassaflöde skapar utrymme för fortsatt tillväxt.

Att äga, förvalta och utveckla logistikfastigheter förutsätter god tillgång till kapital. Catenas fastighetsportfölj som till fullo utgörs av logistikfastigheter kännetecknas förutom av sina strategiskt viktiga lägen också av kreditstarka och stabila kunder. Långa kundrelationer bereder väg för stabila kassaflöden och säkerställer att bolaget nu och i framtiden kan fortsätta finansiera verksamheten till bra villkor.

Koncernens finansverksamhet som bedrivs i moderbolaget Catena AB, svarar för att kapitaltillförsel och likviditet tryggas till en så låg kostnad som möjligt och att betalningssystem är ändamålsenliga. Detta ska ske med beaktning dels av den finanspolicy som varje år prövas och fastställs av styrelsen och dels av koncernens affärsplan. Finanspolicyen är ramverk för hanteringen av koncernens finansiella risker, i huvudsak motparts-, likviditets-, refinansierings- och ränterisker.

Policy

	Mål	Utfall
Genomsnittlig kapitalbindning, år	> 2	1,4
Kreditgivare, st	> 5	10
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,75	3,4
Soliditet, %	> 30	33,2

► Läs mer om finansiella risker och mål på sidorna 113–114.

Kapitalstruktur

Relationen mellan eget och lånat kapital har stor betydelse för verksamheten. Catena arbetar kontinuerligt för att anpassa den efter omvärldens utveckling.

Catena hade vid årsskiftet tillgångar uppgående till 15 984,9 Mkr (14 246,6) varav värdet av fastigheter stod för 14 721,1 Mkr (13 131,1) och dessa finansierades

dels av eget kapital om 5 308,8 Mkr (4 596,5) och dels av skulder uppgående till 10 676,1 Mkr (9 650,1). Catenas långsiktiga soliditetsmål är en kvot som ska överstiga 30 procent vilket balanserar en betryggande säkerhetsmarginal mot en attraktiv avkastning.

► Läs mer om balansräkningen på sidan 58.

Räntebärande skulder

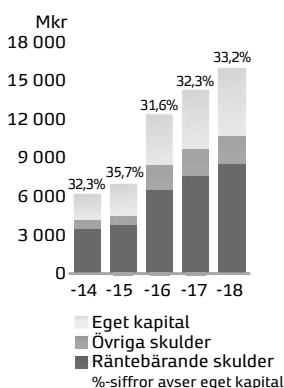
Under 2018 har Catena förhandlat om nya samt omförhandlat befintliga kreditavtal om 1,7 Mdkr (5,5). Totalt har koncernens upplåning netto ökat med 948,6 Mkr. Förändringen är primärt en effekt av ett ökat fastighetsbestånd och har till största delen skett genom det nya företagscertifikatprogrammet som beskrivs nedan.

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 8 516,8 Mkr (7 568,2) vilka samtliga var säkerställda med pantbrev i fastighet. Skulderna bestod dels av 6 390,2 Mkr (6 690,2) traditionella banklån, dels 1 228,0 Mkr (878,0) säkerställda obligationer och dels av 898,6 Mkr (0) företagscertifikat. Således uppgick de räntebärande skulderna till 57,9 procent (57,6) av fastigheternas värde. Utöver upptagna lån fanns vid tidpunkten bekräftade och ej utnyttjade kreditlöften från bank uppgående till 539,8 Mkr (428,1). Sammantaget uppgick de räntebärande skuldernas genomsnittliga kapitalbindning till 1,4 år (1,9) och under det närmaste året ska cirka 27 procent (16) av portföljen refinansieras enligt gällande avtal.

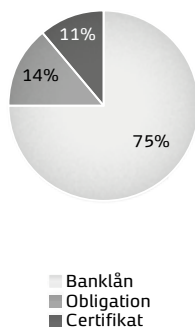
Bankupplåning

Traditionella och bilaterala kreditavtal med finansinstitut utgör Catenas huvudsakliga finansieringskälla. De uppgick vid årets slut till 75 procent av de totala räntebärande skulderna och var fördelade mellan 8 (8) olika banker. Den diversifierade bankupplåningen ger Catena både utrymme och trygghet i framtida förvärvs- och omförhandlingar.

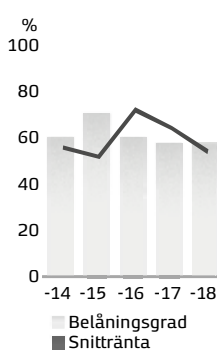
Kapitalstruktur



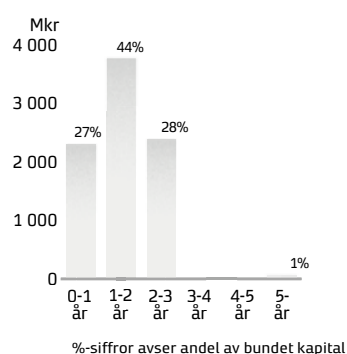
Finansieringskälla



Belåning och räntekostnad



Kapitalbindning lån



Obligationer

Inom ramen för ett, med fyra andra börsnoterade fastighetsbolag, samägt bolag Svensk FastighetsFinansiering (SFF) har Catena emitterat säkerställda börsnoterade obligationer och vid årsskiftet uppgick den utestående volymen till 1 228,0 Mkr (878,0) vilket motsvarar 14 procent av de totala räntebärande skulderna. 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.

► Läs mer på www.svenskfastighetsfinansiering.se

Certifikat

Catena har under 2018 etablerat ett företagscertifikatprogram som handlas genom Swedbank och Danske Bank. Finansieringen medför en attraktiv möjlighet att finansiera påbörjade ej färdigställda projekt.

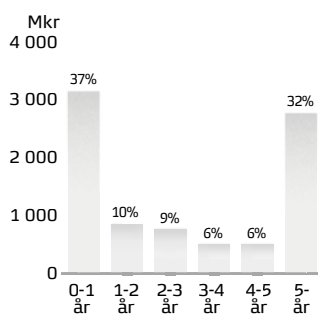
Programmet uppgår till ett rambelopp om 2 000 Mkr och löptiden för certifikaten är högst ett år. Vid årsskiftet uppgick utestående emitterad volym till nominellt 900 Mkr vilket motsvarar 11 procent av de totala räntebärande skulderna. Certifikaten är vid var tid uppbackade av säkerställda, via pantbrev i fastigheter, outnyttjade kreditfaciliteter.

Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och outnyttjade kreditlöften till 2,7 procent (3,2). Primärt är den lägre reella räntekostnaden en effekt av certifikatprogrammets förmånliga räntekostnad samt att den genomsnittliga marknadsräntan, Stibor 3 mån, varit marginellt högre under 2018. Mot bakgrund av att en majoritet av koncernens lån är belastade med räntegolv påverkas Catenas räntekostnader positivt även när marknadsräntan stiger förutsatt att den är negativ.

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3 mån skulle öka med 1 procentenhet, allt annat lika, skulle Catenas räntekostnader öka med cirka 14 Mkr och om marknadsräntan skulle sjunka med en procentenhet skulle räntekostnaderna öka med cirka 36 Mkr.

Räntebindning inkl. derivat



%-siffror avser andel av räntebindning

Med Catenas förmåga att leverera ett stabilt kassaflöde uppgick räntetäckningsgraden under året till 3,4 ggr (3,5).

► Se också känslighetsanalysen på sidan 115.

Hantering av ränterisker

Räntekostnader är en betydande post i resultaträkningen och den påverkas i huvudsak av förändringar i marknadsräntan och förändrade förutsättningar på kreditmarknaden som i sin tur kan förändra kreditmarginaler. Catena arbetar kontinuerligt och strategiskt för att på olika sätt begränsa effekten av dessa.

För att begränsa koncernens ränterisk använder sig Catena huvudsakligen av fasträntelån och räntederivat, företrädesvis traditionella ränteswappar.

Vid årsskiftet uppgick fasträntelånen exklusive företagscertifikat till 920 Mkr (359) och den nominella volymen av utestående ränteswappar till 4 528,6 Mkr (4 535,6). Tillsammans utgjorde de en räntesäkring av den totala låneportföljen på 64 procent (68). Cirka 37 procent (35) av portföljen hade på balansdagen en räntebindning kortare än ett år. Den genomsnittliga räntebindningen i hela portföljen inklusive derivat var 3,0 år (4,1).

Hållbar finansiering

Catena arbetar långsiktigt och målmedvetet för en grönare verksamhet, med fokus på att öka energieffektiviseringen, minska negativ miljöpåverkan och miljöcertifiera fastigheter. Som en del av denna målsättning har Catena initierat processer för att säkerställa att finansieringen i framtiden kan utgöras av gröna alternativ.

Likviditet

Koncernen har under året också finansierat sin verksamhet med ett stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgående till 517,7 Mkr (403,9) vilket har varit starkt bidragande till 2018 års investeringar. Likvida medel vid årets slut uppgick till 281,2 Mkr (94,8) och tillsammans med bekräftade kreditlöften uppgick likvida medel till 821,0 Mkr (522,9).

Derivat och värdering

På bokslutsdagen hade Catena en nominell volym om 4 528,6 Mkr i ränteswappar. Derivatens marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -410,5 Mkr (-445,5). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.



Kontakt

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

Stark utveckling för Catenas aktie

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 44,7 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 2018 med 38,3 procent (21,0) från öppningskursen 159,40 kronor till 220,50 kronor. Som lägst noterades aktien till 148,00 kronor den 6 februari och som högst till 224,50 kronor den 28 december. Aktiens totalavkastning uppgick 2018 till 44,7 procent (23,7).

Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 8 441 556 aktier (8 067 818), motsvarande en omsättningshastighet på cirka 22,5 procent (22,5) 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 2018 föreslår styrelsen en total utdelning om 216,8 Mkr (168,4) vilket utgör 48,7 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Per aktie blir det, med hänsyn taget till det utökade antalet aktier efter årets apportemission, 5,75 kronor per aktie (4,50). Det motsvarar en direktavkastning på 2,6 procent (2,9).

► Läs mer om aktien och utdelningen på sidan 33.

EPRA

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

Likviditetsgaranti

Sedan april 2015 är Erik Penser Bankaktiebolag likviditetsgarant för bolagets aktie. Erik Penser Bankaktiebolag

förbinder sig, såsom likviditetsgarant, att fortlöpande ställa köp- och säljkurser i Catenas aktie. Syftet är att minska prisskillnaden mellan köp- och säljkurs och att öka volymen i aktiens orderbok. Likviditetsgarantin ger Catena en högre likviditet i aktien, vilket ger en mer rättvisande värdering och en lägre riskpremie för investerarna.

Aktier och aktiekapital

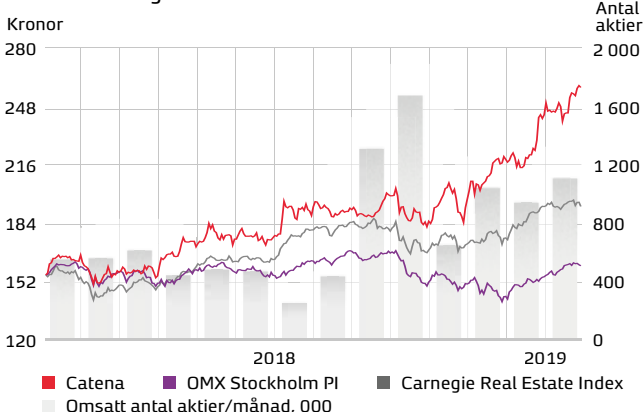
Aktiekapitalet i Catena AB ska utgöra lägst 55 000 000 kronor och högst 220 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 12 500 000 och högst 50 000 000. Aktiekapitalet i Catena AB uppgår, efter en under året enligt nedan genomförd emission, per den 31 december 2018 till 165 874 953,20 kronor 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 77.

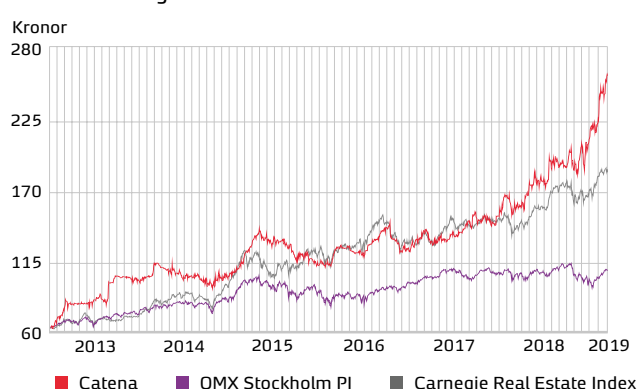
Apportemission

I syfte att delfinansiera förvärvet av fastigheten Snesholm 1:16 i Uppsala län gjorde Catena med stöd av det bemyndigande styrelsen erhölet på bolagets årsstämma 2018 en riktad emission till säljaren Domarbo Skog AB. Emissionen innebar ett kapitaltillskott om 50 Mkr. Teckningskursen i emissionen om cirka 175 kr per Catena-aktie baserades på den genomsnittliga aktiekursen 10 dagar före emissionen. Efter emissionen ägde Domarbo Skog Aktiebolag 285 330 nya aktier i Catena, vilket motsvarar 0,76 procent av samtliga aktier.

Kursutveckling 2018-01-01 – 2019-02-28



Kursutveckling 2013-01-01 – 2019-02-28



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 169,53 kr/aktie (149,85). Det motsvarar 77 procent av Catenas aktiekurs vid årsskiftet.

	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	5 308,8	
Återläggning		
Goodwill	-503,0	
Räntederivat enligt balansräkning	410,5	
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	1 174,7	
Långsiktigt substansvärde EPRA NAV	6 391,0	169,53

Ägare

Per den 28 februari 2019 hade Catena AB 14 350 aktieägare (14 782). Största ägare är Backahill gruppen med 29,8 procent (30,0) av kapitalet och Endicott Sweden AB med 10,5 procent (10,6). Ingen ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier. De utländska ägarna svarade för 42,4 procent (33,3) av kapitalet. Det svenska ägandet uppgick till 57,6 procent (66,7) av kapitalet och rösterna, varav juridiska personer svarade för 52,9 procent (59,8) och fysiska personer för 4,8 procent (6,9) av kapitalet och rösterna. Catena AB ägde inga egna aktier i Catena per den 28 februari 2019.

► Läs om Catenas ägarstruktur och största ägare på sidan 106.

Incitamentsprogram

I Catena finns inga aktiebaserade incitamentsprogram, optioner eller konvertibla skuldebrev utfärdade. Inte heller några bemyndiganden att utfärda några sådana finansiella instrument förelåg för 2018. Följaktligen innehar inte någon i styrelsen eller någon av de ledande befattningshavarna optioner i Catena per den 31 december 2018.

Data per aktie

	2018	2017
Börskurs vid årets slut, kr	220,50	155,50
Kursutveckling under året, %	38,3	21,0
Betavärde	0,566	0,170
Standardavvikelse, %	1,39	1,08
Högst betalt under året, kr	224,50	158,50
Lägst betalt under året, kr	148,00	124,25
Förvaltningsresultat per aktie, kr	15,21	12,30
Resultat per aktie, kr	21,93	16,08
Utdelning per aktie, kr	5,75 ¹⁾	4,50
Aktiens direktavkastning, %	2,6	2,9
Aktiens totalavkastning, %	44,7	23,7
p/e-tal	10	10
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	14,67	11,70
Eget kapital per aktie, kr	140,82	122,86
Substansvärde per aktie, EPRA NAV, kr	169,53	149,85
Omsättningshastighet, %	22,5	22,5
Antal aktier vid årets slut, tusental	37 699	37 414
Genomsnittligt antal aktier, tusental	37 550	35 787

1) Enligt styrelsens och VD:s förslag.

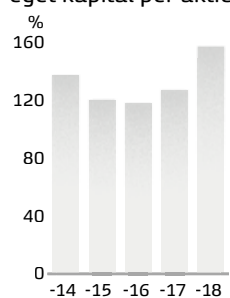
Analytiker som följer Catena

ABG Sundal Collier	Philip Hallberg
Erik Penser Bank	Rikard Engberg
Kempen	John Vuong
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt
Pareto Securities	Markus Henriksson

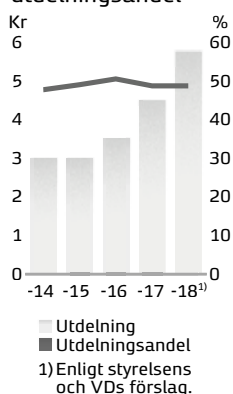


Kontakt Peter Andersson, Vice VD, CFO
peter.andersson@catenafastigheter.se

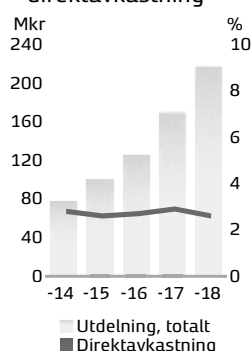
Börskurs relativt eget kapital per aktie



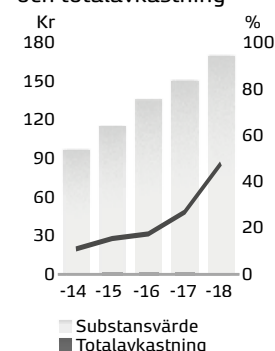
Utdelning och utdelningsandel



Aktiens direktavkastning



Substansvärde, EPRA NAV och totalavkastning







HALLSBERG SVERIGES DEMOGRAFISKA MITTPUNKT



Örebroregionen ligger jämsides med Göteborgsregionen på förstaplatsen över Sveriges 25 bästa logistiklägen 2018. Ett optimalt geografiskt läge med Sveriges demografiska mittpunkt i Hallsbergs kommun. Regionen har mycket bra infrastruktur i form av vägar, järnvägar, landets största kombiterminal och en av Sveriges största fraktflygplatser. Regionen, som omfattar Örebro, Hallsberg, Arboga och Kumla, har ett väl fungerande regionsamarbete som gett dokumenterade resultat i flera nya centrallager de senaste åren. En ny logistikutbildning på civilingenjörslinjen vid Örebro universitet ger också extra poäng. Ett nytt logistikområde under utveckling i Törsjö och en växande logistikkompetens gör hela regionen än mer attraktiv.

1 Logistiklägets rankning 2018, Intelligent Logistik.
Delar förstaplatsen med Göteborg.



”Hallsberg är en strategisk hub för oss. Då är det också viktigt med en nära dialog kring hur vi kan förändra och växa på plats för att hjälpa våra kunder. Den dialogen fungerar väldigt bra med Catena.”

Mikael Sköld,
Business Development Manager Logent Group.

Unik logistik Kombination för Logent i Hallsberg

Logent är en heltäckande logistikpartner med lång erfarenhet och ett tjänsteerbjudande som sträcker sig från lokala driftslösningar till globalt affärsstöd.

Logent erbjuder ett flertal tjänster vid sitt Logent Logistics Center på cirka 26 000 kvadratmeter i Hallsberg och är en strategisk hub för Logent som är unik i sin uppbyggnad med tre olika funktioner. En del är en kombiterminal som kan hantera lyft och tågtransporter på ett effektivt sätt med ett bra läge för hela Norden. En annan del är de så kallade cross dock hallarna där konventionella järnvägsvagnar lossas effektivt för vidare distribution och transport. Den tredje funktionen i Hallsberg är ett logistiklager med både varm- och kallager. Kundområden som Logent täcker i Hallsberg innefattar bland annat livsmedel, byggvaror och fordonsindustri.

Andra fastigheter i närheten som ägs av Catena:

I Törsjö, Örebro projekterar Catena för en större logistikposition som skall omfatta en helhet med citylogistik, e-handel och kombiterminal.

Så skapar Catena värde

Genom ett renodlat erbjudande av attraktiva logistikanläggningar som kan försörja växande skandinaviska storstadsregioner med varor skapar Catena hållbara värden för sina olika intressenter. Anläggningarna som genererar stabila kassaflöden gör det möjligt att fortsatt utveckla verksamheten samtidigt som ägarna ges god avkastning.

Catenas övergripande mål är tydligt: Att skapa ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling av verksamheten och utdelning till ägarna.

Allt börjar med visionen

Catenas vision "Vi länkar Skandinaviens godsflöden" utgör en solid bas för verksamheten och anger den långsiktiga riktningen. Bolagets goda insikter om framtidens gods- och varuflöden är en avgörande framgångsfaktor för att nå dit.

En fokuserad affärsidé som håller

Catenas affärsidé tydliggör uppdraget "Vi ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien". Den dagliga verksamheten innefattar såväl en intensiv fastighetsutveckling som en aktiv förvaltning. Transporternas effektivitet är en viktig faktor för såväl Catenas kunder, Catena som bolag och för samhället i stort. Genom att erbjuda och utveckla anpassade logistikanläggningar i anslutning till de allra viktigaste transportlederna kan effektiviteten öka, något som ger såväl ekonomiska fördelar som miljöfördelar.

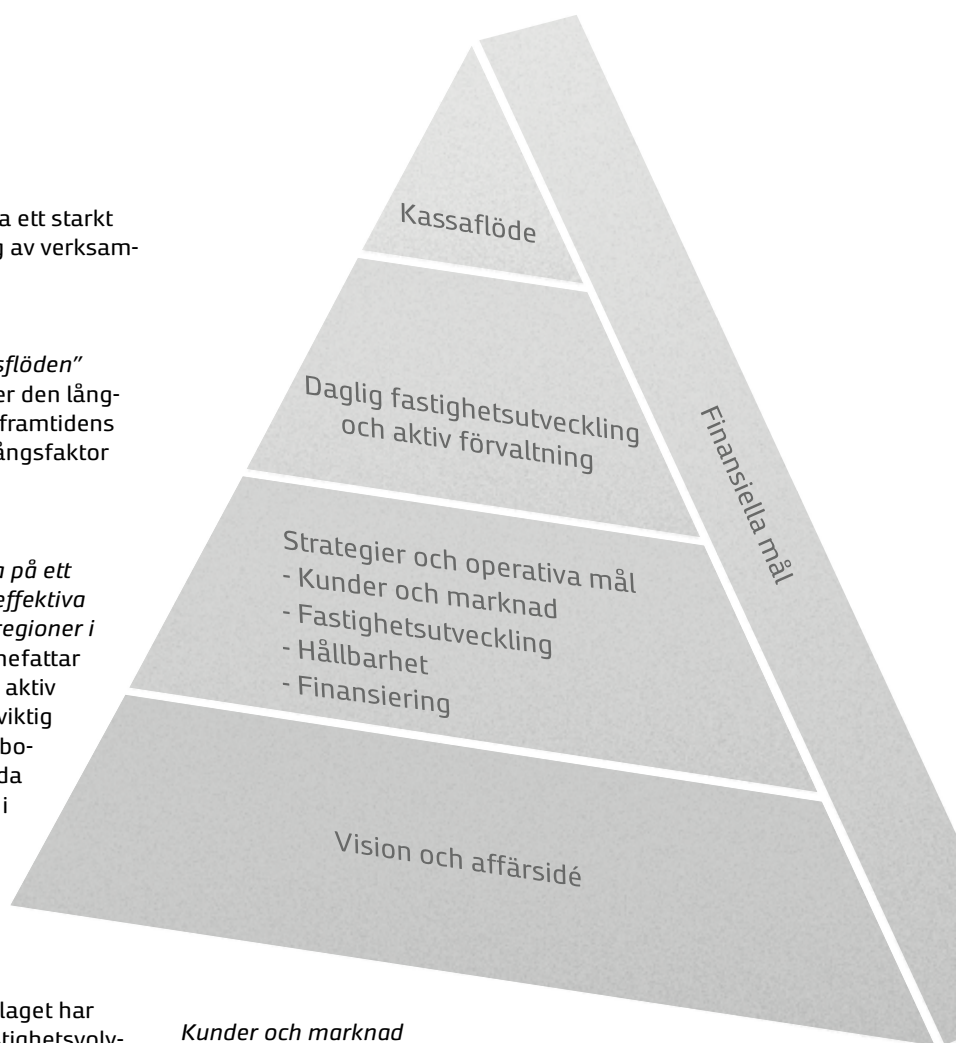
Tydliga strategier och operativa mål

Tack vare det ständigt starka kassaflödet i bolaget har Catena, sedan startåret 2013, lyckats öka fastighetsvolymen med totalt 212 procent med bibehållen finansiell stabilitet. Samtidigt har bolaget kunnat dela ut ett sammanlagt belopp av cirka 533 Mkr till aktieägarna under åren 2014–2018. Vägen till starkt kassaflöde går via tydliga operativa mål som utgår från fyra strategiska horisonter kompletterade av finansiella mål som fungerar som ett yttre kontrollramverk för en fortsatt stabil utveckling framåt.

Kunder och marknad

Catena strävar efter långa relationer med innovativa och hållbara kunder. Bolaget arbetar nära sina kunder för att kunna effektivisera deras verksamhet och skapa mervärde. Att bevaka omvärldstrender och trender är en nyckelfaktor i arbetet för att proaktivt kunna möta nya behov samtidigt som det bidrar till ett starkt varumärke. Den positiva utvecklingen av den genomsnittliga kontraktstiden fortsatte under 2018 då den ökade till 5,1 år.

► Läs mer om kunder och marknad på sidorna 12–17.



Fastighetsutveckling

Fastighetsportföljen ska, genom egen projektutveckling och förvärv som breddar erbjudandet och kundbasen, växa med strategiskt belägna moderna kostnadseffektiva logistikfastigheter. Ett antal mål är kopplade till strategin, däribland att fastighetsvärdet ska ha växt till 20 Mdkr senast 2020, varav minst 600 Mkr av den årliga tillväxten ska ske med egna projekt. Genomsnittlig projektutveckling de senaste fem åren har uppgått till 405,5 Mkr. Målet som för överskottsgraden är 80 procent förbättrades under året till 75,9. Bakom denna förbättring ligger aktiv projektutveckling och förvaltning.

► Läs mer om fastighetsutveckling på sidorna 47–50.

Hållbar utveckling

Catena deltar i samhällsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för en mer hållbar logistik- och samhällsplanering. Bolaget arbetar också aktivt med att minska fastigheternas miljöpåverkan. Bland de mer centrala operativa hållbarhetsmålen hör minskad energianvändning. Flera energieffektiviseringsprojekt har genomförts med lyckade resultat.

Catena arbetar aktivt med att vara en attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare och under 2018 fortsatte Catena arbetet med att gemensamt formulera företagets värderingar i syfte att säkerställa att alla medarbetare arbetar tillsammans med ett gemensamt angreppssätt för att nå bolagets mål. Målet för medarbetarlojaliteten och rekommendationsviljan, vilket mäts som eNPS är +40. Denna har visat sig vara fortsatt mycket hög vilket tyder på att medarbetarna trivs och är goda ambassadörer för företaget.

► Läs mer om hållbar utveckling på sidorna 120–135.

Finansiering

Catena skall löpande säkra dels en stabil avvägning mellan eget och främmande kapital och dels att finansieringen idag och i framtiden kan säkerställas till så bra villkor som möjligt.

Inslag av mer operativ karaktär förekommer också i bolagets affärsplan. Det handlar om en strävan att ha minst fem kreditgivare i låneportföljen samt att minst två

fastighetsförvärv per år ska finansieras med apportinslag så länge aktien handlas med premie.

Finansiella mål

Utöver de operativa målen styr styrelse och ledning verksamheten utifrån tre övergripande finansiella mål som genom att fokusera på lönsamhet och finansiell stabilitet skapar långsiktig stadga i modellen.

Genomsnittlig kapitalbindning

- Den genomsnittliga kapitalbindningen som bör uppgå till minst två år. Det säkrar finansieringen över en rimlig tidsrymd för att reducera refinansieringsrisken samtidigt som bolaget vid varje tillfälle kan säkra optimala kreditvillkor för fortsatt finansiering. Under de senaste åren har kapitalbindningen varierat mellan 1,9 och 1,4 år (det senare avser 2018).

Räntetäckningsgraden

- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 gånger. Målet ger betryggande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor. Efter omförhandlingar och räntesänkningar minskade den genomsnittliga räntan till 2,7 procent. De senaste fem åren har räntetäckningsgraden varierat mellan 3,5 och 3,4 procent.

Soliditeten

- Soliditeten ska lägst vara 30 procent. Målsättningen ger goda avkastningsmöjligheter och är väl avvägd med hänsyn till bolagets kassaflöde.

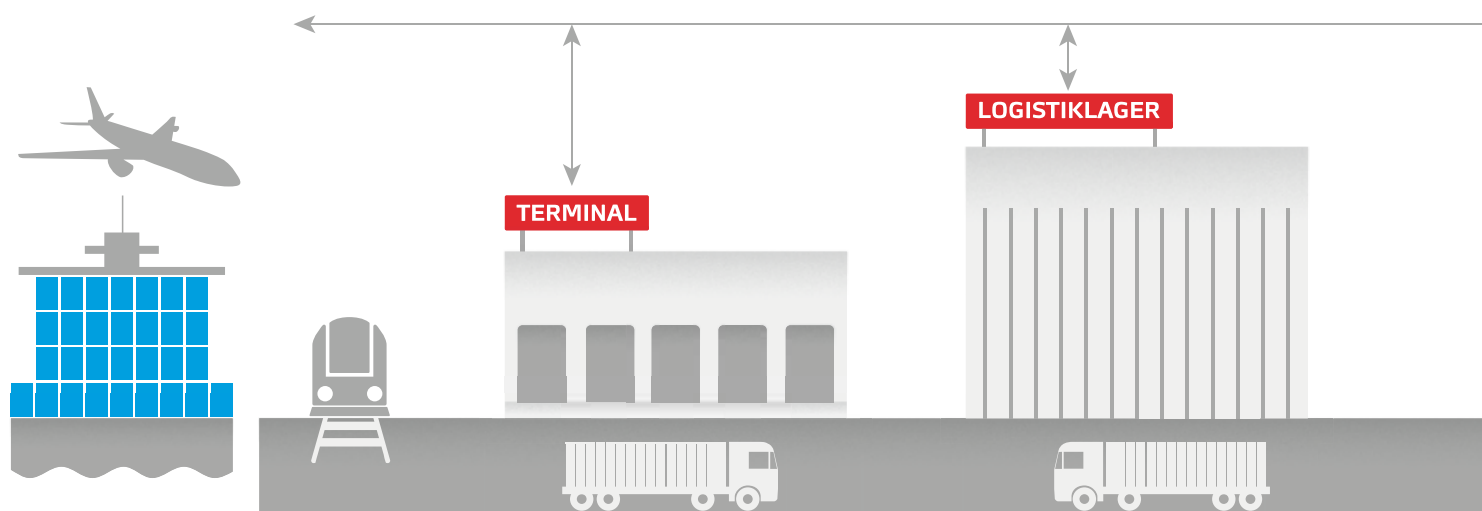
► Läs mer om 2018 års utfall av de finansiella målen på sidan 7.

Skillnaden görs i det dagliga

Det är när strategier kan omsättas i det dagliga arbetet som bolaget närmar sig visionen och möjligheterna att nå det övergripande målet avgörs. Genom ett strukturerat arbete där alla medarbetare medverkar för att årligen revidera affärsplanen hålls Catenas modell för att skapa värde ständigt aktuell – en involverande process för verksamhetsstyrning som ökar medvetenheten i organisationen om vad som krävs.

Ett komplett erbjudande

Logistikfastigheter är ett samlingsbegrepp för byggnader vars uppgift är att samla, lagra och distribuera gods. Varan, volymen, tidsaspekten och ändamålet ställer olika krav på fastigheten. Catena erbjuder alla slags anläggningar och dessa samspelar i ett mer eller mindre komplext flöde som kan ske i olika riktningar och följd men som slutligen leder till konsument.



Terminal för omedelbar omlastning

En terminal är en logistikfastighet som primärt är 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 har de en effektiv koppling till hamn, järnväg och de stora trafiklederna med bra anslutningar som gör det lätt att komma till och från fastigheten. Terminaler är ofta den första etableringen på en ny logistikposition.

Verksamheten i terminalen bedrivs oftast av en av de stora aktörerna inom tredjepartslogistik. Operatören kan i en och samma terminal betjäna flera hundra kunder, vilket begränsar Catenas kommersiella risk. Catena har bland annat terminaler på följande orter Mölnlycke, Örebro, Eskilstuna, Malmö, Helsingborg och Stockholm.

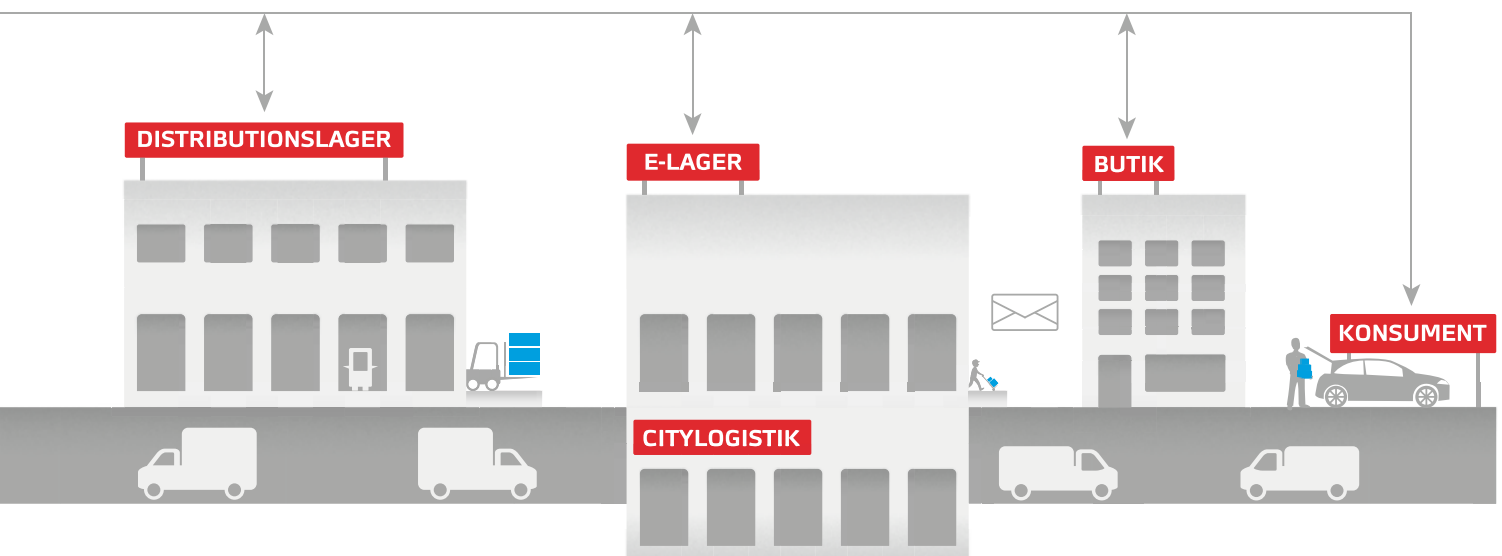
Logistiklager för förvaring

I ett logistiklager placeras varor i väntan på att bli sålda. På så sätt är lagret en buffert mellan kund och leverantör oavsett om det gäller en konsumentvara eller en industriell insatsvara. Därför är de också utrustade olika vad avser till

exempel inredning som kan sträcka sig från enkla pallställ till full automatisering med många gånger generiska system som passar för ett antal olika produkter. En optimal lagrings- och hanteringsmiljö förbättrar såväl effektivitet som kontroll. Logistiklager är ofta belägna i anslutning till producentens anläggningar eller importörens hamn, alternativt vid en för flera enheter gemensam samlingspunkt placerad så att stegen i logistikkedjan kan minimeras. Ofta 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 tredjeparts operatör. Risken med ett mindre antal kunder i ett logistiklager balanseras av långsiktiga kontrakt med stabila kunder. Dessutom är ett strategiskt beläget logistiklager, med ett underliggande godsflöde, alltid attraktivt för många operatörer och därmed lätt att hyra ut. Catena har logistiklager i bland annat Nässjö, Växjö, Trelleborg och Göteborg.

Distributionslager – för vidare distribution

Ett distributionslager är utformat för att på en central plats, definierad av varans art, lagra varor under kortare tid innan transport vidare till återförsäljare i den region distributionslagret ska betjäna. Det kräver framförallt bra in- och utlastningsmöjligheter. Distributionslager är



vanligen placerade längs de ringleder som omger befolkningscentra eller utifrån varans art centralt i en region. Verksamheten bedrivs ofta av tredjepartslogistikföretag som DHL, Schenker, PostNord med flera.

E-lager

E-lager är en variant av distributionslager som är specialiserade på att betjäna den växande e-handeln. Ett sådant har dessutom ofta även 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.

Här har Catena till exempel byggt ut E-city i Ängelholm samt anläggningarna för citylogistik i bland annat Malmö och Helsingborg. Anläggningar som lagts i anslutning till distributionslager i en omnianläggning för en effektiv drift.

Under året har Catena i Morgongåva förvärvat ytterligare en fastighet anpassad för e-handelshandling.

Citylogistik för frekventa leveranser

Vissa distributionslager är speciellt anpassade för täta, snabba och korta transporter av snabbbrörliga konsumtionsvaror till detaljhandeln. Det kallas Citylogistik.

Lokalerna, som är centralt placerade hubbar, 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 butikerna, som inte sällan är belägna på dyra lägen, minimera lagerytor och spara kostnader och binda mindre kapital. Producenterna och importörerna får också ut sina produkter till de butiker där det finns en aktuell efterfrågan.

Omnilager

En omnianläggning är en hybrid mellan exempelvis en terminal och ett logistiklager. Den har terminalens utmärkande många portar och de ytor som behövs för att ta emot och leverera ut inkommande gods samma dag. Volymterminalen 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.

Aktiv förvaltning

Catena erbjuder strategiskt belägna kostnads- och miljöeffektiva logistikanläggningar anpassade för sin uppgift och utrustade för olika kunders behov. Tre grundpremissar återkommer som avgörande för fastigheternas attraktivitet och lönsamhet.

Rätt läge

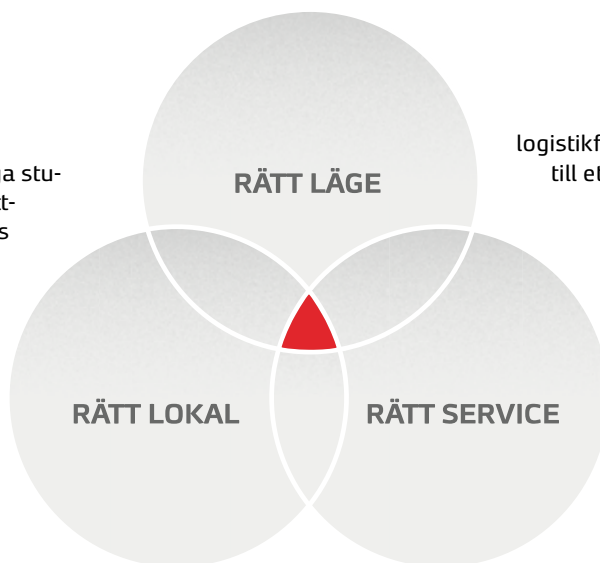
Bolaget har genom kontinuerliga studier och analyser en god uppfattning om var i Skandinavien gods och varor från olika delar av världen ankommer och hur de distribueras vidare. Den kunskapen ligger till grund för Catenas investeringar i nya logistikanläggningar men också avyttringar av anläggningar som inte längre fyller sin uppgift fullt ut.

Vissa av bolagets logistiklägen är optimala för kombiterminaler, där flera typer av transporter sammanstrålar. Dessa förväntas, inte minst av kostnads- och miljöskäl, bli allt viktigare. Terminaler och logistiklager är lokaliserade till de viktigaste transportlederna. Distributionslager och anläggningar för citylogistik och e-handel ligger ofta i mer citynära lägen, i speciellt utformade lokaler. På övergripande nivå arbetar Catena långsiktigt för att minimera kundernas transporttider, kostnader och miljöbelastning.

► Läs mer om logistikanläggningarnas lägen på sidorna 28–29 och årsredovisningens avdelarsidor.

Rätt lokal

Som en ledande förvaltare av logistikfastigheter erbjuder Catena olika lokaltyper, utformade efter den primära uppgiften. Terminaler ska hantera omlastning på en och samma dag, lagerlokaler ska vara utformade för produkter i väntan på att bli sålda, distributionslager ska fungera för varor som lagras under kortare tid och fastigheter för citylogistik ska vara utrustade för att på bästa sätt kunna betjäna kunder med små, sammansatta leveranser. Flera



logistikfunktioner kan också kombineras till ett omnilager.

Catenas fastigheter förbättras löpande. Ibland, inte minst när det gäller kostnads- eller energi-effektiviseringar, initieras förädlingen av Catena och ibland sker det i samverkan med en befintlig eller ny hyresgäst.

► Läs mer om olika typer av logistikanläggningar på sidorna 44–45.

Rätt service

Bolagets stora och varierade fastighetsportfölj gör det möjligt att på ett flexibelt sätt reglera ytorna i takt med kundens utveckling. Genom att vara en kundnära logistikpartner kan Catena förstå och möta de behov som uppstår hos kunden och snabbt göra de anpassningar som krävs, på egen hand eller tillsammans med samarbetspartners. Oavsett om det handlar om säkerhetsfunktioner, IT-system för styrning, hanteringsutrustning eller helautomatiserade lösningar är Catena en kompetent samtalspartner och kan snabbt erbjuda rationella lösningar.

En kompetent och handlingskraftig förvaltningsorganisation på plats i prioriterade regioner 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. Samtidigt kan nya behov, som också kan leda till nya affärer, fångas upp. Catenas aktiva förvaltning har resulterat i att bolaget under året fortsatt stärka sina kundrelationer och ökat antalet kunder.

Fastighetsportfölj i ständig utveckling

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 ren nyproduktion 107 attraktiva logistikanläggningar belägna vid viktiga transportleder och befolkningscentra i primärt södra och mellersta Sverige. Dessa utgörs av terminaler samt logistik- och distributionslager som byggts och utrustats utifrån Catenas unika logistik- och fastighetskunnande för att förbättra kundernas varuflöden. Många år av nära kundrelationer, proaktiv omvärldsanalys och kontinuerlig trendspaning möjliggör etableringar och förädling av fastigheter som matchar de behov som uppstår när köpbeteenden och varuflöden förändras. Catena möter förändringarna i handelns struktur genom anpassade anläggningar för e-handel, citylogistik och ibland som omnianläggningar – logistiska nav som är helt centrala för att säkerställa hållbara och effektiva flöden i dagens och morgondagens transportsystem. Det har också resulterat i Catenas framskjutna position inom den digitalt drivna handeln.

Utveckling av befintliga anläggningar

Att ständigt utveckla befintliga fastigheter i samråd med kunderna, är en viktig del av verksamheten. Catenas anläggningar förädlas löpande för att förbättra kundens godsflöden oavsett om det handlar om att effektivt lagra varor i avvaktan på försäljning eller om att flera större

fordon lätt och snabbt samtidigt ska kunna angöra terminalen med inkommande gods. Det ställer olika krav på utrymme, antalet portar och förmågan att betjäna olika typer av fordon från trailers till mindre fordon. Exempelvis ska paketbilar lätt kunna lasta såväl hela pallar som det styckegods som ska levereras ut till butiker och direkt till konsument. Vissa anläggningar optimeras för att underlätta rangering och ompackning av gods samt minimera interna transporter, andra anpassas för automationslösningar. Catena har erfarenhet och kompetens som möter högt ställda krav på logistikeffektivitet och är en aktiv samtalspartner som förstår logistik och flöden.

Energieffektivitet som sparar miljön – och kostnader

Energieffektivitet är ett prioriterat område. Värme och energi 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 i våra fastigheter. Anläggningarna kan till exempel värmas upp med bergvärmeanläggningar och tilläggsisoleras för att minimera värmeförluster. Effektiva ventilation och belysning med modern LED-teknik är andra exempel.

► Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 120–135.



Prioriterad projektutveckling och innovativ platsutveckling

Catenas prioriterade väg för att växa är att genom utbyggnad eller nyproduktion av såväl befintliga som nya logistiklägen, bredda vår kundbas och vårt erbjudande. Det ger bolaget optimala möjligheter att leverera den bästa kundlösningen och, i nuvarande konjunkturläge, den bästa avkastningen. Totalt löper på balansdagen projekt med ett kvarvarande värde om 550 Mkr.

En central del av verksamheten är att utveckla befintliga logistiklägen och de möjligheter som befintliga fastigheter erbjuder i form av till exempel byggrätter och kompletteringsförvärv. Under året har Catena byggt ut och befäst logistikpositioner på ett flertal platser. Genom att ta ett helhetsgrepp och arbeta med platsutveckling som omfattar ett helt område skapas samordningsvinster som gynnar både Catena och hyresgästerna. Logistikposition Sunnanå har ett utmärkt läge utanför Malmö som tilltalar en mängd aktörer, med ett multihyresgästlager skapas utrymme för flexibilitet även för framtiden på platsen.

Under 2018 färdigställde Catena, på logistikposition Tostarp, en 30 400 kvadratmeter stor modern effektiv logistikanläggning för Nowaste med en tilltalande fasad och ett optimalt skyltläge mot E6. Strax intill uppförs nu ytterligare en logistikanläggning för samma kund om cirka 11 000 kvadratmeter, varav 1 250 kvadratmeter utgörs av ett tjugo meter högt höglager.

Under året tecknades också avtal om förvärv av 600 000 kvadratmeter logistikmark för att möjliggöra vidareutveckling av E-City Engelholm med visionen att skapa ett hållbart e-handelskluster där olika aktörer på platsen kan samnyttja service och kringtjänster.

En attraktiv projektportfölj

Catena har idag för fortsatt projektutveckling en attraktiv projektportfölj, i egen räkning och i form av byggrätter och optioner. Byggrätter och optioner är en kapitaleffektiv metod att säkerställa en projektportfölj som kan aktiveras när tiden är rätt och kund finns på plats. Portföljen innehåller bland annat två ovan nämnda stora objekt: Sunnanå där vi utvecklar en fastighetsyta om totalt 270 000 kvadratmeter och Tostarp med en lika stor yta. Projektportföljen innehåller också andra väl positionerade projekt som nått olika stadier som sträcker sig från hyresförhandlingar till detaljplan, till exempel i Stockholm, Katrineholm, Örebro, Norrköping, Jönköping, Nässjö, Borås, Göteborg och Ängelholm.

Catenas totala markreserv på balansdagen omfattar cirka 1 700 000 kvadratmeter.

Utöver den befintliga portföljen investerar Catena aktivt i utvecklingen av nya logistiklägen på utvalda strategiska positioner. Under 2018 tecknade Catena bland annat avtal om förvärv av 450 000 kvadratmeter mark i det nya logis-



tikläget Stockholm Syd och 600 000 kvadratmeter mark vid E-city i Ängelholm. Lägena och den förvärvade marken har stor potential för framtida lager- och terminalanläggningar.

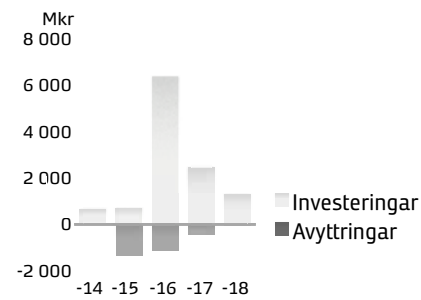
Några viktiga kriterier lägger grunden för Catenas portföljutveckling alldeles oavsett om det handlar om utveckling av befintligt bestånd, projektutveckling eller förvärv av nya fastigheter. Portföljen ska ha förmåga att generera varaktigt stabila kassaflöden. De olika fastigheterna och logistiklägena ska också vara utvecklingsbara på ett sätt som både skapar kundnytta, möjlighet till långa hyreskontrakt och ett för Catena varaktigt värde.

Förvärv kompletterar projektutvecklingen

Catena har under året förvärvat sex fastigheter med potential till bra kassaflöde. På så sätt kan bolaget växa snabbare, fortare etablera sig på en ny position eller bredda kundbasen. Förvärven som kompletterar projektutvecklingen görs till belopp motsvarande produktionskostnaden för motsvarande anläggning som grundläggande måttstock.

Avyttringar skapar resurser för utveckling
 Nya köpmönster, godsflöden och annan samhällsut-

Investeringar och avyttringar



veckling eller kunders önskemål att äga fastigheten 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 tre fastigheter, som bedömts ha ett begränsat strategiskt intresse, avyttrades under året till ett värde om 46,5 Mkr. Avyttringarna frilägger resurser och säkrar att Catena alltid har en attraktiv fastighetsportfölj som genererar starka kassaflöden.



Fastighet	Hyresgäst	Region	Typ	Yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Total investering, Mkr	Beräknat klart/färdigställt
Färdigställda projekt								
Plantehuset 3	Nowaste	Helsingborg	Logistiklager	30 400	18	100	220	2018-09-01
Sunnanå 12:52	Svensk Cater	Malmö	Distributionslager	8 500	7,5	100	106	2018-11-01
Björrod 1:205	Cramo	Göteborg	Logistiklager	3 400	6	100	82	2018-07-01
Mappen 4	Bring, Ica och Pågen	Stockholm	Logistiklager	6 000	7	40	80	2018-10-01
Nattskiftet 11	Sorunda Frukt och Grönt och Västberga Åkeri	Stockholm	Logistiklager	25 617	10,9 *	100	50	2018-12-01
Pågående projekt								
Sunnanå 12:52	Chefs Culinar	Malmö	Distributionslager	7 600	8	100	115	Vår 2019
Sunnanå 12:52	Multihyresgäst	Malmö	Logistiklager	36 000	26	50	358	Vinter 2020
Plantehuset 3	Nowaste	Helsingborg	Logistiklager	11 000	7	100	101	Höst 2019
Take 1:64	Procurator	Jönköping	Logistiklager	22 704	9,4	100	107	Vinter 2019

* Avser hyresvärdet för den gjorda investeringen.

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Mappen 1*	2018-02-28	Stockholm	Linköping	22 388	68,1	9,0
Magneten 6	2018-07-02	Stockholm	Umeå	Mark	20,0	0,6
Snesholm 1:16	2018-07-02	Stockholm	Heby	38 000	280,2	19,0
Sunnanå 1:20 o 1:21	2018-09-04	Malmö	Burlöv	Mark	21,7	1,1
Hästhagen 5*	2018-09-17	Helsingborg	Helsingborg	11 575	45,0	0,2
Lagret 1	2018-10-31	Stockholm	Umeå	24 892	174,0	14,8
Totalt				96 855	609,0	44,7

* Inreglering till befintlig fastighet.

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Sothönan 19	2018-03-06	Stockholm	Katrineholm	Mark	1,8	0,7
Tappen 1	2018-05-18	Göteborg	Borås	5 700	25,0	1,3
Kroksabeln 17	2018-08-14	Helsingborg	Helsingborg	7 416	21,2	0,1
Del av Sköns Prästbord 2:4	2018-09-24	Stockholm	Sundsvall	Del av mark	2,7	2,6
Totalt				13 116	50,7	4,7



Catena har en organisation som både behärskar moderna logistikutmaningar och kundnära fastighetsutveckling.





GÖTEBORG STARK TILLVÄXT OCH NORDENS STÖRSTA HAMN

Göteborg är Sveriges självklara logistik- huvudstad – 150 miljoner ton varor passerar varje år genom staden. Staden är hemvist åt många storföretag inom handel och industri. Där till kommer ett välutvecklat regionalt samarbete kring logistik och godsfrågor och spetsutbildning och forskning kring hållbar logistik vid både Handelshögskolan och Chalmers. Göteborgs historia som hamn och handelscentrum utgör grunden för stadens och regionens roll inom import och export, idag via Göteborgs hamn och Göteborg Landvetters flygplats, järnvägarna och vägarna. Strategiskt placerade, effektiva lager och distributionscentra bidrar till regionens starka profil inom logistik. Stora logistikföretag är också representerade här. Till logistikläget räknas de 13 kommunerna i nätverket Business Region Göteborg BRG och Borås.



1 Logistiklägets ranking 2018, Intelligent Logistik.
Delar förstaplatsen med Hallsberg.

“Läget är optimalt för vår verksamhet och anläggningen är skräddarsydd för att möta våra kunders nuvarande och framtida behov. Catena har varit lyhörda och anpassningsbara under hela byggprocessen och det känns tryggt att hyra av en stor aktör som har lokal närvaro i regionen.”

Pär Bäck, Distriktschef Cramo Byggetablering Väst.

Cramo växer med etablering vid expansiva Landvetter

Cramo är Sveriges största och Europas näst största företag inom uthyrning av maskiner, utrustning och hyresrelaterade tjänster samt uthyrning av flyttbara lokaler. Företaget är börsnoterat på Nasdaq Helsinki Ltd. Cramo betjänar byggindustrin, tillverkningsindustri, offentlig sektor och privatkunder i fjorton länder i Norden och Central- och Östeuropa.

Våren 2018 stod den nya logistikbyggnad klar som Catena hyr ut till Cramo i Härryda kommun på Björrods industriområde nära Landvetter flygplats. Anläggningen, om 3 400 kvadratmeter, innehåller lager för uthyrningsverksamhet av maskiner, utrustning och lokaler för flyttbara lokaler till byggindustrin samt verkstäder och kontor. Cirka 34 000 ytterligare kvadratmeter har hårdgjorts som uppställningsplats för Cramos verksamhet.

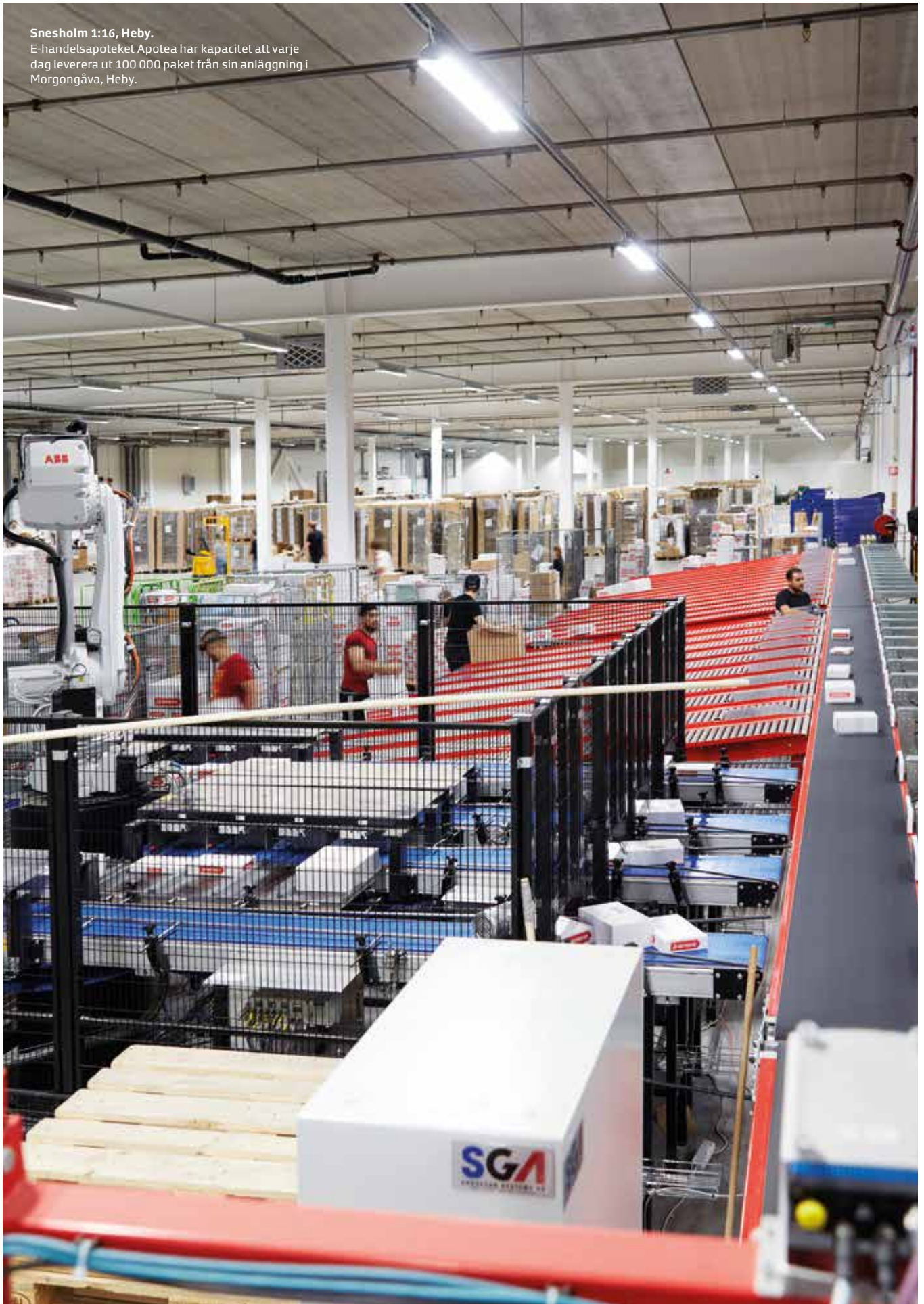
Cramo får med etableringen en närvaro i det expansiva området kring Landvetter och kan därmed förse både området och storstadsregionen Göteborg med hyrutrustning till nyckelkunder.

Andra fastigheter i närheten som ägs av Catena:

Catena har en bred portfölj av logistikfastigheter i region Göteborg. Bland kunderna finns de stora tredjepartslogistikföretagen som till exempel Bring och PostNord, samt väletablerade institutioner som Oriola, NetOnNet, Ahlsell och Ica.

Snesholm 1:16, Heby.

E-handelsapoteket Apotea har kapacitet att varje dag leverera ut 100 000 paket från sin anläggning i Morgongåva, Heby.



Innehåll

Koncernen

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat	56–57
Rapport över finansiell ställning	58–59
Förändringar i eget kapital	60
Kassaflödesanalys	61

Noter

Not 1. Allmän information	62
Not 2. Redovisnings- och värderingsprinciper	62–67
Not 3. Information om rörelsesegment	68–69
Not 4. Hyresintäkter	70
Not 5. Fastighetskostnader och central administration	70
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	70
Not 7. Leasingavgifter avseende operationell leasing	70
Not 8. Anställda och personalkostnader	70–72
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	72
Not 10. Skatt	72–73
Not 11. Goodwill	73
Not 12. Förvaltningsfastigheter	73–75
Not 13. Materiella anläggningstillgångar	75
Not 14. Andelar i intresseföretag	75–76
Not 15. Kundfordringar	76
Not 16. Övriga fordringar	77
Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77
Not 18. Eget kapital och resultat per aktie	77
Not 19. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	77–79
Not 20. Klassificering av finansiella instrument	80
Not 21. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	81
Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81
Not 23. Närstående	81
Not 24. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	81
Not 25. Kassaflödesanalys	82
Not 26. Avstämning av alternativa nyckeltal	83–84

Moderbolaget

Finansiella rapporter

Resultaträkning	85
Balansräkning	86
Förändringar i eget kapital	87
Kassaflödesanalys	87

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper	88
Not 2. Finansiell riskhantering	88
Not 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	88
Not 4. Nettoomsättning	88
Not 5. Kostnad för utförda tjänster	88
Not 6. Anställda och personalkostnader	88–89
Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	89
Not 8. Leasingavgifter avseende operationell leasing	89
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	89
Not 10. Skatt	89–90
Not 11. Materiella anläggningstillgångar	90
Not 12. Andelar koncernföretag	90–91
Not 13. Andelar i intresseföretag	92
Not 14. Kundfordringar	92
Not 15. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	92
Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93
Not 17. Eget kapital	93
Not 18. Övriga avsättningar	93
Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93
Not 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	93
Not 21. Kassaflödesanalys	94
Not 22. Klassificering av finansiella instrument	94–95
Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	95
Not 24. Närstående	95

Finansiella rapporter – koncernen

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Hysesintäkter	4	1 090,7	892,0
Fastighetskostnader	5	-263,1	-220,8
Driftsöverskott		827,6	671,2
Central administration	5,6,7,8	-31,4	-30,9
Övriga rörelseintäkter		2,5	1,7
Övriga rörelsekostnader		-0,3	-1,1
Andelar i resultat från intresseföretag	14	8,6	8,3
Finansiella intäkter	9	2,9	4,1
Finansiella kostnader	9	-238,6	-213,2
Förvaltningsresultat		571,3	440,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	4,7	86,3
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	329,1	291,1
Värdeförändringar goodwill	11	-	-84,7
Värdeförändringar derivat	20	35,0	25,8
Resultat före skatt		940,1	758,6
Aktuell skatt	10	-7,8	-15,4
Uppskjuten skatt	10	-108,9	-108,5
Årets resultat	18	823,4	634,7
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens		7,3	4,2
Årets totalresultat		830,7	638,9
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	18	830,7	579,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-	59,4
Resultat per aktie			
Resultat per aktie, kr	18	21,93	16,08
Utdelning per aktie, kr		5,75 ¹⁾	4,50

1) Styrelsens förslag till utdelning.

Resultat per kvartal, koncernen

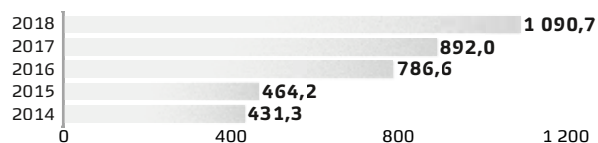
Mkr	2018				2017			
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Hysesintäkter	285,3	277,9	264,3	263,2	233,4	225,0	222,1	211,5
Driftsöverskott	217,1	213,9	204,0	192,6	170,3	170,6	173,6	156,7
Förvaltningsresultat	148,5	148,6	138,3	135,9	107,1	113,7	110,9	108,4
Resultat före skatt	191,5	365,5	160,4	222,7	130,3	254,9	206,5	166,9
Resultat efter skatt	158,1	294,1	194,6	176,6	103,7	194,8	159,9	176,3

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 22 procent till 1 090,7 Mkr (892,0), främst tack vare 2018 års förvärv och färdigställda projekt.

► Se förteckning över förvärv och avyttringar på sidan 50.

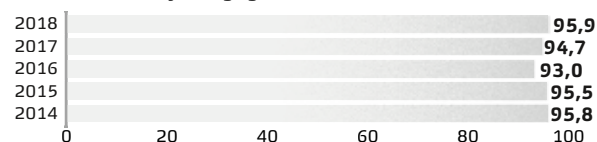
Hysesintäkter, Mkr



Löptider för hyreskontrakt per 2018-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2019	149	97,8	8
2020	90	86,9	8
2021	45	202,7	17
2022	42	132,7	11
2023	35	140,6	12
2024	13	99,0	9
2025+	56	407,0	35
Totalt	430	1 166,7	100

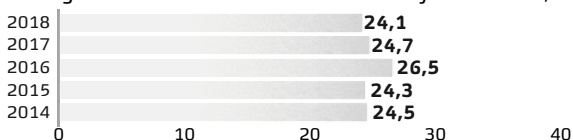
Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 67 procent av den totala årshyran. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden har minskat något men ligger fortfarande på höga 5,1 år (5,3), till följd av nyutvecklade fastigheter för kunders räkning som normalt löper med längre kontraktstider. Även en stor del av årets nyförvärv har avtal med längre löptider.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %


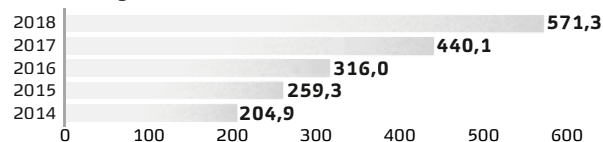
Uthyrningsgraden ökade 2018 som ett resultat av ett aktivt uthyrningsarbete och nyutvecklade fastigheter för kunders räkning.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet ökade 2018 med 23 procent och överskottsgraden hamnade på 75,9 procent. Driftsöverskottet ökade primärt på grund av förvärv och färdigställda projekt.

Fastighetskostnader i förhållande till hyresintäkter, %

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 30 procent. Bakom förbättringen ligger ett ökat bestånd samt lägre kostnad för finansiering i förhållande till låneportföljens storlek.

Förvaltningsresultat, Mkr


Catenas genomsnittliga räntenivå uppgick under året till 2,7 procent (3,2), som en effekt av omförhandling av lån, upplåning via företagcertifikatsmarknaden samt att utvecklingen av marknadsräntor påverkat swapräntor positivt.

Genomsnittlig ränta, %


Derivatens marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -410,5 Mkr (-445,5). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll. Derivatens nominella värde motsvarar 53 procent av koncernens räntebärande skulder.

Räntebindning inklusive derivat

År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2019	3 145,2	1,4	36,9
2020	843,0	0,8	9,9
2021	762,7	4,9	8,9
2022	500,0	3,8	5,9
2023	500,0	3,2	5,9
2024	500,0	2,9	5,9
2025	1 122,0	3,8	13,2
2026	1 143,9	4,2	13,4
Totalt	8 516,8	2,7	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2018-12-31. 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
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
2017	2021	2,8	22,0
2017	2021	2,8	49,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2026	2,7	572,0
2017	2026	2,7	572,0
Totalt		2,3	4 528,6

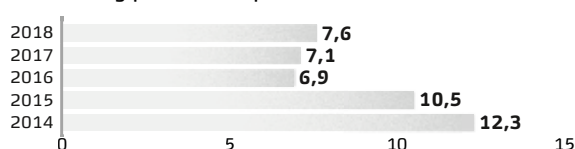
RESULTAT

Årets resultat är 188,7 Mkr högre än föregående år. Det är primärt en effekt av det förbättrade förvaltningsresultatet. Även värdeförändringar av fastigheter och goodwill påverkar årets resultat positivt och är 41,1 Mkr högre än 2017.

Värdeförändringen på derivat är positiv till följd av att de långa marknadsräntorna tenderat att öka. De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Avkastningen på totalt kapital ökade från 7,1 till 7,6 procent. Detta är, till en övervägande del, hänförligt till förbättrat driftsöverskott. Även värdeförändringar i fastigheter bidrar, även om de också ökat balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital, %


Rapport över finansiell ställning, koncernen

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	12	14 721,1	13 131,1
Materiella anläggningstillgångar	13	1,5	2,0
Andelar i intresseföretag	14	165,8	194,2
Uppskjuten skattefordran	10	96,9	136,2
Övriga långfristiga fordringar	19,20	61,2	47,4
Summa anläggningstillgångar		15 549,5	14 013,9
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	15	12,7	9,4
Övriga fordringar	16	66,2	67,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	75,3	60,8
Likvida medel	19	281,2	94,8
Summa omsättningstillgångar		435,4	232,7
SUMMA TILLGÅNGAR	20	15 984,9	14 246,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		165,9	164,6
Övrigt tillskjutet kapital		2 161,3	2 112,6
Balanserat resultat		2 981,6	2 319,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 308,8	4 596,5
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		-	-
Summa eget kapital	18	5 308,8	4 596,5
Räntebärande skulder	19,20,21	6 170,2	6 251,5
Uppskjuten skatteskuld	10	1 271,6	1 203,5
Skulder till intresseföretag	19	79,0	59,4
Övriga långfristiga skulder	19	412,6	476,5
Summa långfristiga skulder	20	7 933,4	7 990,9
Räntebärande skulder	19,20,21	2 346,6	1 316,7
Leverantörsskulder		105,4	76,2
Aktuella skatteskulder		22,6	27,1
Skulder till intresseföretag		1,0	6,1
Övriga skulder		75,4	47,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	191,7	185,6
Summa kortfristiga skulder	20	2 742,7	1 659,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 984,9	14 246,6

KAPITALSTRUKTUR

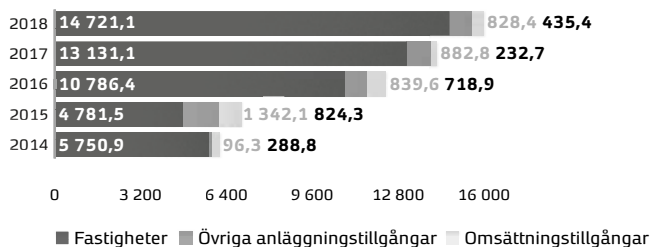
Catena förvaltar sitt kapital för att ge en avkastning till ägarna. En väl avvägd balans mellan eget kapital och skulder, det sysselsatta kapitalet, eftersträvas så att kapitalet är tillräckligt stort med hänsyn tagen till den verksamhet som bedrivs. Soliditeten har under året ökat till 33,2 procent (32,3) och följer det finansiella mål som styrelsen satt upp.

TILLGÅNGAR

Fastigheter

Catenas sysselsatta kapital är i huvudsak placerat i 107 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 7,9 procent. Tillgångsmassan har under de senaste åren successivt bytts ut från omoderna lager- och industrifastigheter till förmån för moderna logistikanklägningar och byggbar mark vilket successivt förbättrar tillgångsmassans möjligheter att generera avkastning.

Tillgångar, Mkr



► Fastighetsförteckning finns på sidorna 28–29 samt utvik.

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets utveckling, Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	13 131,1	109
Förvärv*	607,5	4
Investeringar i befintliga fastigheter	684,3	
Försäljningar	-46,5	-3
Omräkningsdifferens med mera	15,6	
Fastighetsregleringar med mera	0,0	-3
Orealiserade värdeförändringar	329,1	
Totalt förvaltningsfastigheter	14 721,1	107

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

Förvärv

Fastighetsvärdet ökade under året netto med 12 procent. Bland annat förvärvades sex fastigheter inklusive Snesholm 1:16 i Heby till ett fastighetsvärde om 280,2 Mkr och Lagret 1 i Umeå till ett värde om 174,0 Mkr.

► Förvärven finns redovisade på sidan 50.

Avyttringar

Under året avyttrades tre mindre fastigheter utan tydlig logistikprofil som inte längre bedömdes som strategiska innehav.

► Avyttringarna finns redovisade på sidan 50.

Investeringar

Utöver förvärv har löpande investeringar i befintliga fastigheter gjorts. De största pågående projekten under året är på Logistikposition Tostarp i Helsingborg där Catena färdigställt ett logistiklager om 30 400 kvadratmeter till Nowaste och påbörjat ytterligare ett lager på 11 000 kvadratmeter till samma kund. På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö har Catena under året färdigställt en byggnad och påbörjat byggnation av ytterligare två enheter om sammanlagt 52 000 kvadratmeter.

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

Goodwill är huvudsakligen en effekt av redovisad uppskjuten skatteskuld. Sedan förvärvet av Tribona har såväl synergi-goodwill som goodwill kopplat till uppskjuten skatt realiserats genom avyttring av fastigheter som ingick i beståndet. Utöver denna realiserade goodwill har totalt 115,5 (varav 76,6 under 2017) skrivits ned efter nedskrivningsprövning då det konstaterats att de förväntade synergierna materialiserats i de prognosticerade kassaflöden som ligger till grund för värdering av förvaltningsfastigheterna. 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.

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

Räntebärande skulder uppgick till 8 516,8 Mkr (7 568,2). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick på balansdagen till 1,4 år (1,9). Låneramen uppgick samma dag till 9 056,6 Mkr (7 996,3).

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2019	2 733,6	2 293,8	439,8
2020	3 772,8	3 772,8	-
2021	2 489,0	2 389,0	100,0
>2023	61,2	61,2	-
Totalt	9 056,6	8 516,8	539,8

Obligationer via SFF

Inom ramen för SFF, har Catena under 2018 tecknat nya finansieringsavtal om 350 Mkr via SFF. Totalt per balansdagen har Catena emitterat obligationer till ett samlat värde om 1 228 Mkr. Det utgör 14 procent av fastighetsportföljens finansiering.

Certifikatsfinansiering

Catena har upprättat ett företagscertifikatsprogram med en ram om 2 Mdkr. På balansdagen var utestående volym nominellt 900 Mkr. Programmet har säkerställda backupfaciliteter.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet har, utöver 2018 års resultat med avdrag för utdelning, under året ökat med en nyemission om totalt 50 Mkr.

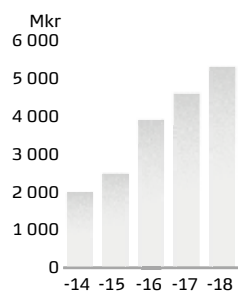
► Redovisning av förändringar av eget kapital sidan 60.

Förändringar i eget kapital, koncernen

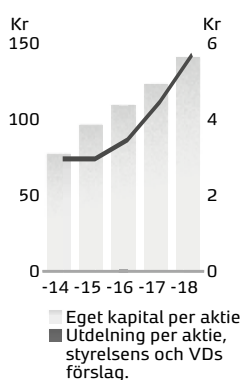
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	157,2	1 870,0	1 872,7	3 899,9	4,4	3 904,3
Nyemission	7,4	242,6	-	250,0	-	250,0
Årets totalresultat	-	-	579,5	579,5	59,4	638,9
Utdelning	-	-	-125,1	-125,1	-	-125,1
Förvärv av minoritet	-	-	-	-	-63,8	-63,8
Transaktioner med minoritetsägare	-	-	-7,8	-7,8	-	-7,8
Utgående eget kapital 2017-12-31	164,6	2 112,6	2 319,3	4 596,5	-	4 596,5

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

Eget kapital, Mkr



Eget kapital och utdelning per aktie, kr

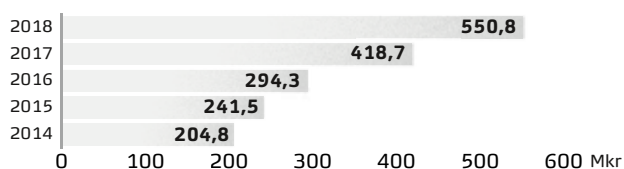


Kassaflödesanalys, koncernen

Mkr	Not 25	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		940,1	758,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-375,6	-337,0
Betald skatt		-13,7	-2,9
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		550,8	418,7
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-13,9	26,2
Förändring av rörelseskulder		-19,2	-41,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		517,7	403,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		-75,3	-632,0
Avyttring av tillgångar via dotterföretag		24,3	174,3
Förvärv av minoritetsandel		-	-71,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-796,6	-520,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter		4,8	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-0,4	-0,6
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-92,0	-101,3
Avyttring av finansiella tillgångar		120,1	340,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-815,1	-811,5
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	-
Upptagna lån		2 423,0	5 531,4
Amortering av lån		-1 771,1	-5 049,6
Utbetald utdelning		-168,4	-125,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		483,5	356,7
Årets kassaflöde		186,1	-50,9
Likvida medel vid årets början		94,8	145,5
Kursdifferens i likvida medel		0,3	0,2
Likvida medel vid årets slut		281,2	94,8

KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET

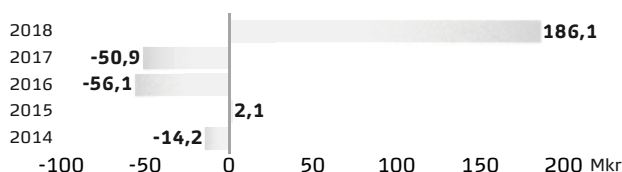
Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har primärt som en följd av det förbättrade förvaltningsresultatet ökat med 132,1 Mkr till 550,8 Mkr.



KASSAFLÖDE

Kassaflödet har påverkats av betydande investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och genom att Catena har förvärvat Magnet 6, Snesholm 1:16, Sunnanå 1:20 och 1:21 samt Lagret 1 som aktieförvärv och Mappen 1 och Hästhagen 5 som fastighetstransaktioner.

Catena har under året emitterat företagscertifikat som ett komplement till lånefinansiering.



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 2019 och förelägs årsstämman den 25 april 2019.

Not 2. Redovisnings- och värderingsprinciper

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 Committée (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 föräns 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 2018:

Finansiella Instrument – ny standard IFRS9 tillämpas med retroaktiv övergångsmetod utan omräkning av jämförelsetalen.

Intäkter från avtal med kunder – ny standard IFRS15 tillämpas framåtriktad.

Tillämpning av dessa förändringar har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella ställning och resultat och endast begränsad effekt på upplysningar för det aktuella räkenskapsåret jämfört med föregående räkenskapsår och förväntas inte heller ha någon inverkan på kommande perioder. Nedanstående beskrivning av redovisningsprinciper är därmed giltig för såväl nuvarande som tidigare perioder.

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 2018 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

I januari 2016 publicerades en ny leasingstandard IFRS16 "Leases" som kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Implementeringen av standarden kommer att innebära att nästan samtliga leasingkontrakt kommer att 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 och kontrakt av mindre värde undantas.

Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. För Catena, i egenskap av leasegivare, bedöms standarden inte ge några betydande effekter. I koncernens egenskap av leasetagare kommer påverkan att utgöras av att nuvärdet på tomträttsavgälder och leasade personbilar kommer att redovisas i balansräkningen. Övriga identifierade leasingavtal avseende till exempel kontorsmaskiner och programvaror bedöms som oväsentliga. Avseende tomträttsavtal kommer Catena att redovisa en leasingtillgång 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, där de nya reglerna tillämpas retroaktivt, innebär ingen effekt på eget kapital och att jämförelsetal för 2018 inte kommer att räknas om. Resultaträkningen och kassaflödesanalysen kommer framförallt att påverkas genom att tomträttsavgälderna omklassificeras från Fastighetskostnader till Finansiella kostnader. För 2018 uppgick tomträttsavgälderna till 10,4 Mkr.

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 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 dotterbolag 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 överlåtelsedagen 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 företagens 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 2017 och 2018 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.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, men inte ett bestämmande inflytande. Från och

med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls till dess att det upphör redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel av intresseföretagens 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 intresseföretagens 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.

Joint venture

Joint venture är redovisningsmässigt ett intresseföretag för vilket koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Andelsinnehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För beskrivning av kapitalandelsmetoden se ovan under Intresseföretag. Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamt bestämmande inflytandet uppkommer och fram till den tidpunkt när det gemensamma inflytandet upphör.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

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 realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

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 miljön där respektive företag huvudsakligen är verksam (funktionell valuta). I koncernredovisningen an-

vänds 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 till skillnad från tidigare "när väsentliga risker och förmåner överförts till motparten". I praktiken innebär detta ingen skillnad mellan redovisningsperioderna. 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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter och hyesrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyesintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Catenas sida, som intäkt den period då ersättningen erhållits. Som hyesintäkter redovisas även vidaredebiterade kostnader, vilka huvudsakligen utgörs av fastighetsskatt, el och värme och annan fastighetservice, då dessa är direkt kopplade till hyresavtalen. Vidaredebitering av kostnader bedöms i allt väsentligt utgöras av prestationsåtagande som, likt hyra, fullgörs över tid och redovisas som intäkt i motsvarande period. Detta utgör ingen skillnad jämfört med redovisningen till och med 2017-12-31 då de redovisades i den period de fakturerades.

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.

Kostnader för operationella leasingavtal

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid.

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 inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig 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 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 återbetalningsbelopp redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden

med tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteskillnadsersättning 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.

Kvittning 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 kvittning 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

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26



värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, uträknas 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 årsslut.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter 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 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 Förvaltningsfastigheter. 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 realiserade 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 utröna 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 (till och med 2017-12-31 enligt IAS 39), 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 från och med 1 januari 2018 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. Förenklingen innebär att reserven för förväntade kreditförluster beräknas baserat på förlustrisken för hela fordrans löptid och redovisas när fordran redovisas första gången. Reservering enligt IFRS 9 har inte haft någon väsentlig effekt på storleken på kreditförlusterreserven.

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 värdet 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 2004-2018 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 3,6 Mkr (2,9 Mkr). För 2019 förväntas bolaget betala cirka 3,9 Mkr till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 procent (154). 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 0,01469% och bolagets andel av totalt antal aktiva försäkrade till 0,00643%.

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 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 leasing i enlighet med beskrivningen på sidan 62 under rubriken "Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen". För ytterligare information, se även not 7 Leasingavgifter avseende operationell leasing.

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 finansnetto.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26

Not 3. Information om rörelsesegment

	Göteborg		Helsingborg		Jönköping		Malmö		Stockholm	
Resultaträkning	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	165,4	130,3	175,9	146,1	94,8	93,9	170,5	145,0	484,1	376,7
(varav vidarefakturerade kostnader)	(7,8)	(6,0)	(12,5)	(10,4)	(12,1)	(10,8)	(37,7)	(32,0)	(40,0)	(25,7)
Fastighetskostnader	-21,1	-19,1	-52,4	-45,2	-30,9	-26,5	-59,4	-52,0	-99,3	-78,0
Driftsöverskott	144,3	111,2	123,5	100,9	63,9	67,4	111,1	93,0	384,8	298,7
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansiella intäkter	19,0	17,6	8,3	7,2	9,3	7,8	8,7	7,4	39,1	27,9
Finansiella kostnader	-18,4	-13,4	-17,2	-20,5	-9,4	-10,3	-22,0	-23,9	-52,5	-39,6
Förvaltningsresultat	144,9	115,4	114,6	87,6	63,8	64,9	97,8	76,5	371,4	287,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	1,3	-	0,1	-	-	8,3	-	-	3,3	10,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	36,8	27,6	87,7	174,7	23,8	4,3	20,8	6,6	160,0	77,9
Värdeförändringar goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	0,3
Resultat före skatt	183,0	143,0	202,4	262,3	87,6	77,5	118,6	83,1	535,0	375,2
Skatt										
Årets totalresultat										

	Göteborg		Helsingborg		Jönköping		Malmö		Stockholm	
Övriga upplysningar	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Goodwill	110,7	110,7	41,5	41,5	40,1	40,1	76,1	76,1	234,6	234,6
Förvaltningsfastigheter	2 114,9	2 035,2	2 564,6	2 216,4	1 109,6	1 071,8	2 220,3	1 993,2	6 711,7	5 814,5
Investeringar via förvärv	-	167,6	45,0	245,1	-	-	21,2	518,1	541,3	1 029,8
Investeringar i anläggningstillgångar	67,4	198,1	236,4	83,1	14,0	14,6	169,3	106,5	197,2	99,9
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uppskjutna skattefordringar	1,7	2,4	0,3	7,9	3,3	8,5	-	0,7	6,4	14,2

Central administration och eliminering		Summa	
2018	2017	2018	2017
-	-	1 090,7	892,0
-	-	(110,1)	(84,9)
-	-	-263,1	-220,8
-	-	827,6	671,2
-31,4	-30,9	-31,4	-30,9
2,5	1,7	2,5	1,7
-0,3	-1,1	-0,3	-1,1
8,6	8,3	8,6	8,3
-81,5	-63,8	2,9	4,1
-119,1	-105,5	-238,6	-213,2
-221,2	-191,3	571,3	440,1
-	68,0	4,7	86,3
-	-	329,1	291,1
-	-84,7	-	-84,7
34,7	25,5	35,0	25,8
-186,5	-182,5	940,1	758,6
		-116,7	-123,9
		823,4	634,7

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 14 fastigheter.
 Helsingborg – utgörs av 23 fastigheter.
 Jönköping – utgörs av 12 fastigheter.
 Malmö – utgörs av 16 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.

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.

Central administration och eliminering		Summa	
2018	2017	2018	2017
-	-	503,0	503,0
-	-	14 721,1	13 131,1
-	-	607,5	1 960,6
0,4	0,5	684,7	502,7
-0,9	-0,9	-0,9	-0,9
85,2	102,5	96,9	136,2

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26

Not 4. Hyresintäkter

Löptider för hyreskontrakt per 2018-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare.

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2019	149	97,8	8,4
2020	90	86,9	7,4
2021	45	202,7	17,4
2022	42	132,7	11,4
2023	35	140,6	12,0
2024	13	99,0	8,5
2025+	56	407,0	34,9
Totalt	430	1 166,7	100,0

Kontrakterad hyresintäkt per kontraktstorlek, Mkr

Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter, %	
>10,0	32	51,2
5,0 - 10,0	38	23,7
3,0 - 5,0	32	10,6
2,0 - 3,0	23	5,1
1,0 - 2,0	34	4,4
0,5 - 1,0	40	2,6
<0,5	231	2,4
Totalt	430	100,0

Not 5. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2018	2017
Driftskostnader	86,4	71,7
Reparationer och underhåll	54,2	40,3
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	28,5	22,6
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	37,7	33,5
Övriga externa kostnader	21,0	20,4
Fastighetsadministration	35,3	32,3
Totalt	263,1	220,8

Central administration	2018	2017
Personalkostnader	15,0	16,3
Köpta tjänster	15,5	13,7
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,9	0,9
Totalt	31,4	30,9

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

	2018	2017
Revisionsuppdrag	1,4	1,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	0,2	0,2
Totalt	1,6	1,8

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.

Med övriga tjänster avses sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 7. Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2018	2017
Minimileaseavgifter ¹⁾	11,8	10,9
Totalt	11,8	10,9

1) Det finns inga variabla avgifter.

Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

	2018	2017
Inom ett år	11,7	11,6
Mellan ett och fem år	42,5	42,9
Senare än fem år	381,3	370,5
Totalt	435,5	425,0

Koncernens operationella leasingavtal består huvudsakligen av tomträttsavtal och till obetydlig del av billeaseavtal.

IFRS 16 – upplysningar om övergången

Tomträtter bedöms ha en evig leasingperiod. Avgälder kan komma att ändras och kommer då att resultera i förändring av leasingtillgång och leaseingskuld.

Åtaganden för operationella leasingavtal per 31 december 2018	435,5
Tomträttsåtaganden per 31 december 2018 diskonterad med avgäldsränta 3%	230,4
Tillkommer: Effekt av att tomträttsavtal bedöms ha evig leasingperiod	116,2
Billeaseing per 31 december 2018 diskonterad med implicit kontrakt ränta	3,5
Leasingkuld redovisad per 1 januari 2019	350,1

Not 8. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2018	varav män	2017	varav män
Anställda i Sverige	38	76%	38	76%

Könsfördelning	2018		2017	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	57%	43%	57%	43%
Ledning	86%	14%	86%	14%

Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar	2018	2017
Styrelseordförande (Henry Klotz jan-apr 2017)	-	0,1
Styrelseordförande	0,3	0,2
Styrelseordförande (särskilt arvode jan-apr 2018)	0,6	1,2
Övriga styrelseledamöter	0,9	0,8
Verkställande direktören (Gustaf Hermelin jan-apr 2017)		
Grundlön	-	1,0
Övriga ersättningar	-	0,1
Verkställande direktören		
Grundlön	2,3	1,2
Övriga ersättningar	0,5	0,2
Övriga ledande befattningshavare (6* resp 6 personer)		
Grundlön	7,5	7,5
Övriga ersättningar	1,5	1,5
Övriga anställda	18,3	17,3
Summa	31,9	31,1

Pensionskostnader	2018	2017
Verkställande direktören (Gustaf Hermelin jan-apr 2017)	-	0,5
Verkställande direktören	1,1	0,4
Övriga ledande befattningshavare (6* resp 6 personer)	3,0	2,7
Övriga anställda	3,2	3,5
Summa	7,3	7,1

Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt	2018	2017
Styrelseordförande (Henry Klotz jan-apr 2017)	-	0,0
Styrelseordförande	0,1	0,1
Styrelseordförande (särskilt arvode jan-apr 2018)	0,2	0,4
Övriga styrelseledamöter	0,2	0,2
Verkställande direktören (Gustaf Hermelin jan-apr 2018)	-	0,3
Verkställande direktören	1,1	0,5
Övriga ledande befattningshavare (6* resp 6 personer)	3,4	3,4
Övriga anställda	6,4	6,3
Summa	11,4	11,2
Totalt	50,6	49,4

Lön till styrelse och verkställande direktör avser styrelse och verkställande direktör i moderbolaget. På årsstämman 2018 togs, i likhet med beslut vid årsstämman 2017, 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.

*) Under året har förändring skett i ledningsgruppen där en person avgått från ledningsgruppen i dec 2018. I samband härmed har en ny person gått in i ledningsgruppen.

	2018		2017	
	styrelse-arvode	varav för utskotts-arbete	styrelse-arvode	varav för utskotts-arbete
Arvode styrelseledamot, tkr (årligt styrelsearvode beslutat av årsstämman april 2018 resp april 2017)				
Gustaf Hermelin	300	-	250	-
Gustaf Hermelin (särskilt arvode maj 2017 - april 2018)	-	-	1 800	-
Henry Klotz	210	60	185	60
Bo Forsén	170	20	145	20
Erik Paulsson	-	-	125	-
Hélène Briggert	175	25	150	25
Catharina Elmsäter-Svärd	-	-	150	25
Katarina Wallin	160	10	135	10
Tomas Andersson	150	-	-	-
Ingela Bendrot	175	25	-	-
Summa	1 340	140	2 940	140

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 sidan 116-117.

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 årsstämma. För 2018 uppgick arvodet till totalt 1,3 Mkr (2,9), varav styrelsens ordförande har erhållit 0,3 Mkr. I beloppet för 2017 ingår även särskilt arvode om 1,8 Mkr till ordförande Gustaf Hermelin som under stämмоåret maj 2017 till april 2018 fungerat som en arbetande styrelseordförande som ett extra stöd till företagsledningen.

Marknadsmässig ersättning om 0,1 Mkr (0,3) respektive 0 Mkr (0,2) för utförda tjänster inom verksamhetsstyrning, finansierings- och fastighetsrådgivning, utgick till bolag ägda av styrelseledamoten Erik Paulsson och styrelseledamoten Catharina Elmsäter-Svärd. Beloppen ingår ej i tabellen ovan. Styrelsearvodet till styrelseledamoten Katarina Wallin och Catharina Elmsäter-Svärd har utbetalats till deras egna bolag.

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 från och med 2015 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. Även denna bonus är inom ramen för ersättningspolicyn. I vissa fall kan målet vara icke mätbart. Denna typ av bonus får endast uppgå till 20 procent av den totala bonusen.

Bonusmålet för 2018 var att utfallet av förvaltningsresultatet skall överstiga justerad budget med 5 procent.

Ersättningsutskottet bereder frågan om bolagets åtaganden och avsättning har skett för bonus för 2018 med 3,7 Mkr (4,0) inklusive sociala avgifter.

Bonusystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2018. Ersättningskommittén 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. Pensionsavtalen anger att pensionspremien ska uppgå till 15-35 procent av den pensionsgrundande lönen. Vidare omfattas även övriga ledande befattningshavare 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 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 storleken på 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 befattningshavares ersättningar. Ersättningsutskottet beslutar även om eventuell bonus och utvärderar sedan systemet och utfallet.

Samtliga beslut tagna av ersättningsutskottet återrapporteras till styrelsen.

Ersättningsutskottet har sammanträtt vid ett tillfälle under 2018.

Not 9. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2018	2017
Ränteintäkter ¹⁾	2,9	4,1
Summa	2,9	4,1
Finansiella kostnader	2018	2017
Räntekostnader	-227,3	-203,2
Valutakursförluster	-1,3	-0,1
Övriga finansiella kostnader	-10,0	-9,9
Summa	-238,6	-213,2
Finansnetto	-235,7	-209,1

1) Samtliga ränteintäkter avser tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 10. Skatt

Redovisad i rapport över totalresultat	2018	2017
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-7,7	-14,8
Skatt pga ändrad taxering	-0,1	-0,6
Summa	-7,8	-15,4
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Förvaltningsfastigheter	-69,5	-89,6
Derivat	-13,4	-5,9
Skattemässiga underskott	-19,0	5,8
Obeskattade reserver	-7,0	-20,2
Övriga uppskjutna skatter	-	1,4
Summa	-108,9	-108,5
Totalt redovisad skatt	-116,7	-123,9

Avstämning av effektiv skatt	2018	2017
Resultat före skatt	940,1	758,6
Skatt enligt gällande skattesats; 22%	-206,8	-166,9
Effekt av ändrad skattesats	79,2	-
Ej avdragsgilla kostnader	-0,8	-0,9
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	-0,6
Ej skattepliktiga bolagsförsäljningar	3,5	62,8
Övriga ej skattepliktiga intäkter	2,1	1,5
Skatt på andel i resultat från intresseföretag	1,9	1,8
Nedskrivning goodwill	-	-18,6
Övrigt	4,3	-3,0
Redovisad effektiv skatt	-116,7	-123,9

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 12,4 procent (16,3).

Uppskjuten skatt redovisad i de finansiella rapporterna						2017				2018			
	IB 2017	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	Förvärv/avyttring av bolag	UB 2017	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	Förvärv/avyttring av bolag	UB 2018				
Uppskjuten skattefordran													
Förvaltningsfastigheter	18,2	-0,2	-0,9	0,1	17,2	-8,0	-1,5	-	7,7				
Skattemässiga underskott	14,9	5,8	-	0,3	21,0	-19,0	-	2,6	4,6				
Derivat	102,5	-5,9	-	1,4	98,0	-13,4	-	-	84,6				
Summa uppskjuten skattefordran	135,6	-0,3	-0,9	1,8	136,2	-40,4	-1,5	2,6	96,9				
Uppskjuten skatteskuld													
Förvaltningsfastigheter	1 098,7	88,0	-0,2	-33,9	1 152,6	61,5	-0,4	-	1 213,7				
Obeskattade reserver	27,0	20,2	-	3,7	50,9	7,0	-	-	57,9				
Summa uppskjuten skatteskuld	1 125,7	108,2	-0,2	-30,2	1 203,5	68,5	-0,4	-	1 271,6				

Utöver de ovan redovisade skattemässiga underskotten finns inga väsentliga outnyttjade underskottsavdrag för vilka uppskjuten skattefordran inte redovisats. Justering av förvärvsanalysen avseende Tribona 2017 redovisas som förvärv av bolag.

Not 11. Goodwill

Goodwill	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	503,0	613,5
Justering förvärvsanalys	-	-33,9
Nedskrivningar	-	-76,6
Utgående anskaffningsvärden	503,0	503,0

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. Förvärvad goodwill är huvudsakligen en effekt av redovisad uppskjuten skatteskuld. Sedan förvärvet har såväl synergigoodwill som goodwill kopplat till uppskjuten skatt realiserats genom avyttring av fastigheter som ingick i Tribonabeståndet. Utöver denna realiserade goodwill har totalt 115,5 (varav 76,6 under 2017) skrivits ned efter nedskrivningsprövning då det konstaterats att de förväntade synergierna materialiserats i de prognosticerade kassaflöden som ligger till grund för värdering av förvaltningsfastigheterna. 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	2018	2017
Ingående värde	13 131,1	10 786,4
Förvärv	607,5	1 960,6
Ny-, till- och ombyggnation ¹⁾	684,3	502,2
Försäljningar	-46,5	-419,9
Omräkningsdifferenser mm	15,6	10,7
Orealiserade värdeförändringar	329,1	291,1
Redovisat värde	14 721,1	13 131,1

Taxeringsvärden	2018	2017
Taxeringsvärden, byggnader	3 094,8	2 962,8
Taxeringsvärden, mark (varav innehav med tomträtt 102,7 Mkr)	1 329,8	1 289,0
Totalt	4 424,6	4 251,8

Påverkan på årets resultat	2018-12-31	2017-12-31
Hysesintäkter	1 090,7	892,0
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	227,7	188,5

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. Aktiverade räntor uppgår till 6,0 Mkr (7,0).

Förvaltningsfastigheter uppdelade på regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr
Göteborg	14	223,2	2 114,9
Helsingborg	23	382,4	2 564,6
Jönköping	12	209,6	1 109,6
Malmö	16	219,3	2 220,3
Stockholm	42	758,0	6 711,7
Totalt	107	1 792,5	14 721,1

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 projektfastigheter. Då riskprofilen och värderingsmetodiken skiljer sig till viss del mellan projekt- och logistikfastigheter har koncernen gjort bedömningen att upplysning lämnas för dessa två klasser av fastigheter. För projektfastigheten 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 bedömd real tillväxt, dvs inflationsantagandet. Andra viktiga variabler är långsiktiga driftsöverskott, hyresnivåer, vakansnivåer och geografiskt läge.

Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger bl a 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 fastighets-specifika 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 drift- 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 invägs, 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 och de normaliserade värden som använts i den interna värderingsmodellen:

	Faktiskt utfall						Normaliserade värden ¹⁾
	Göteborg	Helsingborg	Jönköping	Malmö	Stockholm	Totalt	Totalt
För definitioner se sidan 136–137.							
Hyresvärde, Mkr	172,0	214,6	117,1	179,3	533,1	1 216,1	1 299,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,1	93,8	90,9	97,7	96,3	95,9	90,2
Kontrakterad årshyra, Mkr	170,4	201,3	106,4	175,1	513,5	1 166,7	1 172,5
Driftsöverskott före fastighetsadm, Mkr	149,1	131,3	68,2	115,3	399,1	863,0	985,3
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	7,0	5,1	6,1	5,2	5,9	5,9	7,2
Överskottsgrad före fastighetsadm., %	90,1	74,6	71,9	67,6	82,4	79,1	84,0
Diskonteringsränta, %							9,2
Antagen årlig hyresutveckling, %							2,0

1) Baserade på fastighetsbeståndet vid årets utgång. Den normaliserade överskottsgraden baseras på kontrakterad årshyra.

Avvikelsen mellan faktiskt utfall på driftsöverskottet före fastighetsadministration och det normaliserade värdet beror till största delen på projekt som under delar av 2018 endast genererat kostnader men som i de normaliserade värdena beräknats på helårsvärden av det driftsöverskott som genereras när projektet är färdigställt.

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, Newsec och Cushman & Wakefield har värderat cirka 66,6 procent av beståndet, motsvarande ett värde av 10,0 Mdkr under 2018.

Andel värderade fastigheter	2018	2017
Antal fastigheter	67	44
Externt värde, Mkr	10 033,0	7 569,0
Motsvarande internt värde, Mkr	9 807,9	7 452,0
Avvikelse, Mkr	225,1	117,0
Avvikelse, %	2,3	1,6
Redovisat värde, Mkr	14 721,1	13 131,1
Externvärderad andel, %	66,6	56,8

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 m.m. Hyresvärdet speglar marknadsbilden 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	-2 103	2 534
Antagen årlig hyresutveckling, Mkr	632	-842

Not 13. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	4,6	4,1
Förvärv	0,4	0,7
Försäljningar och utrangeringar	0,0	-0,2
Utgående anskaffningsvärden	5,0	4,6
Ingående avskrivningar	-2,6	-1,8
Försäljningar och utrangeringar	0,0	0,1
Årets avskrivningar	-0,9	-0,9
Utgående avskrivningar	-3,5	-2,6
Redovisat värde	1,5	2,0

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultatet.

	2018	2017
Central administration	0,9	0,9

Not 14. Andelar i intresseföretag

Joint Venture	2018	2017
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	82,5	34,2
Förvärv	-	75,7
Försäljning	-99,3	-35,7
Årets andel av resultat efter skatt	16,8	8,3
Redovisat värde vid årets slut	0,0	82,5

Intresseföretag	2018	2017
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	111,7	48,2
Förvärv	0,3	1,5
Aktieägartillskott	62,0	62,0
Årets andel av resultat efter skatt	-8,2	-
Redovisat värde vid årets slut	165,8	111,7
Totalt värde intresseföretag vid årets slut	165,8	194,2

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

Intresseföretaget 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.

Under 2017 sålde Catena Logistik AB 50 procent av sitt tidigare helägda dotterbolag Catena Regulatorn AB namnändrat till Huddinge Regulatorn 2 AB till WA Huddinge AB. Det delägda bolaget äger och förvaltar fastigheten Regulatorn 2 i Huddinge och bedriver utveckling av fastigheten. Den 3 september 2018 har Catena avyttrat sin resterande andel av bolaget till den andra delägaren, WA Huddinge AB.

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.

Under första kvartalet 2017 har Catena, från Peab, förvärvat resterande andel av de fyra tidigare joint venture ägda bolagen, Log. Sunnanå AB, Log. Tostarp AB, Log. Sunnanå Två AB och Log. Tostarp Två AB. Vid omvandling till helägda bolag redovisades transaktionerna först som försäljning av joint venture andelarna och därefter som förvärv av dotterföretag.

PeBri Projektutveckling AB har likviderats under 2017.

Catenas intresseföretag, SFF Holding AB, nedan kallat SFF, kommer via dotterbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) bedriva finansieringsverksamhet i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av obligationer (MTN-Medium Term Notes) samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån till delägarna, Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborg.

SFFs verksamhet skiljer sig från övriga joint ventures och intresseföretag som Catena äger. SFFs verksamhet baseras på en finansiell struktur och är inte jämförbar med Catenas verksamhet. Följande tabeller inkluderar de intresseföretag som bedriver fastighetsrelaterade verksamhet. Läs gärna mer om SFF på www.svenskfastighetsfinansiering.se.

Skillnaden mellan kapitalandelsvärde med kapitalandelsmetod i koncernredovisningen jämfört med om andelarnas värde hade redovisats enligt anskaffningskostnadsmetoden uppgår till -8,9 Mkr (62,9).

I följande tabell visas, förutom ägarandel och koncernens redovisade värde, intresseföretagens resultat och balansräkning i sammandrag, Mkr (100%).

2018

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägar- andel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Törsjö Logistik AB	559014-0272	Örebro	34,0%	27,2	17,9	0,2	0,0	9,3
Huddinge Regulatorn 2 AB	556584-0005	Stockholm	0,0%	-	-	9,7	16,8	-
Urban Services Sweden AB	559108-8397	Solna	25,0%	1,5	0,7	2,4	-0,2	0,8
Foodhills Fastighet AB	559122-6617	Bjuv	45,0%	83,0	65,7	3,3	-8,0	17,3
Summa fastighetsbolag				111,7	84,3	15,6	8,6	27,4
SFF Holding AB (finansiering)	556958-5606	Stockholm	20,0%	-	-	-	0,0	138,4
Totalt				111,7	84,3	15,6	8,6	165,8

2017

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägar- andel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
PeBri Projektutveckling AB	556752-1108	Helsingborg	0,0%	-	-	-	-0,1	-
Log. Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg	0,0%	-	-	-	1,6	-
Log. Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg	0,0%	-	-	-	0,1	-
Log. Sunnanå Två AB	559023-3911	Helsingborg	0,0%	-	-	-	-	-
Log. Tostarp Två AB	559025-2259	Helsingborg	0,0%	-	-	-	-	-
Törsjö Logistik AB	559014-0272	Örebro	34,0%	23,5	14,2	-	-	9,4
Huddinge Regulatorn 2 AB	556584-0005	Stockholm	50,0%	198,6	116,1	14,2	6,7	82,5
Urban Services Sweden AB	559108-8397	Solna	25,0%	1,1	0,1	0,1	-	1,0
Foodhills Fastighet AB	559122-6617	Bjuv	45,0%	-	-	-	-	-
Summa fastighetsbolag				223,2	130,4	14,3	8,3	92,9
SFF Holding AB (finansiering)	556958-5606	Stockholm	20,0%	-	-	-	-	101,3
Totalt				223,2	130,4	14,3	8,3	194,2

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

	2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	37,4	28,9
Driftsöverskott	-4,7	21,1
Årets resultat	-15,4	7,3
	2018-12-31	2017-12-31
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	213,2	274,4
Omsättningstillgångar	22,6	11,7
Summa tillgångar	235,8	286,1
Eget kapital	34,5	13,2
Avsättningar	-	4,5
Övriga skulder	201,3	268,4
Summa eget kapital och skulder	235,8	286,1

I ovanstående tabell ingår ej resultat- och balansräkning för SFF. Läs mer om SFF på sidan 37.

Not 15. Kundfordringar

Förfallostruktur för kundfordringar	2018-12-31	2017-12-31
< 30 dagar	3,0	0,1
31-60 dagar	0,8	1,9
61-90 dagar	0,4	0,8
>91 dagar	1,4	-1,1
Summa	5,6	1,7
Ej förfallna	8,6	8,3
Totalt	14,2	10,0
Nedskrivna fordringar		
Reservering vid årets början	-0,6	-0,1
Reservering för befarade förluster	-3,0	-0,5
Omklassificering till avtalstillgång	1,9	-
Konstaterade förluster	0,2	0,0
Reservering vid årets slut	-1,5	-0,6
Totala kundfordringar	12,7	9,4

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 kreditkaraktäristika och antal dagars dröjsmål. Förlusthistorik används tillsammans med nuvarande och framåtblickande information som kan påverka kundernas möjlighet att betala fordran. Försenade betalningar (förfallna sedan mer än 30 dagar) utgör en presumtion att förhöjd kreditrisk föreligger.

Övergången från kreditriskreservering enligt IAS 39 (utgående balans 2017-12-31) till reservering enligt IFRS 9 (ingående balans 2018-01-01) har inte haft någon väsentlig effekt på storleken på kreditförlustreserv.

Not 16. Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fordran intresseföretag	20,1	0,2
Mervärdesskatt och övriga skattefordringar	44,0	50,4
Övriga fordringar	2,1	17,1
Totalt	66,2	67,7

Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Administration och fastighetskostnader	3,9	13,1
Förutbetalda avgift kreditfacilitet	4,1	5,7
Förutbetalda projektkostnader	6,3	4,9
Förutbetalda tomträttsavgifter	3,0	3,3
Förutbetalda försäkringspremier	8,5	0,0
Periodiserade hyresrabatter	38,6	25,3
Upplupna intäkter	10,9	8,5
Totalt	75,3	60,8

Not 18. Eget kapital och resultat per aktie

		Antal aktier	Totalt antal aktier
Antal registrerade aktier			
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
Antal reg. aktier			37 698 853

Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)	2018	2017
<i>Resultat per aktie</i>		
Årets resultat	823,4	575,3
Utestående stamaktier	37 698 853	37 413 523
Vägt antal utestående stamaktier	37 549 847	35 786 779
Resultat per aktie, kr	21,93	16,08

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 finanspolicy, 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 finanspolicyens 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.

Finansiering och finansieringsrisker

Räntebärande skulder i Catena består i huvudsak av traditionella lån från kreditinstitut men också av obligationer samt företagscertifikat. Räntebärande skulder uppgick per 2018-12-31 till 8 516,8 Mkr (7 568,2).

Finansieringen består av fastighetslån med pantbrev som säkerhet. I vissa fall är även dotterföretagens aktier pantsatta och borgen lämnad av moderbolaget. De huvudsakliga externa kapitalkrav som Catena är underställt är för fastighetskrediter en räntetäckningsgrad om 1,5 -1,75 ggr, en belåningsgrad som understiger 65-75% och en soliditet som överstiger 25%. Koncernens bolag har uppfyllt samtliga externa krav.

Finansiella mål	Mål 2018	Utfall 2018
Aktieutdelning ska långsiktigt uppgå till 50% av förvaltningsresultatet, reducerad med schablonberäknad skatt	>222,8 Mkr	216,8 Mkr
Genomsnittlig kapitalbindning	>2 år	1,4 år
Kreditgivare	>5 st	10 st
Räntetäckningsgrad	>1,75 ggr	3,4 ggr
Soliditet	>30%	33,2%

För att säkerställa finansiering idag och i framtiden samt för att minimera kostnaden för upplåning använder sig Catena av flera finansieringskällor med varierande kapitalbindning. Utöver det förhandlar Catena om bekräftade lånelöften som vid var tid säkerställer behovet av kapital, framförallt på kort sikt. Per 2018-12-31 fanns kreditlöften om 9 056,6 Mkr (7 996,3) varav 539,8 Mkr (428,1) var outnyttjat. ▶

Tabellen nedan visar när de finansiella tillgångarna och skulderna förfaller till omförhandling eller amortering.

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2018-12-31

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder				Betalningsflöden			
		Lån	Leverantör	Intresseföretag	Upplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån ¹⁾	räntor på derivat ¹⁾	
0-3 mån	293,9	683,1	105,4	1,0	87,0	-	25,1	24,9	
3-12 mån	20,3	1 610,7	-	5,3	-	439,8	58,4	74,6	
1-2 år	59,3	3 772,8	-	57,1	-	-	41,4	99,5	
2-5 år	-	2 389,0	-	16,6	-	100,0	9,3	92,2	
Över 5 år	-	61,2	-	-	-	-	11,0	206,7	
Totalt	373,5	8 516,8	105,4	80,0	87,0	539,8	145,3	497,9	

1) Vid aktuellt ränteläge.

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2017-12-31

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder				Betalningsflöden			
		Lån	Leverantör	Intresseföretag	Upplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån ¹⁾	räntor på derivat ¹⁾	
0-3 mån	124,7	439,0	76,2	6,1	93,8	-	24,4	32,8	
3-12 mån	15,5	822,9	-	14,0	-	100,0	69,5	98,5	
1-2 år	24,4	2 529,3	-	5,3	-	328,1	67,4	131,4	
2-5 år	-	3 711,0	-	40,1	-	-	25,8	350,4	
Över 5 år	-	66,0	-	-	-	-	10,6	219,6	
Totalt	164,6	7 568,2	76,2	65,5	93,8	428,1	197,7	832,7	

1) Vid aktuellt ränteläge.

Låneavtalens förfallostruktur

Förfalloår	2018	2017
2018	-	1 261,9
2019	2 293,8	2 529,3
2020	3 772,8	3 098,3
2021	2 389,0	612,7
>2022	61,2	66,0
Totalt	8 516,8	7 568,2

Förfallostruktur för redovisade långfristiga räntebärande skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	6 109,0	6 190,3
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	61,2	61,2
Totalt	6 170,2	6 251,5

Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp		Genomsnittlig effektivränta	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Räntebärande skulder	8 516,8	7 568,2	2,7%	3,2%

Den genomsnittliga räntan tar hänsyn till räntederivat.

Total utestående volym avseende avtal om ränteswappar uppgår till 4 528,6 Mkr (4 535,6) och räntetak till 0 Mkr (248,3).

Ränterisk

Ränterisken är risken för förändringar i marknadsräntor negativt påverkar kassaflödet eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Catenas finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker ska bedrivas. Ett övergripande mål är att förfallostrukturen på hyresavtalen ska beaktas vid bestämmande av räntebindningstid. Detta sker huvudsakligen genom att anpassa låneportföljen till riskstrategin genom användande av framförallt fasträntelån och räntederivat.

De totala räntebärande låneskulder uppgick per 2018-12-31 till 8 516,8 Mkr (7 568,2), varav 70,5 Mkr (58,9) kommer att amorteras under 2019. Den genomsnittliga effektivräntan uppgick vid samma tidpunkt till 1,4 procent (1,4) och den genomsnittliga räntebindningstiden till cirka 0,3 år (0,2), utan hänsyn till derivat. Med användande av räntederivat uppgick den genomsnittliga effektivräntan till 2,7 procent (3,2) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,0 år (4,1). Till följd av att dessa faktorer kontinuerligt förändras kan koncernens resultat komma att påverkas. Majoriteten av koncernens räntebärande skulder har en räntebindningstid som är kortare än ett år med rörlig ränta. Ränta på de rörliga lånen baseras på 3-månaders Stibor eller Cibor med tillägg av en marginal. För att begränsa ränterisken av lån till rörlig ränta innehas ränteswappar om nominellt 4 528,6 Mkr (4 535,6) och avtal om räntetak om 0 Mkr (248,3).

Cirka 37 procent (35) av portföljen byter ränta inom ett år och en momentan förändring av basräntan (Stibor, Cibor) med en procentenhet, allt annat lika, ökar Catenas räntekostnader på årsbasis med cirka 14,2 Mkr vid en räntepågång, och med cirka 35,5 Mkr vid en räntenedgång. Skillnaden i känslighet förklaras av att flera kreditavtal innehåller räntegolvsklausuler som begränsar ränteförändringar på nedsidan genom att basräntan exempelvis inte kan bli negativ samtidigt som kostnaden för utestående och köpta räntederivat kan öka med negativa marknadsräntor.

Ränteförfallostruktur

År	Mkr	Effektiv- ränta, % ¹⁾	Andel i %
2019	3 145,2	1,4	36,9
2020	843,0	0,8	9,9
2021	762,7	4,9	8,9
2022	500,0	3,8	5,9
2023	500,0	3,2	5,9
2024	500,0	2,9	5,9
2025	1 122,0	3,8	13,2
2026	1 143,9	4,2	13,4
Totalt	8 516,8	2,7	100,0

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2018-12-31. Marginal är fördelad jämnt över räntebindningstiden.

	Nominellt värde		Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Redovisat värde	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ränteswapavtal (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	4 528,6	4 535,6	-410,5	-445,5	-410,5	-445,5
Avtal om räntetak	-	248,3	-	-	-	-

Av redovisat värde avser hela beloppet -410,5 Mkr (-445,5) långfristig del.

Tabellen ovan visar att verkligt och bokfört värde på koncernens samtliga derivat inte skiljer sig åt. Även övriga av koncernen och moderbolaget upptagna finansiella tillgångar och skulder har samma verkliga värde som redovisat värde per 2018-12-31.

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.

2018	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-2,8
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	35,0
2017	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-0,5
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	25,8

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kundfordringar. Förluster på kundfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Kreditrisken i finansverksamheten är mycket liten då Catenas kunder har hög kreditvärdighet. En kreditprövning görs avseende kundens kreditvärdighet och där osäkerhet föreligger kräver Catena bankgaranti eller borgensförbindelse. Alla hyror förskotts faktureras. Catena har under 2018 inte drabbats av några finansiella kreditförluster och inga väsentliga kreditförluster i rörelsen.

För tidsanalys över förfallna kundfordringar och upplysningar om kundförluster hänvisas till not 15 Kundfordringar.

Koncentrationsrisk

Koncentrationsrisk innebär t ex risk för stort beroende av ett fåtal kunder. Catenas 10 (10) största hyresgäster, svarade 2018-12-31 för sammanlagt 43,9 procent (44,2) av koncernens kontrakterade hyresintäkter.

Kreditriskexponering	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel	281,2	94,8
Kundfordringar	12,7	9,4
Övriga kortfristiga fordringar	66,2	67,7
Övriga långfristiga fordringar	61,2	47,4
Totalt	421,3	219,3

Not 20. Klassificering av finansiella instrument

2018	Värderingskategorier			Redovisat värde
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	59,3	59,3
Kundfordringar	-	-	12,7	12,7
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	20,3	20,3
Likvida medel	-	-	281,2	281,2
Summa	-	-	373,5	373,5
Icke finansiella tillgångar				15 611,4
Totalt				15 984,9

Finansiella skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-6 170,2	-6 170,2
Långfristiga skulder till intresseföretag	-	-	-79,0	-79,0
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
Summa	-410,5	-	-8 812,7	-9 223,2
Icke finansiella skulder				-1 452,9
Totalt				-10 676,1

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde. Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 1,7 Mdkr.

2017	Värderingskategorier			Redovisat värde
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	44,9	44,9
Kundfordringar	-	-	9,4	9,4
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	15,5	15,5
Likvida medel	-	-	94,8	94,8
Summa	-	-	164,6	164,6
Icke finansiella tillgångar				14 082,0
Totalt				14 246,6

Finansiella skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-6 251,5	-6 251,5
Långfristiga skulder till intresseföretag	-	-	-59,4	-59,4
Övriga långfristiga skulder	-	-	-29,8	-29,8
Räntederivat	-445,5	-	-	-445,5
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-1 316,7	-1 316,7
Leverantörsskulder	-	-	-76,2	-76,2
Kortfristiga skulder till intresseföretag	-	-	-6,1	-6,1
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-11,7	-11,7
Upplupna kostnader	-	-	-93,8	-93,8
Summa	-445,5	-	-7 845,2	-8 290,7
Icke finansiella skulder				-1 359,4
Totalt				-9 650,1

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde. I samband med övergången till IFRS 9 har Låne- och kundfordringar omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 21. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	8 950,2	7 476,6
Aktier för skulder till kreditinstitut ¹⁾	4 876,5	2 908,8
Garantiförpliktelser	-	-
Totalt	13 826,7	10 385,4

Eventalförpliktelser

Ansvar för koncernföretags skulder (HB/KB)	355,3	358,1
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	7 590,9	7 097,2
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	35,0	200,5
Övriga eventalförpliktelser	-	-
Totalt	7 981,2	7 655,8

1) Avser aktier i koncernföretag.

Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror	104,7	91,8
Upplupna driftskostnader	11,9	13,7
Förutbetalda mediakostnader	0,9	1,3
Upplupna räntekostnader	33,4	31,4
Upplupna lönerelaterade kostnader	14,9	14,1
Upplupna försäljningskostnader	17,0	26,2
Övriga poster	8,9	7,1
Totalt	191,7	185,6

Not 23. Närstående

Närståenderelationer

Koncernen står under ett betydande inflytande från Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag. Hans innehav uppgick per 2018-12-31 till 29,8 procent (30,0) av rösterna i koncernens moderbolag. Erik Paulssons inflytande leder till att koncernen har närståendetransaktioner med, det av Erik Paulsson helägda bolaget, Hansan AB. Inga övriga transaktioner med närstående har skett under 2018.

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Catena AB, själv eller via koncernföretag, följande intresseföretag, Törsjö Logistik AB, Urban Services Sweden AB, Foodhills Fastighet AB och SFF Holding AB. Se not 14 Andelar i intresseföretag.

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 2018. Se not 8 Anställda och personalkostnader.

Catena har i ett fall utställt borgensförbindelse för koncernföretags intresseföretag, se not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

	2018	2017
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	0,7	0,7
Ränteintäkter	0,4	0,5
Kortfristiga fordringar	20,1	0,2
Långfristiga fordringar	9,7	4,7
Räntebärande skulder	1,0	-
Kortfristiga skulder	-	6,1
Borgensförbindelser	35,0	200,5
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	0,1	0,7

Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser reverser och avräkningssaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 24. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 25 april 2019. Föreslås omval av Henry Klotz, Katarina Wallin, Tomas Andersson, Ingela Bendrot och att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Vidare förslås nyval av Magnus Swärd då Bo Forsén undanbett sig omval.

Catena investerar 250 Mkr i en ny terminal på Logistikposition Tostarp i Helsingborg. Nu tas ytterligare en del i anspråk för nybyggnation av en 18 300 kvadratmeter stor terminal avsedd för hantering av styckegods, paket och brev. Hyresgäst är PostNord som tecknar ett 15-årigt hyresavtal med Catena, hyresvärdet uppgår till drygt 16 Mkr. PostNord beräknas flytta in i de nya lokalerna under sommaren 2020 under förutsättning att bygglov beviljas innan sommaren 2019.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av koncernens finansiella ställning.

Not 25. Kassaflödesanalys

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	2,9	4,1
Erlagd ränta	-231,3	-215,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,9	0,9
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-329,1	-291,1
Nedskrivning goodwill	-	76,6
Förändringar i värdet av derivat	-35,0	-25,8
Resultatandel i intresseföretag	-8,6	-8,3
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-3,5	-68,0
Realisationsresultat vid avyttring av verksamheter	-1,2	-19,3
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	0,9	-2,0
	-375,6	-337,0
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		
Samtliga förvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	495,3	1 942,5
Finansiella anläggningstillgångar	-	-92,7
Uppskjuten skattefordran	2,6	-
Rörelsefordringar	8,2	28,6
Likvida medel	25,2	34,4
Avsättningar	-	-11,0
Lån	-347,3	-820,7
Rörelseskulder	-33,5	-61,2
Summa nettotillgångar	150,5	1 019,9
Erlagd köpeskilling	150,5	1 019,9
Apportemission och nyemission genom kvittning av förvärvsskulder	-50,0	-353,5
Summa	100,5	666,4
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-25,2	-34,4
Påverkan på likvida medel	75,3	632,0
Avyttring av verksamheter		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	44,9	419,9
Rörelsefordringar	0,4	0,9
Likvida medel	-	-
Avsättningar	-	-0,1
Lån	-19,3	-202,0
Rörelseskulder	-2,9	-11,0
Realisationsresultat	1,2	41,3
Summa	24,3	249,0
Erhållen köpeskilling	24,3	249,0
Omvandling till kapitalandel i joint venture-innehav	-	-74,7
Summa	24,3	174,3
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-
Påverkan på likvida medel	24,3	174,3
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		
Investeringar i intresseföretag	-62,4	-62,3
Förändringar i räntebärande poster	-29,6	-39,0
Summa investering i finansiella tillgångar	-92,0	-101,3
Försäljning av finansiella tillgångar		
Avyttring av intresseföretag	99,3	-
Lösen av finansiell fordran	20,8	340,0
Summa avyttring av finansiella tillgångar	120,1	340,0

	Likvida medel	Skuld till intressebolag	Fastighetslån	Summa
Avstämning av nettoskuld				
Nettoskuld per 31 december 2017	94,8	-65,5	-7 568,2	-7 538,9
Kassaflöde	186,1	-14,5	-618,8	-447,2
Förvärv	-	-	-347,3	-347,3
Avyttringar	-	-	19,3	19,3
Valutakursdifferenser	0,3	-	-1,8	-1,5
Nettoskuld per 31 december 2018	281,2	-80,0	-8 516,8	-8 315,6

Not 26. Avstämning av alternativa nyckeltal

			2018-12-31	2017-12-31
	Hän- visning	Formel- referens		
<i>Fastighetsrelaterade</i>				
Överskottsgrad, %				
Driftsöverskott	RR	A	827,6	671,2
Hysesintäkter	RR	B	1 090,7	892,0
Överskottsgrad = A/B			75,9%	75,2%
Belåningsgrad, %				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	6 170,2	6 251,5
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	2 346,6	1 316,7
Förvaltningsfastigheter	BR	C	14 721,1	13 131,1
Belåningsgrad = (A+B)/C			57,9%	57,6%
<i>Finansiella</i>				
Avkastning på eget kapital, %				
Årets resultat	RR	A	823,4	634,7
Summa eget kapital vid årets ingång	BR	B	4 596,5	3 904,3
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	C	5 308,8	4 596,5
Avkastning på eget kapital = A/((B+C)/2)			16,6%	14,9%
Avkastning på totalt kapital, %				
Resultat före skatt	RR	A	940,1	758,6
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	238,6	213,2
Återläggning orealiserad värdeförändring derivat	RR	C	-35,0	-25,8
Summa tillgångar vid årets ingång	BR	D	14 246,6	12 344,9
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	E	15 984,9	14 246,6
Avkastning på totalt kapital = A+B+C/((D+E)/2)			7,6%	7,1%
Räntetäckningsgrad, ggr				
Resultat före skatt	RR	A	940,1	758,6
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	238,6	213,2
Återläggning orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	RR	C	-329,1	-291,1
Återläggning värdeförändringar goodwill	RR	D	-	84,7
Återläggning värdeförändringar derivat	RR	E	-35,0	-25,8
Räntetäckningsgrad = (A+B+C+D+E)/B			3,4	3,5
Genomsnittlig ränta, %				
se Ränteförfallostruktur i	Not 19		2,7	3,2
Räntebindning, år				
se Ränteförfallostruktur i	Not 19		3,0	4,1
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	6 170,2	6 251,5
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	2 346,6	1 316,7
Räntebärande skulder avseende fastigheter =A+B			8 516,8	7 568,2
Kapitalbindning, år				
se Låneavtalens förfallostruktur i	Not 19		1,4	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr				
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr		A	8 516,8	7 568,2
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	B	5 308,8	4 596,5
Skuldsättningsgrad = A/B			1,6	1,6
Soliditet, %				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	5 308,8	4 596,5
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	15 984,9	14 246,6
Soliditet = A/B			33,2%	32,3%
Soliditet exklusive goodwill, %				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	5 308,8	4 596,5
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	15 984,9	14 246,6
Avdrag goodwill	BR	C	503,0	503,0
Soliditet exkl. goodwill = A/(B-C)			34,3%	33,4%



	Hänvisning	Formelreferens	2018-12-31	2017-12-31
<i>Aktierelaterade</i>				
Aktiens direktavkastning, %				
Föreslagen utdelning per aktie, kr		A	5,75	4,50
Aktiekurs vid årets utgång		B	220,50	155,50
Aktiens direktavkastning = A/B			2,6%	2,9%
Aktiens totalavkastning, %				
Utbetald utdelning per aktie, kr		A	4,50	3,50
Aktiekurs vid årets ingång		B	155,50	128,50
Aktiekurs vid årets utgång		C	220,50	155,50
Aktiens totalavkastning = (C-B+A)/B			44,7%	23,7%
Eget kapital per aktie, kr				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	BR	A	5 308,8	4 596,5
Antal utestående aktier vid årets utgång		B	37 698 853	37 413 523
Eget kapital per aktie = A/B			140,82	122,86
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	A	571,3	440,1
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	37 549 847	35 786 779
Förvaltningsresultat per aktie = A/B			15,21	12,30
p/e-tal				
Resultat per aktie, kr		A	21,93	16,08
Aktiekurs vid årets utgång		B	220,50	155,50
p/e-tal = B/A			10	10
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr				
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, Mkr	KA	A	550,8	418,7
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	37 549 847	35 786 779
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie = A/B			14,67	11,70
Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav, kr				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	BR	A	5 308,8	4 596,5
Goodwill som effekt av uppskjuten skatt	BR	B	-503,0	-503,0
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	C	-96,9	-136,2
Verkligt värde räntederivat, Mkr	Not 19	D	410,5	445,5
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	E	1 271,6	1 203,5
Antal utestående aktier vid årets utgång		F	37 698 853	37 413 523
Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav = (A+B+C+D+E)/F			169,53	149,85

BR=Rapport över finansiell ställning, koncernen.

KA=Kassaflödesanalys, koncernen.

RR=Rapport över totalresultat, koncernen.

Finansiella rapporter – moderbolaget

Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	Not	2018-01-01	2017-01-01
		-2018-12-31	-2017-12-31
Nettoomsättning	4	47,6	44,0
Kostnad för utförda tjänster	5,6,7,8	-78,1	-73,8
Rörelseresultat		-30,5	-29,8
Finansiella intäkter och kostnader	9		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		149,4	137,6
Resultat från andelar i koncernföretag		1 219,1	49,4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248,4	-259,7
Resultat före skatt		1 089,6	-102,5
Bokslutsdispositioner		-7,0	-17,1
Skatt på årets resultat	10	-58,8	-45,2
Årets totalresultat		1 023,8	-164,8

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

Balansräkning, moderbolaget

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	11	1,5	2,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	3 235,2	3 259,8
Andelar i intresseföretag	13	1,0	1,0
Uppskjuten skattefordran	10	84,8	96,8
Övrig långfristig fordran		2,7	4,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 323,7	3 362,4
Summa anläggningstillgångar		3 325,2	3 364,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	0,8	1,2
Fordringar hos koncernföretag	15	3 900,5	5 201,9
Fordringar hos intresseföretag		20,1	0,2
Övriga fordringar		-	0,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5,1	4,1
Summa kortfristiga fordringar		3 926,5	5 208,0
Kassa och bank		195,7	38,7
Summa omsättningstillgångar		4 122,2	5 246,7
Summa TILLGÅNGAR	22	7 447,4	8 611,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		165,9	164,6
Reservfond		10,0	10,0
Summa bundet eget kapital		175,9	174,6
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 996,6	2 116,2
Balanserat resultat		-161,9	2,9
Årets totalresultat		1 023,8	-164,8
Summa fritt eget kapital		2 858,5	1 954,3
Summa eget kapital		3 034,4	2 128,9
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar		0,2	0,2
Periodiseringsfond		24,0	17,0
Summa obeskattade reserver		24,2	17,2
Avsättningar			
Övriga avsättningar	18	1,0	0,2
Summa avsättningar		1,0	0,2
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15,20	898,6	-
Räntederivat	15	410,5	439,0
Summa långfristiga skulder		1 309,1	439,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15,20	-	439,0
Leverantörsskulder		4,1	3,6
Skulder till koncernföretag	15	3 025,1	5 536,4
Skulder till intresseföretag		1,0	6,1
Övriga skulder		2,1	1,0
Skatteskuld		15,3	8,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	31,1	31,2
Summa kortfristiga skulder		3 078,7	6 025,8
Summa skulder	22	4 387,8	6 464,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 447,4	8 611,1

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totalresultat	
Ingående eget kapital 2017-01-01	157,2	10,0	1 998,8	33,9	-31,0	2 168,9
Omföring totalresultat	-	-	-	-31,0	31,0	-
Nyemission	7,4	-	242,6	-	-	250,0
Emissionskostnader	-	-	-0,1	-	-	-0,1
Årets totalresultat	-	-	-	-	-164,8	-164,8
Utdelning	-	-	-125,1	-	-	-125,1
Utgående eget kapital 2017-12-31	164,6	10,0	2 116,2	2,9	-164,8	2 128,9
Ingående eget kapital 2018-01-01	164,6	10,0	2 116,2	2,9	-164,8	2 128,9
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
Utgående eget kapital 2018-12-31	165,9	10,0	1 996,6	-161,9	1 023,8	3 034,4

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Mkr	Not 21	2018-01-01	2017-01-01
		-2018-12-31	-2017-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 089,6	-102,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-33,1	2,3
Betald skatt		-0,1	-
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		1 056,4	-100,2
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		2,1	-
Förändring av rörelseskulder		-0,5	-9,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 058,0	-109,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-7,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,4	-0,6
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-1,0
Avyttring samt nettoamortering av finansiella tillgångar		-1 191,9	46,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 192,3	37,7
Finansieringsverksamheten			
Nyemission*)		-	-
Upptagna lån		898,6	439,0
Amortering av lån		-439,0	-316,8
Utdelning		-168,3	-125,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		291,3	-2,9
Årets kassaflöde		157,0	-75,0
Likvida medel vid årets början		38,7	113,7
Likvida medel vid årets slut		195,7	38,7

*) Årets nyemission om 50,0 Mkr samt fjolårets om 250,0 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 concernsamordnande 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. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, beskrivna i koncernens not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper, 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 tillämpas precis som i koncernredovisningen med retroaktiv övergångsmetod utan omräkning av jämförelsetal. Denna standard 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 prövas 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 Finansiella instrument och finansiell riskhantering 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

	2018	2017
Personalkostnader	50,6	48,0
Övriga externa kostnader	26,6	24,9
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,9	0,9
Totalt	78,1	73,8

Not 6. Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda	2018	varav män	2017	varav män
Anställda i Sverige	38	76%	37	76%

Könsfördelning i företagsledningen	2018		2017	
	Styrelse	Ledande befattningshavare	Styrelse	Ledande befattningshavare
Män	57%	57%	86%	86%
Kvinnor	43%	43%	14%	14%

	2018	2017
Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar		
Styrelseordförande (Henry Klotz jan-apr 2017)	-	0,1
Styrelseordförande	0,3	0,2
Styrelseordförande (särskilt arvode jan-apr 2018)	0,6	1,2
Övriga styrelseledamöter	0,9	0,8
Verkställande direktören (Gustaf Hermelin jan-apr 2017)		
Grundlön	-	1,0
Övriga ersättningar	-	0,1
Verkställande direktören		
Grundlön	2,3	1,2
Övriga ersättningar	0,5	0,2
Övriga ledande befattningshavare (6* resp 6 personer)		
Grundlön	7,5	7,5
Övriga ersättningar	1,5	1,5
Övriga anställda	18,3	16,3
Summa	31,9	30,1

	2018	2017
Pensionskostnader		
Verkställande direktören (Gustaf Hermelin jan-apr 2017)	-	0,5
Verkställande direktören	1,1	0,4
Övriga ledande befattningshavare 6 (6) personer	3,0	2,7
Övriga anställda	3,2	3,2
Summa	7,3	6,8
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt		
Styrelseordförande (Henry Klotz jan-apr 2017)	-	0,0
Styrelseordförande	0,1	0,1
Styrelseordförande (särskilt arvode jan-apr 2018)	0,2	0,4
Övriga styrelseledamöter	0,2	0,2
Verkställande direktören (Gustaf Hermelin jan-apr 2017)	-	0,3
Verkställande direktören	1,1	0,5
Övriga ledande befattningshavare (6* resp 6 personer)	3,4	3,4
Övriga anställda	6,4	5,9
Summa	11,4	10,8
Totalt	50,6	47,7

För information om styrelsearvoden och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägningsvillkor, ersättningar till närstående, bonus, pensioner, avgångsvederlag mm hänvisas till koncernens not 8 Anställda och personalkostnader.

Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018	2017
Revisionsuppdrag	1,3	1,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	0,2	0,2
Totalt	1,5	1,7

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.

Med övriga tjänster avses sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Kostnader för revision och andra uppdrag hos PwC avseende samtliga dotterföretag har belastat moderbolaget.

Not 8. Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2018	2017
Minimileaseavgifter ¹⁾	1,4	1,4

1) Det finns inga variabla avgifter.

Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

	2018	2017
Inom ett år	1,3	1,2
Mellan ett och fem år	1,0	1,4
Totalt	2,3	2,6

Moderbolagets operationella leasingavtal består i huvudsak av operationella billeasingavtal.

Not 9. Finansiella intäkter och kostnader

	2018	2017
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag	134,2	127,3
Ränteintäkter, övriga	0,3	0,4
Valutakursvinst	14,9	9,9
Summa	149,4	137,6

	2018	2017
Resultat från andelar i koncernföretag		
Utdelning från dotterföretag	1 000,0	-
Mottagna koncernbidrag	376,8	373,4
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-157,7	-324,0
Summa	1 219,1	49,4

	2018	2017
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, koncernföretag	-147,8	-155,2
Räntekostnader, övriga	-127,4	-97,9
Räntederivat, värdeförändringar	34,7	-1,5
Övriga finansiella kostnader	-7,9	-5,1
Summa	-248,4	-259,7

Finansnetto	1 120,1	-72,7
--------------------	----------------	--------------

Not 10. Skatt

	2018	2017
Redovisad i resultaträkningen		
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-45,5	-102,6
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-13,3	57,4
Totalt redovisad skatt	-58,8	-45,2

	2018	2017
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	1 082,6	-119,6
Skatt enligt gällande skattesats; 22%	-238,2	26,3
Effekt av ändrad skattesats	-5,7	-
Ej skattepliktiga utdelningar	220,0	-
Ej avdragsgilla kostnader	-34,9	-71,4
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-0,1
Redovisad effektiv skatt	-58,8	-45,2

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 5,4 (-37,8). ▶

		Redovisat över resultat- räkningen 2017	UB 2017	Redovisat över resultat- räkningen 2018	Förvärv/ avyttring 2018	UB 2018
Uppskjuten skattefordran	IB 2017					
Pensionsavsättningar	0,3	-0,1	0,2	-	-	0,2
Derivatinstrument	39,1	57,5	96,6	-13,3	1,3	84,6
Summa uppskjuten skattefordran	39,4	57,4	96,8	-13,3	1,3	84,8

Not 11. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	4,6	4,1
Förvärv	0,4	0,7
Försäljningar och utrangeringar	0,0	-0,2
Utgående anskaffningsvärden	5,0	4,6
Ingående avskrivningar	-2,6	-1,8
Försäljningar och utrangeringar	0,0	0,1
Årets avskrivningar	-0,9	-0,9
Utgående avskrivningar	-3,5	-2,6
Redovisat värde	1,5	2,0

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen

	2018	2017
Kostnad för utförda tjänster	0,9	0,9

Not 12. Andelar koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 759,7	3 428,5
Förvärv	-	7,2
Avyttringar	-24,6	-
Lämnade koncernbidrag ¹⁾	135,0	324,0
Vid årets slut	3 870,1	3 759,7
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-499,9	-175,9
Årets nedskrivningar ²⁾	-135,0	-324,0
Vid årets slut	-634,9	-499,9
Redovisat värde vid årets slut	3 235,2	3 259,8

1) Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag, därefter provas värdet för att se om det finns något nedskrivningsbehov. Koncernbidrag som erhålls från dotterföretag är att jämföras med utdelning och redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen.

2) Årets nedskrivningar ingår i resultaträkningens rad "Resultat från andelar i koncernföretag", se not 9 Finansiella intäkter och kostnader.

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag						2018-12-31	2017-12-31
Dotterföretag	Org. Nr.	Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	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 i Vinsta AB ²⁾	556754-0868	Helsingborg	-	-	-	24,6	
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	2 065,3	
Totalt					3 235,2	3 259,8	

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

2) Catena i Vinsta AB såldes till Catena Service AB och fusionerades 2018-12-10.

Specifikation av indirekt ägda dotterföretag

Firma	Org. nr.	Säte	Firma	Org. nr.	Säte
Catena Adaptern 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 Mörby AB	556713-8572	Helsingborg
Catena Basfiolen AB	556697-7129	Helsingborg	Catena Obl. AB	556984-8426	Helsingborg
Catena Batteriet AB	559083-7182	Helsingborg	Catena Projekt AB	556824-7570	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 Bröndby AS	DK 30926080	Köpenhamn	Catena Slätthög 4 AB	556872-7639	Helsingborg
Catena Bulten 1 AB	556968-2478	Helsingborg	Catena Slätthög 6 AB	556929-6881	Helsingborg
Catena Bunkagården M 1 AB	556445-0087	Helsingborg	Catena Smeden 1 AB	556950-7584	Helsingborg
Catena Bunkagården M 2 AB	556912-0339	Helsingborg	Catena Snesholm 1:16 AB	559043-5995	Helsingborg
Catena Burlöv AB	556605-0992	Helsingborg	Catena Sockret 4 AB	559025-6698	Helsingborg
Catena Drivremmen 1 AB	559083-7117	Helsingborg	Catena Statorn AB	559130-9637	Helsingborg
Catena Däcket 1 AB	559083-7166	Helsingborg	Catena Stenvreten AB	556791-3982	Helsingborg
Catena Ekeby 2:2 AB	559081-1880	Helsingborg	Catena Stockholm AB	556519-4148	Helsingborg
Catena Fosie 4 AB	556775-7819	Helsingborg	Catena Sundsvall AB	556605-0596	Helsingborg
Catena Fräsaren 12 AB	556987-6773	Helsingborg	Catena Sunnanå 5:16 AB	559071-0090	Helsingborg
Catena Fröträdet 1 AB	556605-2139	Helsingborg	Catena Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg
Catena Fördelaren 1 AB	556605-2097	Helsingborg	Catena Sunnanå Tre AB	556809-9955	Helsingborg
Catena Förmannen AB	556667-7299	Helsingborg	Catena Sunnanå Två AB	559023-3911	Helsingborg
Catena Generatorn 11 AB	556720-9043	Helsingborg	Catena Södertälje AB	556524-7433	Helsingborg
Catena Godsvagnen AB	556740-8801	Helsingborg	Catena Söderåsen Fastighets AB	556634-8776	Helsingborg
Catena Gävle AB	556697-7194	Helsingborg	Catena Tahe AB	556102-5304	Helsingborg
Catena Haninge AB	556660-1596	Helsingborg	Catena Tankbilen 9 AB	556956-0690	Helsingborg
Catena Holding 6 AB	556877-4250	Helsingborg	Catena Terminal AB	559081-1948	Helsingborg
Catena Holding 9 AB	556912-0313	Helsingborg	Catena Terminalen 1 AB	556312-0236	Helsingborg
Catena Holding I AB	556707-7580	Helsingborg	Catena Tostarp AB	556667-8784	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 Vångagärdet AB	559086-8021	Helsingborg
Catena Kopparverket AB	556700-1275	Helsingborg	Catena Vårdshuset AB	556697-7145	Helsingborg
Catena Korsberga 1 AB	556834-6539	Helsingborg	Catena Värnamo AB	556950-7592	Helsingborg
Catena Kristianstad AB	556697-7202	Helsingborg	Catena Växjö Ett AB	556222-2595	Helsingborg
Catena Kungsbacka AB	556969-5439	Helsingborg	Catena Årsta AB	556605-0760	Helsingborg
Catena Källstalöt AB	556499-4076	Helsingborg	Catena Ättehögen AB	556659-9360	Helsingborg
Catena Köpingegården HB	916626-8806	Helsingborg	Catena Örebro AB	556636-3270	Helsingborg
Catena Lagret 1 AB	556660-1539	Helsingborg	Catena Östanvinden AB	556697-7111	Helsingborg
Catena Lagret 4 AB	559007-5544	Helsingborg	Hallsbergs Kombiterminal AB	556643-8023	Helsingborg
Catena Linköping AB	556605-0471	Helsingborg	Hallsbergs Terminal AB	556317-5966	Helsingborg
Catena Logistikposition Helsingborg AB	556688-6635	Helsingborg	Logistikposition Karlshamn AB	556752-6040	Karlshamn
Catena Magnetten 6 AB	559090-1715	Helsingborg	Logistikposition Katrineholm AB	556692-4147	Katrineholm
Catena Malmö AB	556537-6166	Helsingborg	Queenswall AB	559001-6696	Helsingborg
Catena Mappen 4 AB	559100-3776	Helsingborg	Queenswall Två AB	559164-2979	Helsingborg

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

Not 13. Andelar i intresseföretag

Intresseföretag	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1,0	-
Förvärv	-	1,0
Redovisat värde vid årets slut	1,0	1,0

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%).

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
Totalt				1,5	0,7	2,4	-0,2	1,0

2017

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Urban Services Sweden AB	559108-8397	Solna	25,0%	1,1	0,1	0,1	-	1,0
Totalt				1,1	0,1	0,1	-	1,0

För mer information se koncernens not 14, Andelar i intresseföretag.

Not 14. Kundfordringar

Moderbolagets kundfordringar uppgår till 0,8 Mkr (1,2). Av dessa är 0,6 Mkr (1,1) 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 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Finansiering och finansieringsrisker

Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig effektivränta	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Företagscertifikat*	898,6	-	0,7%	-
Skulder till kreditinstitut	-	439,0	-	2,0%
Skulder till koncernföretag	3 025,1	5 536,4	3,0%	3,0%
Skulder till intresseföretag	1,0	6,1	3,0%	0,0%

* Genomsnittlig effektivränta 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	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ränteswapavtal	4 528,6	4 457,6	-410,5	-439,0

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid med beaktande av derivatavtal ger en resultat effekt om +6,1 Mkr (-15,2).

Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald avgift för kreditfacilitet	2,8	2,6
Förutbetald lokalhyra	0,7	0,6
Övriga förutbetalda kostnader	1,6	0,9
Totalt	5,1	4,1

Not 17. Eget kapital

Antalet utgivna aktier per 31 december 2018

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 2018 uppgick till 4,50 kr per aktie och totalt 168,4 Mkr. För 2018 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 5,75 kronor per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2018, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbe-

lopp om 216,8 Mkr. Utdelningsbeloppet motsvarar 97 procent av aktieutdelningen av Catenas finansiella mål, 222,8 Mkr.

Moderbolagets mål med kapitalförvaltning samt finansiella mål överensstämmer med koncernens och framgår av not 19 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Not 18. Övriga avsättningar

	2018	2017
Pensionsåtagande	0,8	-
Särskild löneskatt	0,2	0,2
Summa övriga avsättningar	1,0	0,2

Betalningar

	2018	2017
Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	0,9	0,1

	2018	2017
Ingående värde	0,2	0,4
Ny avsättning	0,9	-
Reglerade åtaganden	-0,1	-0,2
Utgående balans	1,0	0,2

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	14,4	13,9
Upplupna räntekostnader	12,9	13,7
Övriga upplupna kostnader	3,8	3,6
Totalt	31,1	31,2

Not 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Garantiförpliktelser	-	-
Totalt	-	-

Ansvarsförbindelser	2018-12-31	2017-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	7 590,9	7 097,2
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	35,0	200,5
Totalt	7 625,9	7 297,7

Not 21. Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	134,5	127,7
Erlagd ränta	-276,1	-250,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,9	0,9
Förändring i värdet av derivat	-34,7	1,5
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	0,7	-0,1
Totalt	-33,1	2,3

Avstämning av förändring i nettoskuld	Likvida medel	Räntebärande skulder	Summa
Nettoskuld per 1 januari 2018	38,7	-439,0	-400,3
Kassaflöde	157,0	-459,6	-302,6
Nettoskuld per 31 december 2018	195,7	-898,6	-702,9

Not 22. Klassificering av finansiella instrument

2018

	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar				
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
Summa	-	-	4 123,0	4 123,0
Icke finansiella tillgångar				3 324,4
Totalt				7 447,4
Finansiella skulder				
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
Summa	-410,5	-	-3 959,9	-4 370,4
Icke finansiella skulder				-18,4
Totalt				-4 388,8

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde.

2017	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	2,3	2,3
Kundfordringar	-	-	1,2	1,2
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	5 206,8	5 206,8
Likvida medel	-	-	38,7	38,7
Summa	-	-	5 249,0	5 249,0
Icke finansiella tillgångar				3 362,1
Totalt				8 611,1
Finansiella skulder				
Räntederivat	-439,0	-	-	-439,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-439,0	-439,0
Leverantörsskulder	-	-	-3,6	-3,6
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-5 543,2	-5 543,2
Upplupna kostnader	-	-	-31,2	-31,2
Summa	-439,0	-	-6 017,0	-6 456,0
Icke finansiella skulder				-9,0
Totalt				-6 465,0

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde.

I samband med övergången till IFRS 9 har Låne- och kundfordringar omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 25 april 2019. Föreslås omval av Henry Klotz, Katarina Wallin, Tomas Andersson, Ingela Bendrot och att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Vidare föreslås nyval av Magnus Swärd då Bo Forsén undanbett sig omval.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Catenas finansiella ställning.

Not 24. Närstående

Närståenderelationer

Moderbolaget har, utöver de närståenderelationer som anges för koncernen not 23, ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 12 Andelar i koncernföretag.

	2018	2017
Transaktioner med dotterföretag		
Inköp	2,6	3,0
Försäljning	46,0	42,8
Ränteintäkter	134,2	127,3
Räntekostnader	147,8	155,1
Mottagen utdelning	1 000,0	-
Mottagna koncernbidrag redovisade som utdelning	376,8	373,4
Lämnade koncernbidrag	202,1	415,4
Kortfristiga fordringar	3 001,9	5 201,9
Räntebärande skulder	3 025,1	5 536,4
Borgensförbindelser	7 590,9	7 097,2
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	0,7	0,7
Ränteintäkter	0,4	0,5
Kortfristiga fordringar	20,1	0,2
Långfristiga fordringar	9,7	4,7
Räntebärande skulder	1,0	6,1
Borgensförbindelser	35,0	200,5
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	0,1	0,7

Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

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. Förvaltningsberättelsen 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 2019. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2019.

Helsingborg den 20 mars 2019

Gustaf Hermelin

Styrelseordförande

Tomas Andersson

Styrelseledamot

Ingela Bendrot

Styrelseledamot

Hélène Briggert

Styrelseledamot

Bo Forsén

Styrelseledamot

Henry Klotz

Styrelseledamot

Katarina Wallin

Styrelseledamot

Benny Thögerson

Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 20 mars 2019

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 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 20–101 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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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 felaktig-

heter 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 kontroll- 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 fel. 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**Värdering av fastigheter**

Se sidan 23 i förvaltningsberättelsen samt not 2 (Redovisnings- och värderingsprinciper) och not 12 (Förvaltningsfastigheter).

Koncernen redovisar 14,7 miljarder kronor relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2018 redovisat 334 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 2018 har sammanlagt 67 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.

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.

HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDANDE OMRÅDET

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.

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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–19 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 International Financial Reporting Standards (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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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/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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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:

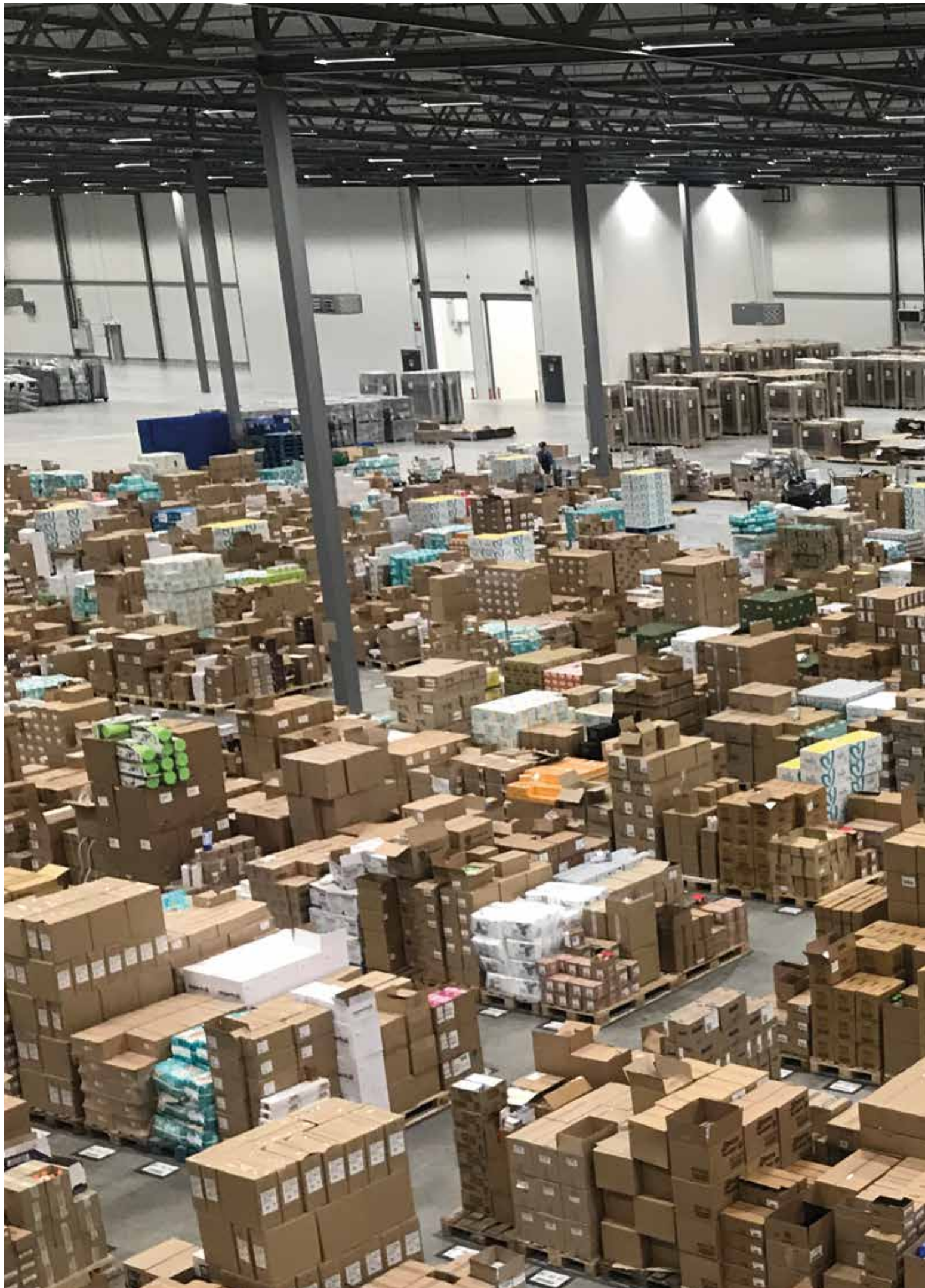
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsred 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

PricewaterhouseCoopers AB, Box 4009, 203 11 Malmö, utsågs till Catena AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 26 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan 26 april 2012.

Malmö den 20 mars 2019
PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor







UPPSALA DEMOGRAFISKT VÄL- PLACERAT FÖR E-HANDEL

Demografiskt har Uppsalaregionen mycket goda förutsättningar för logistik, som Sveriges fjärde största stad befolkningsmässigt och närhet till Sveriges största och växande befolkningscenter i Mälardalen. Närheten till fraktflyg på Arlanda och Gävle Containerhamn är andra fördelar. Heby kommun stärker ytterligare Uppsalaregionen. Främsta orsaken är att Morgongåva i Heby kommun snabbt utvecklats till ett e-handelskluster, med kända aktörer som Seelig, Adlibris, Bokus, CDON och Apotea.



22 Logistiklägets ranking 2018, Intelligent Logistik.



"Hållbarhet är viktigt och en grundsten i våra värderingar. Våra krav på byggnaden var att den skulle vara klimatneutral och flexibel för att vi ska kunna växa i framtiden."

Pär Svärdson, Apoteas Grundare och VD.

Klimatsmart e-handelsjätte i Morgongåva

Apotea.se är Sveriges första fullskaliga apotek som inte har någon fysisk butik utan bara finns på nätet. Syftet är att öka servicen och underlätta vardagen för kunderna. Apotea har det största sortimentet, cirka 15 000 receptfria varor och 5 000 receptbelagda läkemedel för människor och djur, och de lägsta priserna enligt HUI.

2018 förvärvade Catena den nybyggda och toppmoderna e-handelsanläggningen i Morgongåva som uppförts specifikt för den expanderande hyresgästen Apotea. Placeringen är optimal för e-handel med en lång rad andra e-handelsaktörer som grannar.

Apoteas lager är minst sagt imponerande. Med sin storlek om 38 000 kvadratmeter skulle lagret kunna inrymma 500 långtradar. Anläggningen är anpassad för Apotea med speciellt brandskydd, enheter för reglerade temperaturer och speciella dammätare i taket för optimal inomhusluft. Som mest ska 100 000 paket kunna lämna lagret varje dag i framtiden.

Satsningen på hållbar energi är dock det mest utmärkande för anläggningen. 32 stycken 300 meter djupa borrhål för bergvärme och Sveriges största takplacerade solcellsanläggning borgar för både effektiv och hållbar energianvändning för den krävande verksamheten.

Andra fastigheter i närheten som ägs av Catena:

Bland Catenas kunder i region Stockholm finns tredjepartslogistikern DHL, Kopparbergs bryggeri, DS Smith, IT-distributören Tech Data och internetdistributörer som Footway och Caliroots samt matdistributören Grönsakshallen Sorunda. Därtill har Catena tecknat avtal om förvärv av 450 000 kvadratmeter mark på nya logistikläget Stockholm Syd i Nykvarn.

En ansvarsfull styrning skapar förtroende för fortsatt utveckling

Logistikfastigheter är en marknad i fortsatt stark utveckling, vilket speglas i flera aktörers ökande intresse för segmentet. Den fortsatta globaliseringen, städernas förtätning, ändrade konsumtionsmönster, inkluderande en starkt växande e-handel, påverkar samhällets varuflöden. Det gäller inte minst för alla konsumentvaror inklusive dagligvaror som livsmedel och produkter för hälsa och välbefinnande. Dagligvarorna står idag för uppemot hälften av de godsflöden vi hanterar i våra anläggningar. De nya konsumtionsmönstren har också flyttat en del av den traditionella handelns uppgifter att lagra, förpacka och leverera varor bakåt i distributionskedjan.

Inom Catena såg vi tidigt den utvecklingen och positionerade oss, efter noggranna studier, på utvalda logistiklägen som vi fortsätter att göra till våra logistikpositioner. Där, liksom på nya identifierade lägen, utvecklar och förvaltar Catena moderna logistikanläggningar. Våra ambitioner att bidra till ett hållbart samhälle med minskade transporter, mindre miljöbelastning och dessutom bättre framkomlighet i renare städer skapar betydande värden för våra intressenter. Ett bra exempel är ett av våra initiativ; Urban Services Sweden AB där Catena som delägare deltar med sitt logistikkunnande för att ta emot och distribuera de varor och det gods, från olika leverantörer, som Arenastadens 4 000 boende, 30 000 arbetsplatser samt över en miljon besökare per månad förbrukar och efterfrågar. Det unika är att man i samband med utkörning även tar med returgods och avfall i andra riktningen. På så sätt utnyttjas transporterna optimalt. Catena skapar värden för samhället, för kunderna naturligtvis och alla våra andra intressenter och i slutändan för aktieägarna.

En väl fungerande styrelse

Bolaget, och ytterst styrelsen, har att förvalta och öka värden genom att på ett ansvarsfullt sätt utveckla verksamheten. Catena har för sin uppgift en väl fungerande styrelse, kompetent inom alla för verksamheten centrala områden, tillika väl balanserad vad avser ålder såväl som kön. Styrelsen som består av tre kvinnor och fyra män mellan 33 och 75 år har en bred kompetens inom områden som sträcker sig från logistik via transaktioner och fastighetsförvaltning till sociala medier. Det säkerställer olika perspektiv på vår verksamhet. Styrelsen kan därigenom, inom ramen för ett förtjänstfullt samarbete med ledningen, utvärdera de investeringar och alla andra strategiska beslut som behöver göras för att behålla och utveckla bolagets ledande position. Därmed kan de risker, som hör till all affärsverksamhet, minimeras och balanseras mot marknadens affärsmöjligheter. Styrelsens sammansättning och de olika ledamöternas kompetens utvärderas också löpande mot bolagets aktuella utmaningar och behov. Jag är glad över att kunna konstatera att styrelsen, med två nya ledamöter som valdes in vid årets ordinarie stämma, på ett alldeles utomordentligt

sätt kunde lösa sina uppgifter också under 2018. De nya ledamöterna ersatte Catarina Elmsäter-Svärd, som lämnade styrelsen till följd av en ny befattning som var svår att kombinera med styrelseuppdraget, samt vår största och kreativa ägare Erik Paulsson vars betydelse inte kan överskattas, framförallt när vi startade upp det moderna Catena. Han valde att med ålderns rätt lämna styrelsen. Styrelsens och mitt tack vid stämman för deras betydelsefulla insatser förtjänar att upprepas här.

Intressenternas förtroende

Den kontrollerade växlingen i styrelsen är karaktäristisk för den ansvarsfulla bolagsstyrning vi tillämpar. En styrning som gör det möjligt att vara transparenta och få våra kunders, våra medarbetares och ägares förtroende. Såväl som finansmarknadens, samhällets och alla andra intressenters. Ett förtroende som manifesteras i bland annat alla de affärsförslag vi får och intresset för de offensiva nyemissioner vi gör. Den senaste i juli i samband med förvärvet av Apoteas distributionslager utanför Uppsala. Våra intressenters förtroende har lagt grunden för de framgångar Catena hittills skördat. Ansvar, förtroendet, vår ledande marknadsposition, våra attraktiva logistikanläggningar som genererar starka kassaflöden är också grunden för bolagets fortsatta utveckling och tillväxt, primärt driven av fortsatt projektutveckling och nyproduktion samt förvärv när rätt tillfälle ges. Allt till gagn för alla våra intressenter. För denna utveckling står, som framgår av årsredovisningen, Catena finansiellt och organisatoriskt starkt.

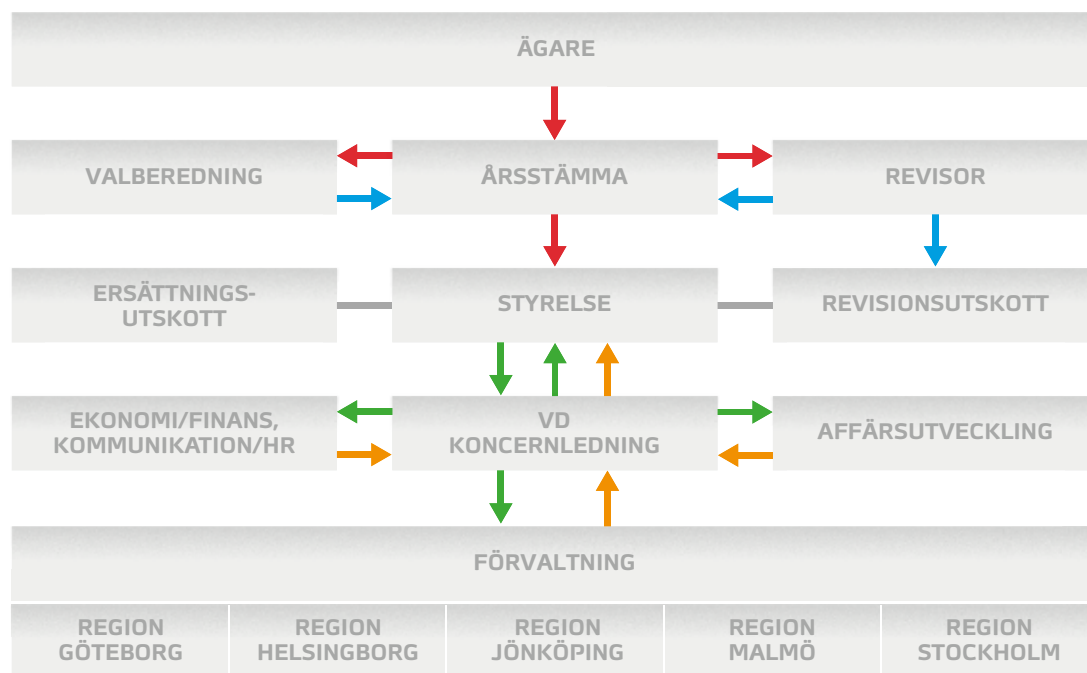
Helsingborg, mars 2019

Gustaf Hermelin,
Styrelseordförande



Bolagsstyrning

Genom öppenhet och tillgänglighet ges aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem. Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv. 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

Regelverk

Externa regler

- Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Andra tillämpliga lagar
- IFRS
- Nasdaqs regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning

Interna regler

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Befattningsinstruktioner
- Värderingar
- Uppförandekod
- Finanspolicy
- Personalpolicy
- Miljöpolicy
- Informationspolicy
- Andra policies och instruktioner

Catenas organisation är uppbyggd på en kundnära förvaltningsorganisation som primärt utgörs av de affärsdrivande funktionerna Förvaltning och Affärsutveckling, uppdelade i fem regioner. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt Kommunikation/HR. 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, syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarskännande ägarroll. Den bygger på principen följa eller förklara. Avvikelse från Koden ska motiveras och förklaras. I denna bolagsstyrningsrapport beskrivs hur Catena under 2018 har tillämpat Koden.

Ägarstruktur 2019-02-28

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	29,8
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	10,5
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 391	6,3
Cohen & Steers, Inc.	1 872	5,0
Kilen 134 Strängnäs AB	1 678	4,5
SFU Sverige AB	1 560	4,1
SEB Investment Management	950	2,5
Citi Switz AG AS Agent For Clients	921	2,4
Nordea Investment Funds	686	1,8
BNP Paribas Sec Serv Luxembourg, W8IMY	635	1,7
UBS Switzerland AB, NQI	547	1,4
UBS Switzerland AB, W8IMY	513	1,4
BNY Mellon NA (former Mellon), W9	437	1,2
Övriga aktieägare	10 317	27,4
Totalt	37 699	100,0

Ägarförhållanden, fördelning storlek på aktieinnehavet, per 2019-02-28

	Antal	Ägare Andel, %
1-500	13 514	94,2
501-1 000	418	2,9
1 001-5 000	252	1,8
5 001-10 000	44	0,3
10 001-15 000	19	0,1
15 001-20 000	19	0,1
20 001-	84	0,6
Totalt	14 350	100,0

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, efter en under året genomförd emission, per den 31 december 2018 till 165 874 953,20 kronor fördelat på 37 698 853 stamaktier.

Största ägare per 2019-02-28 är Backahill gruppen med 29,8 procent (30,0) av kapitalet och Endicott Sweden AB med 10,5 procent (10,6). Inga ytterligare ägare inne-



Catena informerar löpande, genom en rad aktiviteter, investerare, långgivare och ägare.

hade 10 procent eller mer av antalet aktier. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämman rösta för det fulla antalet ägda och företrädde aktier.

► Läs mer om Catenas aktie och ägare på sidorna 38–39.

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.

Årsstämma den 26 april 2018

Efter det att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning på 4,50 kronor per aktie. Avstämningsdag fastställdes till den 30 april.

Årsstämman fastställde att antalet på årsstämman valda styrelseledamöter ska vara sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Stämman antog valberedningens förslag till omval av ledamöterna Bo Forsén, Gustaf Hermelin, Henry Klotz, Katarina Wallin och Héléne Briggert (f d Héléne Nathhorst Spångberg) och nyval av Tomas Andersson och Ingela Bendrot som ordinarie styrelseledamöter, samt omval av Gustaf Hermelin som styrelseordförande. 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 2017.

Stämman godkände valberedningens förslag till arvoden med 300 000 kr (tidigare 250 000 kr) för styrelsens ordförande och 150 000 kr (tidigare 125 000 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.

Stämman beslutade om ändring av bolagsordningen, innebärande ändring av styrelsens säte, gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier, ort för bolagsstämma samt avstämningsförbehåll enligt styrelsens förslag, som intagits i sin helhet i kallelsen till årsstämman.

Fullständigt protokoll finns på www.catenafastigheter.se/om-oss/bolagsstyrning/arsstamma/

Valberedning

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämman och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer. Catenas årsstämma den 26 april 2018 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna per ingången av oktober månad samt styrelsens ordförande. I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats, vilket offentliggjordes genom pressmeddelande den 16 oktober 2018:

Namn	Utsedd av
Fredrik Widlund	Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)
Anders Nelson	Backahill Kil AB
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Gustaf Hermelin	Ordförande, SFU Sverige AB

Valberedningens ordförande är Anders Nelson medan styrelsens ordförande Gustaf Hermelin är sammankallande. De fyra ägarrepresentanterna hade tillsammans drygt 52 procent av rösterna i Catena per den 1 oktober 2018. Vid ägarförändringar ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.



Anders Nelson,
valberedningens ordförande
nelson@backahill.se

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. Ledamöterna 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 26 april 2018. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se presentation av styrelsen och företagsledningen på sidorna 116–117.

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 2018 hölls 10 protokollförda styrelsemöten, varav 1 var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidorna 116–117.

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 15 februari 2018 och den 9 juli 2018.

Arbetsordning

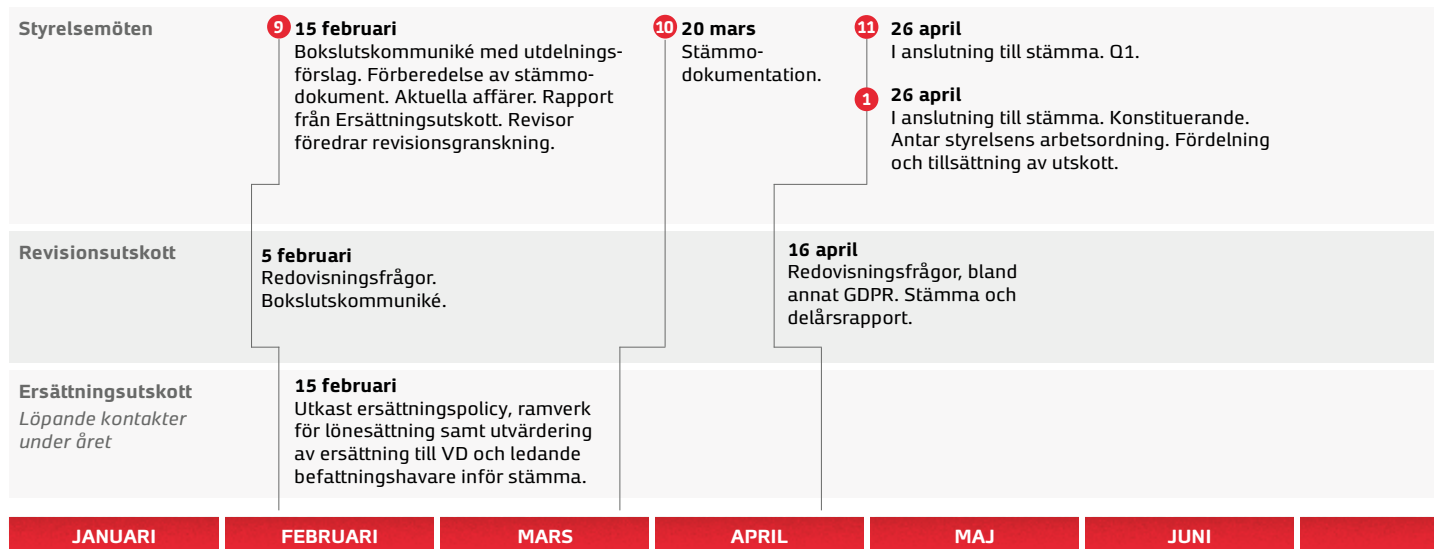
Styrelsen i Catena arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Catenas bolagsordning och är föremål för årlig översyn. Styrelsen utser VD och utvärderar också 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 nya 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

Styrelsemöten 2018



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. Utskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD enligt principer fastställda av styrelsen. Under 2018 har ersättningsutskottet bestått av Bo Forsén (ordförande), Henry Klotz samt Katarina Wallin.

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 2018 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.



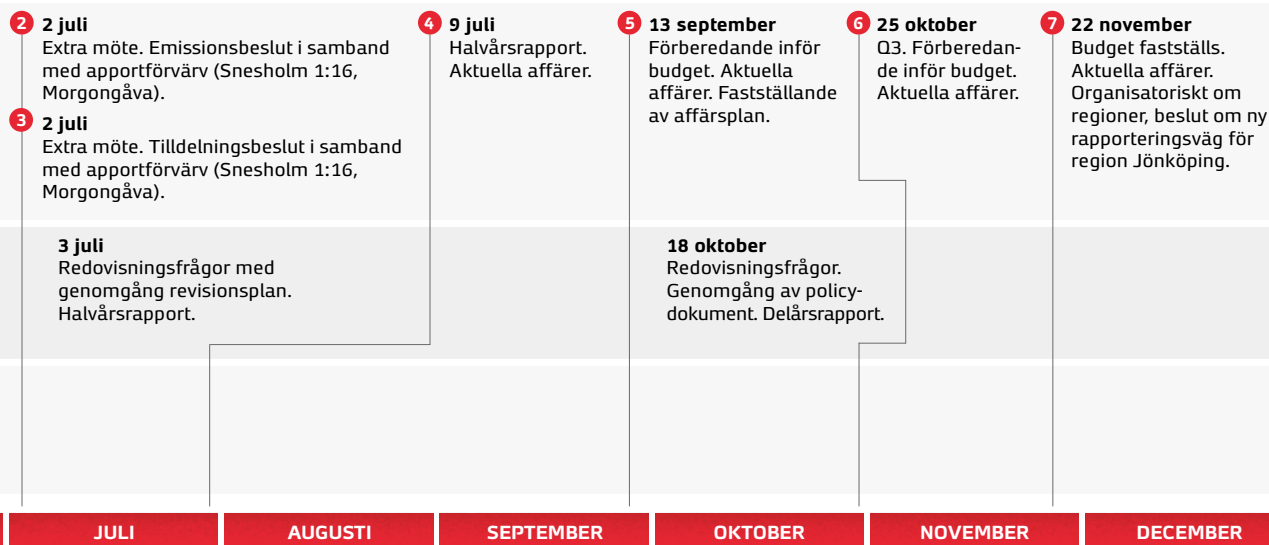
Mats Åkerlund, revisor PwC
mats.akerlund@pwc.com

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

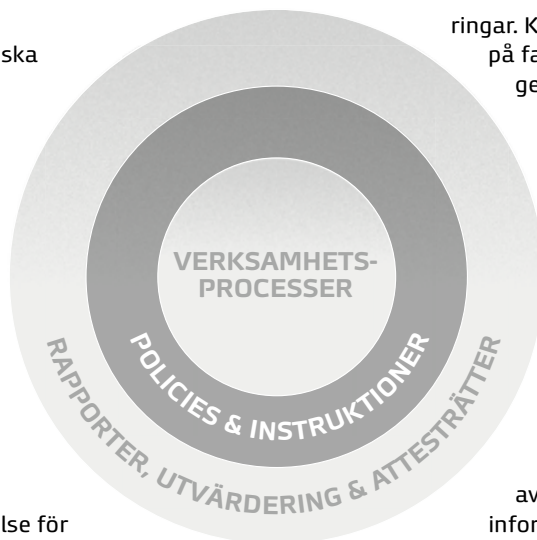
Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. På Catenas webbplats www.catenafastigheter.se finns 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 fastighetsvärde-



ringar. 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 106, avvikelser från svensk kod för bolagsstyrning.

Helsingborg, mars 2019

Styrelsen



Kontakt

Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande
gustaf.hermelin@catenafastigheter.se



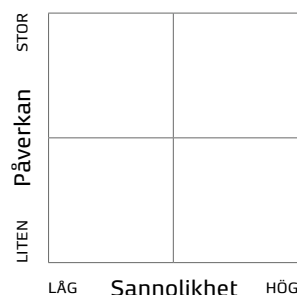
Risker och möjligheter

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.

Ansvar 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 betedenden 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.

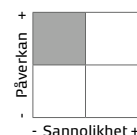
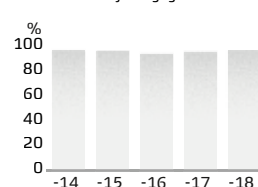
Efter att en hyresgäst flyttat ut finns risken att en längre eller kortare tid förflyter innan en ny hyresgäst är på plats. Risken för stora svängningar i vakanser och hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har.

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

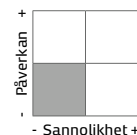
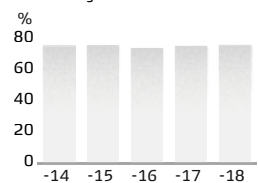
Kostnader för drift och underhåll som ökar mer än vad Catena kompenseras för genom avtalade hyror, kan påverka resultatet. Liksom oförutsedda och omfattande renoveringsbehov.

Egendom tillhörande Catena kan komma att förstöras av brand, stöld eller annan åverkan. Likaså kan Catena genom till exempel oaksamhet 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



Under de senaste åren har inget bolag inom Catenakoncernen haft något betydande försäkringsärende. Undantaget är 2014 då bolaget drabbades av två bränder samt en brand 2016. Skadorna ersattes av försäkringsbolaget.

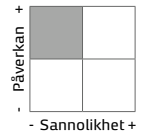
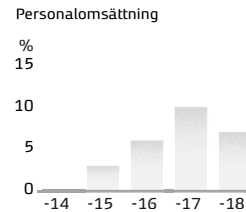
RISK	HANTERING	EXPONERING	BEDÖMNING												
<p>Förvaltning och bestånd, forts. Ökade tomrättsavgälder</p> <p>Tomrättsavgälderna omförhandlas periodvis. Vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomrättsavgälden inte stiger, vilket kan påverka Catenas resultat negativt.</p>	<p>Huvuddelen av Catenas fastigheter är friköpta. Ökningar i tomrättsavgälder kompenseras oftast genom indexreglering i, eller omförhandling av, hyreskontrakt.</p>	<p>Andel friköpta fastigheter</p> <table border="1"> <caption>Andel friköpta fastigheter (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Andel (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-14</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>-15</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>-16</td> <td>85</td> </tr> <tr> <td>-17</td> <td>88</td> </tr> <tr> <td>-18</td> <td>85</td> </tr> </tbody> </table>	År	Andel (%)	-14	80	-15	82	-16	85	-17	88	-18	85	<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
År	Andel (%)														
-14	80														
-15	82														
-16	85														
-17	88														
-18	85														
<p>Fastigheter – värdeförändring</p> <p>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>												
<p>Transaktioner och investeringar Förvärv</p> <p>Catena förvärvar en del fastigheter i bolagsform. Under 2018 förvärvades 4 fastigheter via bolag. Historiska beslut och åtgärder liksom den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka Catenas resultatutveckling.</p>	<p>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.</p>		<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>												
<p>Försäljningar</p> <p>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 3 fastigheter avyttrades under året till ett värde om 46,5 Mkr.</p>	<p>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.</p>		<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>												
<p>Projekt</p> <p>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).</p>	<p>Kostnadskontroll och uppföljning av kalkyl är viktiga instrument för att identifiera och hantera riskerna.</p> <p>Byggrätter och optioner är en kapital-effektiv metod att säkerställa en projektportfölj som kan aktiveras när tiden är rätt och kund finns på plats.</p>	<p>Investeringar i projektutveckling</p> <table border="1"> <caption>Investeringar i projektutveckling (Mkr)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Investering (Mkr)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-14</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>-15</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>-16</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>-17</td> <td>450</td> </tr> <tr> <td>-18</td> <td>650</td> </tr> </tbody> </table>	År	Investering (Mkr)	-14	150	-15	100	-16	500	-17	450	-18	650	<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
År	Investering (Mkr)														
-14	150														
-15	100														
-16	500														
-17	450														
-18	650														
<p>Medarbetare Personskada</p> <p>Catena kan genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person. Detta omfattar även psykosociala skador/problem.</p>	<p>Risker för personskador hanteras via rutiner i Catenas arbetsmiljöpolicy. För entreprenörer och konsulter finns bygg- och ansvarsförsäkringar.</p>	<p>Under de senaste åren har inget bolag inom Catenakoncernen haft någon allvarlig personskada.</p>	<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>												

RISK	HANTERING	EXPONERING	BEDÖMNING
------	-----------	------------	-----------

**Medarbetare, forts.
 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.



Bristande rutiner och ansvarslöst beteende

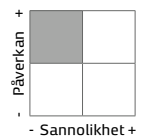
Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslöst beteende från bolagets personal eller andra företrädare.

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 nio åren har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslöst beteende.

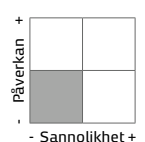
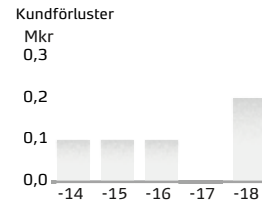


Finansiella risker

Kundförluster

Kommersiella hyresgäster har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.

Risken minskas 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 marginella.

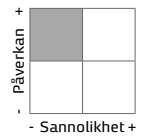
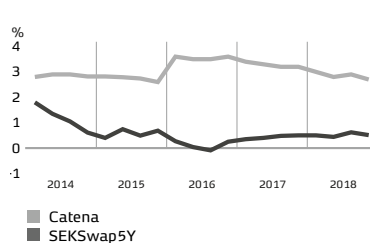


Finansiella instrument

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. Detta hanteras genom att även använda fasträntelån för säkring.

Catenas genomsnittsränta och 5-årig swapränta



RISK

HANTERING

EXPONERING

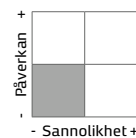
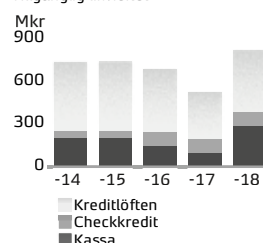
BEDÖMNING

Finansiella risker, forts.**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 539,8 Mkr samt en kassa om 281,2 Mkr.

Tillgänglig likviditet

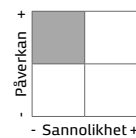
**Refinansiering**

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 2018, till en kapitalbindningstid om 1,4 år.

Kapitalbindning

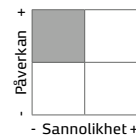
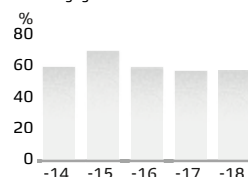
År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2019	2 733,6	2 293,8	439,8
2020	3 772,8	3 772,8	-
2021	2 489,0	2 389,0	100,0
>2023	61,2	61,2	-
Totalt	9 056,6	8 516,8	539,8

**Belåningsgrad**

Balansen mellan räntebärande skulder (avseende fastigheter) och bokfört fastighetsvärde har betydelse ur ett riskperspektiv. Huvuddelen av Catenas finansiering består av banklån.

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.

Belåningsgrad

**Räntor**

Catenas enskilt största kostnadspost är räntor, vilka kan variera över tiden.

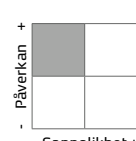
Dessa förändringar har stor påverkan på Catenas resultat. Även fastighetsvärdena påverkas av förhöjda räntenivåer.

Catenas fastigheter har finansierats till en marknadsmässig ränta och finansieringskostnaden är säkrad via fast räntelån och derivat motsvarande 64 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.

Räntebindning, år

År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2019	3 145,2	1,4	36,9
2020	843,0	0,8	9,9
2021	762,7	4,9	8,9
2022	500,0	3,8	5,9
2023	500,0	3,2	5,9
2024	500,0	2,9	5,9
2025	1 122,0	3,8	13,2
2026	1 143,9	4,2	13,4
Totalt	8 516,8	2,7	100,0

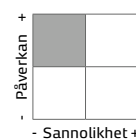
1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2018-12-31. Marginal är fördelad jämnt över räntebindningstiden.

**Omvärld, miljö och övriga risker****Konjunktur och efterfråganpåverkan**

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.

Intresseförskjutningen mot ökad hållbarhet har pågått länge och fördjupas i takt med att konsumenternas kunskap och samhällets krav ökar. Hållbarhetsaspekten innefattar både möjligheter och utmaningar.

Catena genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbvakning för att skydda sig och sina kunders intressen.



RISK	HANTERING	EXPONERING	BEDÖMNING
------	-----------	------------	-----------

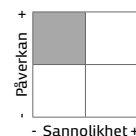
Omvärld, miljö och övriga risker, forts.

Klimatförändringar

I takt med klimatförändringar i vår omvärld och i Skandinavien ökar risker från klimateffekter. Mer dramatiskt väder med extrem värme och kyla, stora mängder nederbörd med risk för läckage/översvämning och med ökande behov av t.ex. kylning och snöskottning.

En del av riskhanteringen är försäkrings-skydd och framförhållning med effektiva upphandlingar av snöskottning etc.

Catenas kundnära förvaltning gör också att nya behov snabbt kan identifieras och därmed förebygga problem.

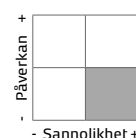


Miljöskador

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.

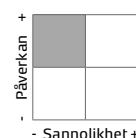
Det har, trots grundliga analyser, inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella ännu okända miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Det kan inte helt uteslutas att det finns miljöföroreningar som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk på Catena.



Infrastrukturförändringar

Catenas kunder är beroende av närhet till och säkerställande av tillgänglighet till Skandinavien godsflöden. Förändrade förutsättningar för motorvägar, järnväg, flyg och hamnar p.g.a. brist i underhåll, större skada eller politiska beslut kan påverka dessa godsflöden.

Catena genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbekvakning 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.

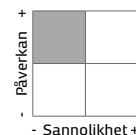
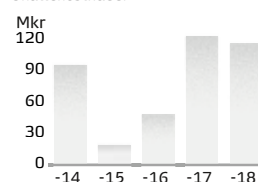


Skatter

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.

Skattekostnader

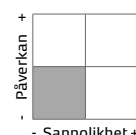


Tvister

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.

Catena har inga och har inte de senaste fem åren haft några betydande tvister.



Känslighetsanalys

I tabellen framgår den teoretiska resultat-effekten 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	11,7
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1,0-enhet	12,2
Basränta (STIBOR, CIBOR)	+/- 1,0-enhet	-14,2 / -35,5
Fastighetskostnader	+/- 1,0	2,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1,0	147,2

Styrelse



	Gustaf Hermelin	Tomas Andersson	Ingela Bendrot
Född	1956	1956	1962
Befattning i styrelsen	Ordförande	Ledamot	Ledamot
Invald år	2013	2018	2018
Utbildning	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Stockholm.	Ekonomistudier, Stockholms universitet. Juridikstudier.	Kemiingenjör.
Huvudsysselsättning	Styrelsearbete.	Eget bolag.	VD Nya Ostkustbanan. VD Bendrot Kommunikation AB.
Övriga uppdrag	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 Södertälje Science Park.	
Avslutade uppdrag	VD och styrelseledamot i Klövern AB, Brinova Fastigheter AB. Styrelseledamot i AMF Fastigheter AB, Diös Fastigheter AB, Fabège AB och Platzer Fastigheter Holding AB (publ.).		
Egna och närståendes aktieinnehav 2018	1 562 400 aktier via bolag och närstående.	–	200 aktier.
Beroende till: bolaget större ägare	Ja Ja	Nej Nej	Nej Nej
Närvaro styrelsemöten	10/10	8/10	8/10
Närvaro revisionsutskott			2/4
Närvaro ersättningsutskott			

Företagsledning



	Benny Thögelsen	Peter Andersson	Sofie Bennsten
Född	1966	1966	1969
Befattning	VD	CFO och vVd	HR-ansvarig
Anställd sedan	15 november 2016.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.
Utbildning	Högskolan i Halmstad.	Civilekonom.	Ekonom.
Tidigare befattningar	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.
Egna och närståendes aktieinnehav 2018	1 600 aktier.	500 aktier.	200 aktier.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 105–115 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs 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 revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.



Hélène Briggert	Bo Forsén	Henry Klotz	Katarina Wallin
1985	1948	1944	1970
Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot
2017	2012	2007	2013
Civilekonom, Lunds universitet.	Civilekonom, Lunds universitet.	Ingenjör i fastighetsteknik. Ekonom.	Civilingenjör, Kungl. tekniska högskolan. Beteendevetenskap och företagsekonomi, Stockholms universitet.
Delägare på HEG & Partners Fastigheter 5 AB (köper, säljer och förvaltar fastigheter).	Styrelsearbete.	Executive Chairman i CLS Holdings plc.	Strategikonsult och delägare i Evidensgruppen.
Styrelseledamot i bolag inom HEG-koncernen.	Styrelseordförande Scandinavian Resort AB. Styrelseledamot Backahill AB.	Styrelseledamot i ett stort antal bolag inom CLS-koncernen.	Styrelseordförande i Belatchew Arkitekter AB, Evimetrix AB, Bernow Lindqvist Wallin AB och Au Point AB. Styrelseledamot i Evidens blw AB och Sveafastigheter Utveckling AB, Kavaljer AB och Nordisk Byggdag.
Marknadsdirektör på Gymgrossiten Sweden AB. Managementkonsult på Business Sweden.	vVD i Trelleborgskoncernen. VD i Wihlborgskoncernen. Diverse styrelseuppdrag.	Styrelseordförande i COOD Investments AB. Styrelseledamot i 24 Media Network AB, Fielden House Investment Ltd och Note AB.	VD Evidens blw AB. Styrelseordförande REIM AB, Ekologigruppen AB och Evidens Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot Temaptan AB, mfl.
800 aktier.	1 000 aktier via bolag.	-	-
Nej Nej	Nej Nej	Nej Ja	Nej Nej
10/10 4/4	10/10	7/10 4/4	10/10
	1/1	1/1	1/1



Jörgen Eriksson	Maths Carreman	Johan Franzén	Göran Jönsson
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 Klöverna 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.
-	1 000 aktier.	-	-

► Ytterligare och aktuell information om uppdrag och innehav finns på www.catenafastigheter.se

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Malmö den 20 mars 2019
 PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
 Auktoriserad revisor





UMEÅ EN NORRLÄNSK LOGISTIKPUNKT

Det Umeåregionen saknar i befolkningsunderlag kompenseras av infrastruktur och logistikkunnande. Umeå är en viktig norrländsk knutpunkt för logistik med en av Sveriges modernaste godsbangårdar. Här finns ett nyinviat Nordic Logistic Center med kombiterminal och stora tillgängliga logistikytor. Umeå har också en direkt tågpendel och "torrhamn" till Göteborgs hamn och här ligger Sveriges nordligaste containerhamn, med feedertrafik till Europa. Från Umeå går också regelbunden färjetrafik för gods till Finland. Forskning och utbildning i logistik vid Umeå universitet stärker läget ytterligare.

25 Logistiklägets ranking 2018, Intelligent Logistik.



"Vi har tydliga ambitioner att växa till att bli den ledande logistikleverantören inom dagligvaror och läkemedel. Catenas kompetenser och möjligheter att erbjuda lösningar, inte minst inom områdena livsmedel och e-handel gör dem därför intressant som hyresvärd och partner."

Jon Widell, VD PostNord Termo AB.

PostNord säkrar nordliga leveranser av dagligvaror och läkemedel

PostNord Termo, en del av PostNordkoncernen, är en av Sveriges ledande leverantörer av logistiklösningar för dagligvarusegmentet med en uttalad strategi att växa.

Med 200 bilar och terminaler som är byggda för att hantera tempererade transporter levererar företaget i hela landet varje dag. PostNord Termo har den bästa täckningen för distribution av livsmedel i norra Sverige.

Catena äger sedan 2018 den fastighet som inrymmer PostNord Termos terminal i Umeå och som förser Norr- och Västerbotten med dagligvaror och läkemedel. Fastigheten har en tomtareal om cirka 77 000 kvadratmeter och en uthyrningsbar yta om cirka 25 000 kvadratmeter. Byggnaden inrymmer både låg- och höglagerutrymmen samt anslutning till järnvägsspår. Härifrån erbjuds tjänster som fjärrtransporter, distribution, lagring, plock och pack, hemleveranser och butiks-plock.

Andra fastigheter i närheten som ägs av Catena:

Catena förser också kunder som DHL och Svevia med ändamålsenliga logistikfastigheter i Umeåregionen.

Vi tar ansvar över tid

Den ökande e-handeln driver utvecklingen och har förändrat transporter av varor, från stora lastpallar till småpaket. Framtidens logistiklösningar är snabbare, smartare och leder till ökad resurseffektivitet och lägre miljöpåverkan. Drivkrafterna innefattar både kostnadsbesparingar och krav på mer miljömässigt och socialt hållbara transporter – och ett lyckat genomförande kräver rätt lokaler, i rätt läge.

Genom hög kompetens och förståelse för både samhällsutveckling och kundernas utmaningar är Catena en strategisk partner för kunderna i att skapa förutsättningar för mer lönsamma och hållbara logistikflöden.

Vi arbetar aktivt med att erbjuda miljöanpassade och kostnadseffektiva lösningar för våra hyresgäster, både i befintliga fastigheter och när vi projekterar nytt. Det kan röra sig om ett kontinuerligt förbättringsarbete kring hur vi hjälper kunden minska sina transporter eller hitta miljöeffektivare ventilation likväl som hur de stora takytorna på våra fastigheter kan ses och nyttjas som en tillgång ur hållbarhetsperspektiv. Under 2018 rekryterades en hållbarhetsansvarig för att ytterligare stärka organisationen såväl praktiskt som strategiskt.

Som fastighetsaktör med kunder från norr till söder är också vårt samhällsengagemang en viktig framgångsfaktor där vårt arbete omfattar allt från lokal tillväxt och samverkan till stöd i sociala sammanhang och här spelar vår kundnära förvaltningsorganisation en viktig roll.

Under 2018 har vi aktivt arbetat med bolagets värderingar och diskuterat vad dessa innebär i praktiken. Arbetet med att ta fram Catenas nya värdegrund har engagerat samtliga medarbetare.



Våra olika intressenter kräver kontinuerligt tydliga arbetsätt inom företagsansvar och hållbarhetsarbete och de förväntar sig att våra åtaganden inte bara syns i olika policy-dokument. Den här rapporten belyser en del av våra aktiviteter och deras påverkan.

Benny Thögersen
VD Catena AB



Kontakt

Sofie Bennsten, HR-ansvarig
sofie.bennsten@catenafastigheter.se

Catenas hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med GRI Standarder, nivå Core. Se avsnittet hållbarhetsnoter på sidorna 131–135 för mer information om Catenas prioriteringar och dialog med intressenter samt bakgrundsinformation och GRI-index.

En hållbar verksamhet

Parallellt med klimatförändringar ser vi förändrade konsumtions- och godsflöden där produktionssystemen är globala. Det ställer högre krav på snabba, smarta och kostnadseffektiva leveranser – en mer hållbar logistik.

Strategi och mål

Hållbarhet är ett av Catenas prioriterade strategiska områden. Catenas hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i ett kontinuerligt arbete för att den egna verksamheten ska bedrivas på ett hållbart sätt. Genom att fokusera på verksamhetens hållbarhetsarbete möjliggör Catena hållbara logistiklösningar för bolagets kunder.

Utgångspunkten för Catenas hållbarhetsarbete är tre huvudsakliga fokusområden. Prioriteringar baseras på Catenas övriga strategiska mål, bolagets påverkansmöjligheter och synpunkter från den löpande dialog Catena har med kunder, investerare, leverantörer och kommuner. Catena har en hög ambitionsnivå och arbetar löpande för att utveckla bolagets hållbarhetsarbete.

FOKUSOMRÅDE	PRIORITERADE HÅLLBARHETSFRÅGOR	MÅL	UTFALL 2018
Hållbar logistik och samhällsutveckling	<ul style="list-style-type: none"> Skapa förutsättningar för logistikflöden med minimal miljöpåverkan. Sprida kunskap om hållbar logistik. 	Att vara engagerade i nätverk och ha regelbundna möten med kommunledningar i våra marknadsområden.	<ul style="list-style-type: none"> Catena har under året träffat representanter för kommuner för att visa nybyggen och diskutera utveckling av nya och befintliga markområden. Medverkat i olika nätverk och deltagit i näringslivsdagar över hela landet. Det uppskattade och välbesökta eventet LogistikTrender har återigen arrangerats av Catena, cirka 400 personer deltog. Fokus för dagen är framtidsspaning inom logistiksektorn.
Hållbara fastigheter	<ul style="list-style-type: none"> Arbeta med energi-effektivitet och förnybar energi. Sträva efter låg miljö-påverkan vid ny- och ombyggnation. Ställa krav på leverantörer gällande hälsa, säkerhet och miljö. 	Välja energikällor ur ett livscykelperspektiv.	<ul style="list-style-type: none"> Vid nybyggnation och större ombyggnationer förs löpande diskussioner om vilken energikälla som väljs utifrån alla aspekter. Under året har investeringar i geoenergi och Tellusvärmesystem genomförts, i fastigheten Dikartorp har det lett till att fastigheten helt kunnat kopplats bort från fjärrvärmenätet. Installation av Tellusvärmesystem ger genom en hybridvärmepump som samarbetar med fastighetens golvvärme en betydligt lägre förbrukning av värme än gällande normer. Tellusvärme installeras även i nybyggnationerna på Logistikposition Sunnanå i Malmö.
		Alltid utreda möjligheten att installera solceller vid nybyggnationer.	<ul style="list-style-type: none"> Catena har under året bildat en solenergi-grupp inom företaget som skall utreda var investeringar skall göras och hur samarbete med kunderna ska ske. Personer från ledning och varje region finns representerade i gruppen. En solcellsanläggning på 254,61 kWp har under året installerats i Dikartorp. Catena utreder att installera ytterligare nio stycken solcellsanläggningar.
		Erbjuda gröna hyresavtal till alla hyresgäster med en års-hyra överstigande 1 Mkr.	<ul style="list-style-type: none"> Alla hyresgäster kan välja gröna hyresavtal vid nytecknande av kontrakt. Under året har ett grönt hyresavtal tecknats.
		Miljöklassificera samtliga ny-producerande fastigheter och i görligaste mån de som genomgår större ombyggnation.	<ul style="list-style-type: none"> Alla nybyggnationer som har färdigställts under 2018 kommer att klassificeras som Green Building.
Attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare	<ul style="list-style-type: none"> Erbjuda utbildning och kompetensutveckling för medarbetarna. Sträva efter mångfald i organisationen. Förebygga mutor och bestickning. 	Delta i arbetsmarknadsdagar och erbjuda praktik- och ferieplatser till studenter.	<ul style="list-style-type: none"> Under året har Catenas VD föreläst vid Malmö högskola. Catena har haft en LIA-praktikant (lärande i arbete). Två trainees från fastighetsprogrammet på Malmö Högskola har under våren avslutat en två-årig praktikperiod hos Catena. Möjligheten att delta på arbetsmarknadsdagar under 2018 har tyvärr inte funnits.
		Ha ett eNPS* om minst 40.	<ul style="list-style-type: none"> I Catenas medarbetarenkät som genomfördes i slutet av 2018 var resultatet för eNPS +63. Utfallet var därmed något högre än föregående år (+58) och klart över bolagets mål.

*eNPS står för Employee Net Promotor Score och är ett mått på medarbetarlojalitet. Skalan går från -100 till +100.

Fokusområde:

Hållbar logistik och samhällsutveckling

Catena ska vara en drivande aktör i att skapa förutsättningar för en samhällsutveckling med mer hållbara logistiklösningar. Tillsammans med kunderna blir det verklighet.

Hållbara logistiklösningar

Hållbar logistik innebär att optimera flöden utifrån miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter. En av utmaningarna med hållbar logistik är logistikplanering där parametrar för 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 tidpunkt. Catena arbetar ständigt med att skapa förutsättningar för en mer hållbar logistikplanering och den optimala lösningen varierar och ser olika ut för olika kunder. För Catena ställer det krav på att hela tiden förstå kundernas olika utmaningar och tänkbara lösningar, både idag och i framtiden. Catena strävar efter flexibilitet och snabbhet i de lösningar bolaget erbjuder. Catena strävar också efter att hela tiden ligga steget före och förstå de trender, utmaningar och nya knutpunkter som växer fram.

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 vid exempelvis stadsplanering.

Smart citynära logistik genom samverkan

Att utveckla nya, smarta citylogistiklösningar är viktigt för att kunna åstadkomma ett mer hållbart samhälle och har stor betydelse för förmågan att hantera den ständigt ökande andelen digitalt driven handel. Catena arbetar nära flera kommuner för att bidra till mer kostnads- och miljöeffektiva lösningar som möjliggör högre fyllnadsgrader och en mer träffsäker ruttplanering som på så sätt optimerar den citynära logistiken. Med rätt läge för terminaler som ligger i anslutning till storstadsregioner kan exempelvis gods lastas om utan att passera stadskärnan, vilket ofta är fallet idag.

Genom bolaget Urban Services utvecklar Catena tillsammans med Fabege, RagnSells och Servistik sedan 2017 en citylogistiklösning i anslutning till Arenastaden i Solna utanför Stockholm. Området som består av cirka 100 000 kvadratmeter butiker, 4 000 boende och 30 000 arbetsplatser kommer fullt utbyggt generera över 5 000 transporter per vecka utan åtgärder. Målet med Urban Services är att skapa ett lokalt hållbart logistiknät där

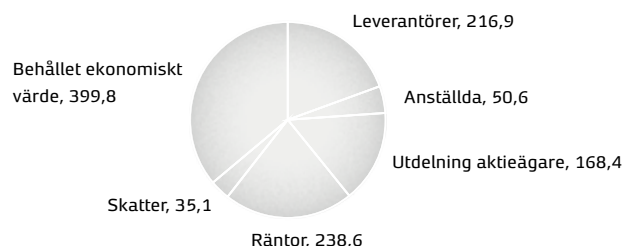
leveranser, returhantering och återvinning hanteras i ett gemensamt flöde till och från området. Ambitionen är att minska direktleveranserna med 70 procent till 2021. Det sker genom att Urban Services erbjuder en samlastningscentral från vilken gods kan transporteras sista sträckan i mindre elfordon. Med sig tillbaka tar bilarna returer och återvinningsmaterial för att maximera fyllnadsgraden.

Under 2018 har Urban Services slutit avtal med centrumägaren för Mall of Scandinavia, Unibail-Rodamco-Westfield, och hanterar därmed godsleveranserna för cirka 200 kunder där. Att sluta fler avtal med fler aktörer i Arenastaden är nästa steg.

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 rätt saker, även i hållbarhetsarbetet. Catenas direkta påverkan på sina intressenter och samhällsekonomin sker genom det direkta ekonomiska värde som bolaget skapar. Ett sätt att kvantifiera bolags 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 2018 har fördelats på olika intressentgrupper.

Skapat och distribuerat ekonomisk värde, Mkr



Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2018 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt skapat värde uppgick till 1 109,4 Mkr under 2018.

**ENERGI-
 BESPARINGS-
 PROJEKT
 2018**

LÖNSAM KOMBINATION AV GEOENERGI OCH SOLCELLER

I flera av Catenas fastigheter finns möjlighet att ersätta fjärrvärme med olika typer av geoenergilösningar. I fastigheter som innehåller kyl-frysanläggningar kan en kombination med solceller ge ännu bättre lönsamhet i projekten samtidigt som växthusgasutsläppen minskar ytterligare. Under 2018 har Catena investerat i en sådan kombinerad anläggning i fastigheten Dikartorp 3:12 som ligger i Jakobsberg utanför Stockholm.

Fastigheten innehåller en kyl-frysterminal vilket innebär att den har stort behov av kyla, samtidigt som andra delar av fastigheten har lokaler med värmebehov. Den överskottsenergi som skapas från kylaggregaten återvinns och används i andra delar av fastigheten. I kombination med bergvärmeanläggningen ger detta möjlighet att täcka fastighetens värmebehov på ett mycket effektivt sätt.

Eftersom kyl-frysterminalen har extra stort behov av energi under sommarhalvåret lämpar sig dessutom

solcellsanläggningar bra för denna typ av fastigheter. Solcellerna genererar som mest el under sommarmånaderna, vilket samtidigt är den del av året då kyl-frysanläggningen har störst behov av el för att driva kylaggregaten.

Under sommarhalvåret har fastigheten ett lägre värmebehov vilket innebär att den överskottsvärme som skapas i kylaggregaten istället kan användas för att återladda geoenergianläggningens energilagrar. Återladdningen av värme i borrhålen gör geoenergianläggningen rustad för den kallare delen av året och skapar därmed bättre möjligheter att täcka värmebehovet på ett effektivt sätt under hela året.

Projektering pågår nu för liknande anläggningar i Karlstad, Sundsvall och Linköping.

Kort fakta om anläggningen

Geoenergianläggningen består av 20 energibrunnar med en borrhöjd av 225 meter vardera och tre värmepumpar med värmepumpseffekt på 264 kW. Den aktiva återladdningen av energilagret sker främst under vår- och sommarperioden då energilagret är urladdat. Investeringarna har inneburit att fjärrvärme kunnat kopplas bort från fastigheten.

Solcellsanläggningen består av 943 solcellsmoduler á 270 W och beräknas ge 248 000 kWh/år. December 2018 är första hela månaden med anläggningens nya energimätare igång och vi ser en minskad energiförbrukning med 78,2 procent (normalårskorrigerad).

8,3 Mkr
 Projektkostnad

13,1%
 Direktavkastning

7,6 år
 Återbetalningstid



Fokusområde:

Hållbara fastigheter

Catena arbetar kontinuerligt för att fastigheterna ska vara så hållbara som möjligt genom att effektivisera energianvändningen, ställa om till mer förnybar energi och miljöcertifiera fastigheter.

Styrning av miljöarbetet

Catena har identifierat fem områden där verksamheten har väsentlig miljöpåverkan; elförbrukning, värmeanvändning, val av byggmaterial i ny- och ombyggnader, avfallshandling samt minskade transporter genom effektiva logistikpositioner. För de risker och miljöaspekter som bolaget har identifierat finns åtgärdsplaner samt övergripande miljömål och verksamhetsmål som följs upp och utvärderas på årlig basis. Catenas miljöledningssystem är certifierat enligt ISO 14001.

Miljöcertifiering av fastigheter



Målsättningen för Catena är att miljöcertifiera samtliga större nyproduktioner enligt minst Green Building. Eftersom bolagets fastigheter ofta nyproduceras på uppdrag av kund så är val av miljöcertifiering i många fall ett gemensamt beslut med den blivande hyresgästen. För logistikbyggnader är det i många fall svårt att motivera miljöcertifiering då mer heltäckande miljöcertifieringar som BREEAM, LEED och Miljöbyggnad i många fall är anpassade för andra typer av kommersiella fastigheter. Samtliga färdigställda nyproducerade fastigheter uppfyller kraven för GreenBuilding. Det innebär att

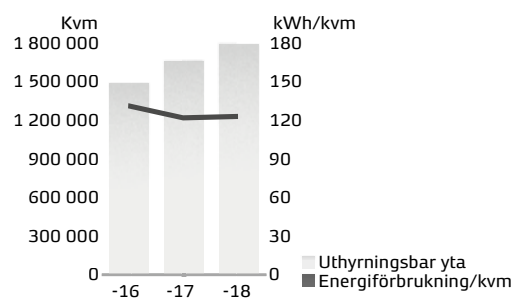
fastigheten förbrukar minst 25 procent mindre energi än nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (BBR). Catena arbetar med att certifiera ytterligare fem fastigheter.

Energianvändning

Värme och el är den största enskilda driftskostnaden för fastigheter vilket innebär att en optimerad energianvändning leder till både bättre miljöprestanda och lägre kostnader för såväl Catena som hyresgästerna. Energieffektivisering är därmed fortsatt ett prioriterat område för bolaget. I befintliga fastigheter har fokus fortsatt varit driftsoptimering och finjustering av system. Det energiuppföljningssystem som stegvis implementeras sedan 2015 innefattar nu alla fastigheter och ger stora möjligheter att identifiera problem och besparingspotential. Uppkoppling av fastigheter till Catenas överordnade styrsystem fortgår och har implementerats i cirka 56 procent av beståndet.

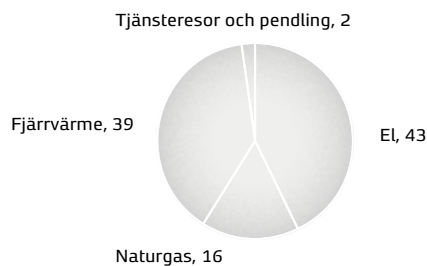
Catena har som målsättning att följa upp energiförbrukningen i samtliga fastigheter och ser ett mervärde i att kunna hjälpa hyresgästerna med uppföljning och föreslå åtgärder även när hyresgästerna själva står för abonnemangen. En utmaning med att genomföra energibesparingsprojekt är när Catena inte ansvarar för fastigheternas energiförsörjning. Det kan då vara svårare att driva igenom större projekt för energibesparingar, eftersom insatser ofta kräver ökade hyror och paybacktiden för större investeringar ofta sträcker sig längre än kundernas hyresavtal.

Fastighetsportföljens utveckling och inköpt energi per kvadratmeter



Diagrammet visar utvecklingen av fastighetsportföljens storlek och energiförbrukningen per kvadratmeter. Beräkningen av energiförbrukningen är reviderad och Catena redovisar nu energiförbrukning för 1 650 231 kvm, motsvarande 92 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Energiförbrukningen för resterande 8 procent saknas då Catena inte har tillgång till samtliga hyresgästers mätvärden. Catena har även reviderat tidigare års siffror för att ha jämförelsebara siffror. Den ökade energiförbrukningen beror på högre energiförbrukning i de förvärv som genomförts 2016 och 2017.

Fördelning av växthusgasutsläpp 2018, %



Diagrammet visar Catenas totala växthusgasutsläpp 2018 fördelat på respektive aktivitet.

Växthusgasutsläpp

Catena följer årligen upp verksamhetens växthusgasutsläpp enligt the Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Under 2018 uppgick bolagets totala växthusgasutsläpp till 8 555 ton (8 948) CO₂e varav 98 procent (98) kommer från inköpt energi till bolagets fastigheter, läs mer om beräkningarna på sidan 134.

De flesta av Catenas fastigheter får el från förnybara källor genom ett ramavtal med Vattenfall, vilket håller nere de totala utsläppen.

Den kalla vintern och varma sommaren under 2018 har inneburit utmaningar för Catenas hyresgäster och medfört att förbrukningsnivåerna låg på en något högre nivå än tidigare år trots genomförda projekt för energibesparingar. Året som varit visar dock på vikten av att genomföra energibesparingsprojekt, då förbrukningsnivåerna annars hade varit betydligt högre.

Catena strävar efter att minska utsläppen främst genom energieffektivisering men också genom att byta ut fossilbaserade uppvärmningslösningar till fjärrvärme eller bergvärme samt löpande utvärdera möjligheterna att bygga solpaneler i anslutning till fastigheterna. En solenergigrupp har bildats under 2018 som skall utreda var investeringar skall göras och hur samarbete med kunderna ska utformas. Under året har Catena investerat i geoenergi i fastigheten Dikartorp 3:12. Bergvärmelösningen som installerats har medfört att fastigheten nu helt kunnat kopplas bort från fjärrvärmenätet. Investeringar har även gjorts i installation av Tellusvärmesystem som ger en betydligt lägre förbrukning än genomsnittet. Vid varje nybyggnation och större ombyggnationer förs diskussioner om vilken eller vilka energikällor som ska väljas.



Lagret 4, Nässjö, en av Catenas fastigheter som är certifierad via GreenBuilding.

Energianvändning

	2018	2017	2016
Total el, MWh	118 217	103 892	103 074
– varav hyresgästernas el	71 594	51 079	57 167
Naturgas, MWh	6 798	6 014	953
Eldningsolja, MWh	110	55	6
Fjärrvärme normalårs-korrigerad, MWh	55 896	46 546	49 275
Totalt, MWh	181 020	156 507	153 308
Energiförbrukning per kvm, kWh/kvm	124	123	132

Tabellen visar den energi som Catena köpt in fördelat på respektive energityp samt energiförbrukning per kvadratmeter. Beräkningen av energiförbrukningen är reviderad och Catena redovisar nu energiförbrukning för 1 650 231 kvm, motsvarande 92 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Energiförbrukningen för resterande 8 procent saknas då Catena inte har tillgång till samtliga hyresgästernas mätvärden. Catena har även reviderat tidigare års siffror för att ha jämförelsebara siffror. Hyresgästernas elförbrukning av schablonberäknad för år 2017 och 2016.

Växthusgasutsläpp per aktivitet

	2018	2017	2016
El, ton CO ₂ e	3 645	4 610	5 559
Naturgas, ton CO ₂ e	1 373	1 215	192
Eldningsolja, ton CO ₂ e	31	15	2
Fjärrvärme, ton CO ₂ e	3 354	2 955	2 830
Tjänsteresor och pendling, ton CO ₂ e	152	153	130
Totalt, ton CO₂e	8 555	8 948	8 713
Växthusgasutsläpp per kvm, kg CO ₂ e/kvm	4,7	5,8	5,8

Tabellen visar Catenas totala växthusgasutsläpp samt utsläpp per kvadratmeter. Av bränsleanvändningen är 100 procent fossil.

KONVERTERING FRÅN FJÄRRVÄRME TILL BERGVÄRME

Catenas långsiktiga arbete att energieffektivisera bolagets fastigheter har under åren lett till en rad framgångsrika resultat. Under 2018 har bland annat investeringar i fastigheten Solsten 1:102, där Oriola är hyresgäst, genomförts. En konvertering från fjärrvärme till bergvärme med borrhning av 26 energihål innebar en reduktion på 980 000 kWh per år i energianvändning. Detta motsvarar en årlig besparing på cirka 750 000 kr. Catena beslöt även att använda sig av lågtemperade golvvärmsystem vid de tre senaste nybyggnadsprojekten. Det innebär 78 procent lägre energiförbrukning än Boverkets gällande krav och betydligt mindre miljöpåverkan.

980 000 kWh/år
Energibesparing

78 % lägre
energiförbrukning

750 000 kr
Årlig besparing



Oriolas höglager.
Solsten 1:102, Härryda.

**ENERGI-
BESPARINGS-
PROJEKT
2018**



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 Tkr 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 – Byggsvarubedömningen, 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.

Inköp och leverantörsuppföljning

Catena använder externa leverantörer och samarbetspartners för bland annat fastighetsskötsel och stora delar av byggprocessen vid ny- och ombyggnation vilket 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. Under året har inga stora förändringar skett i Catenas leverantörskedja.

Catena ställer höga krav på både arbetsvillkor och miljöprestanda. Alla leverantörer kontrolleras initialt för att eventuella ekonomiska avvikelser ska uppmärksammas och samarbeten utvärderas därefter löpande. Vid

stora projekt skrivs kraven in i de allmänna föreskrifterna och vid mindre projekt dokumenteras krav på beställningsblanketter som skrivs under av båda parter. Under projektens gång arbetar Catena för att vara på plats och säkerställa att kraven efterlevs.

Affärsetiska riktlinjer

Catenas värderingar och etiska riktlinjer är grundläggande i det dagliga arbetet för bolagets medarbetare, partners och leverantörer. Agerandet ska alltid präglas av god affärsetik och följa gällande lagstiftning och avtal. I Catenas leverantörskedja har risker identifierats avseende miljö, sociala förhållanden, korruption och mänskliga rättigheter vid genomförande av byggprojekt. Catena arbetar både för att ha tydliga riktlinjer, rutiner och uppföljning för att minimera risker för överträdelser. Riskerna hanteras genom att ställa krav och följa upp de entreprenörer och leverantörer bolaget anlitar. Vid större entreprenader ställs krav på planer för kvalitet, miljö och arbetsmiljö samt redovisning av bland annat ID-06. Avseende miljöfrågor efterfrågar Catena i första hand att leverantörer har miljöledningssystem certifierade enligt ISO 14001. Vid nybyggnation används miljöguide som reglerar materialval, hållbara produkter och konstruktioner. För mindre lokala företag som inte har resurser att utveckla och certifiera sina ledningssystem godkänner Catena även enklare miljöledningssystem. Kravet är att man arbetar på liknande sätt som ISO 14001 med riktlinjer, mål och utbildning.

Catena har en etikpolicy som beskriver bolagets grundläggande värderingar samt riktlinjer för medarbetare och styrelseledamöter. Policyn innehåller bland annat riktlinjer i enlighet med de 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. Medarbetare som upptäcker förhållanden som upplevs strida mot lagen och Catenas riktlinjer ska påtala detta för sin närmaste chef, VD, HR eller styrelse.

Fokusområde:

Attraktiv arbetsgivare

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

Catena är en liten och effektiv organisation med individer som bär på stor branscherfarenhet och strategisk kompetens. Att vara en attraktiv arbetsgivare är en strategisk målsättning och del av Catenas affärsplan. För att skapa ett riktigt framgångsrikt bolag krävs ett samspelt lag av medarbetare som arbetar tillsammans för att nå uppsatta mål. En viktig komponent i det arbetet är en gemensam värdegrund som alla ledare och medarbetare ställer upp på och kan använda som utgångspunkt i alla små och stora beslut. Att vara en värderingsdriven organisation blir allt viktigare i takt med att Catena växer och under 2018 har alla medarbetare varit engagerade i att formulera den gemensamma värdegrunden. I december sjösattes den och arbetet för en värderingsdriven organisation fortsätter under 2019.



+63

Catenas eNPS-resultat 2018 visar att medarbetarna trivs och är mycket goda ambassadörer för bolaget.

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 december 2018 och besvarades av 93 procent av alla medarbetare. 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 genom att följa upp medarbetarlojalitet eNPS, Employee Net Promotor 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 och +100. Ett positivt betyg innebär att organisationen har fler aktiva ambassadörer än kritiker. eNPS-betyget blev +63, vilket är något högre än föregående års +58, och är ett mycket högt betyg både i en nationell och internationell jämförelse.



Bilden är från Catenas utbildnings- och planeringskonferens.

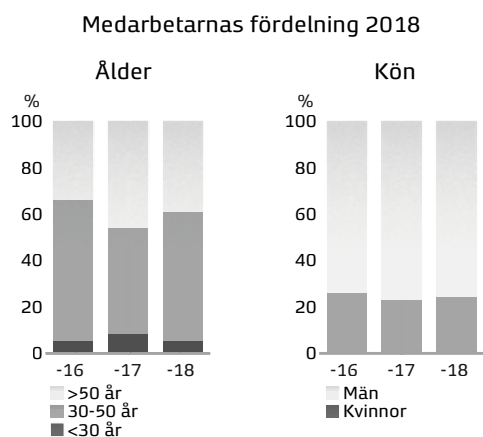
Personalrörelse, antal

	2018		2017		2016	
	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor
Personer som börjat	6	17%	7	29%	15	20%
<i>Andel av totalt antal anställda vid årets slut</i>	15%		18%		39%	
Personer som slutat	4	0%	6	50%	3	67%
<i>Andel av totalt antal anställda vid årets slut</i>	10%		15%		8%	

Total personalstyrka, antal

	2018		2017		2016	
	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor
Antal anställda	41	24%	39	23%	38	26%
Tillsvidareanställda	41	24%	37	22%	37	27%
- Varav heltid	41	24%	37	22%	37	27%
- Varav deltid	0	0%	0	0%	0	0%
Visstidsanställda	0	0%	2	50%	1	0%

Tabellen visar antalet medarbetare och andel kvinnor på Catena fördelat på olika anställningstyper.



Diagrammet visar andelen medarbetare i olika ålderskategorier. Totalt antal medarbetare 2018-12-31 uppgick till 41 personer.

Diagrammet visar andel kvinnor och män bland Catenas medarbetare.

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 2018 har Catena fortsatt erbjuda stora möjligheter för personalen att utveckla sig och sin tjänst och ett flertal anställda har gått mer omfattande kurser inom fastighetsförvaltning och controlling. Under våren deltog alla anställda vid eventet LogistikTrender som Catena arrangerar varje år. Denna dag är primärt riktad till kunder och andra externa intressenter men samtidigt en möjlighet för alla medarbetare att lära sig mer om vart logistikbranschen är på väg och innebär också att alla medarbetare har en gemensam kunskapsplattform. Det pågår även ett arbete för att förbättra internkommunikationen på bolaget, där fokus ligger på hur man enklare ska kunna dela information mellan kontoren och på så vis i ännu högre grad utbyta kunskap internt.

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens

	2018	
	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, Catena har under året inte haft inhyrd personal. Beräkningarna baseras på sammanlagd arbetstid om 79 831 timmar. Olycksfallsfrekvensen redovisas per 200 000 arbetstimmar.

Trygghet och hälsa

Catena arbetar för en hälsosam och trivsamt 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 även kollektivavtal för samtliga anställda och ger möjlighet för anställda att

Sammanställning styrelse och medarbetare

	2018		2017		2016	
	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor
Styrelse	7	43%	7	43%	6	33%
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30 – 50 år	2	100%	2	100%	1	100%
Över 50 år	5	20%	5	20%	5	20%
Ledning	7	14%	7	14%	9	22%
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30 – 50 år	3	33%	3	33%	6	33%
Över 50 år	4	0%	4	0%	3	0%
Övriga medarbetare	34	26%	32	25%	29	28%
Under 30 år	2	50%	3	33%	2	50%
30 – 50 år	20	30%	15	33%	17	29%
Över 50 år	12	17%	14	14%	10	20%

Tabellen visar sammansättning av företaget fördelat per kön och ålderskategori.

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 medarbetare. Regionchef och övriga med personalansvar har ett stort ansvar att arbeta med Catenas anställda för en trygg arbetsmiljö. I fall med otrygga arbetssituationer tas diskussion med ansvarig chef, VD eller HR och tillsammans tas beslut om åtgärder.

Catenas arbetsmiljöpolicy ger ramarna för det systematiska arbetsmiljöarbetet. Genomgång och utbildning av arbetsmiljöpolicy sker med alla anställda och vid nyanställning. Under 2019 kommer arbetet med att uppdatera arbetsmiljöpolicy att fortsätta. Alla medarbetare ska även genomgå en utbildning i arbetsmiljöfrågor. Finns behov anordnas ytterligare utbildningar via företagshälsovården eller övriga leverantörer, och Catena erbjuder även möjlighet att vidareutbilda sig inom dessa frågor.

Lika möjligheter för alla

Vid nyanställning, befordran och löpande utvärdering bedömer Catena kompetens, erfarenhet och personliga egenskaper. Bolaget ska varken positivt eller negativt särbehandla personer baserat på aspekter som inte är relaterade till hur väl personen kan utföra sitt arbete. Styrelsen

Utbildningstimmar

	2018	2017	2016
Genomsnitt samtliga medarbetare	8	21	10
Kvinnor	11	12	16
Män	6	23	7

Tabellen visar det genomsnittliga antalet utbildningstimmar per anställd.

består av 3 kvinnor och 4 män. Kvinnor är dock fortsatt underrepresenterade både i bolagets ledningsgrupp och övriga organisationen, med undantag från ekonomifunktionen. Catena arbetar aktivt för att nå kvinnliga kandidater vid både rekrytering och befordran.

Attraherar nya talanger

Ett av Catenas strategiska mål är att attrahera nya medarbetare genom att delta i arbetsmarknadsdagar och erbjuda praktik- och ferieplatser till unga. Under året har en LIA-praktikant (lärande i arbete) praktiserat inom ekonomi och lön och två trainees från fastighetsprogrammet på Malmö Högskola har under våren avslutat sin två-åriga praktikperiod hos Catena. Catena har tidigare år deltagit bland annat på arbetsmarknadsdagar, något som bolaget planerar att fortsätta med framöver. Dessa initiativ gör bolaget mer synligt för studenter inom prioriterade utbildningsområden och ökar möjligheterna att attrahera nya talanger.

Hållbarhetsnoter

Catenas hållbarhetsnoter innehåller kompletterande information för bolagets hållbarhetsredovisning som upprättats enligt riktlinjerna från the Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsredovisningen avseende kalenderår 2018 följer GRI Standarder, nivå Core.

Hållbarhetsredovisningen definieras av GRI-index och utgörs i huvudsak av VD-ord, hållbarhetsrapporten samt hållbarhetsnoter. Dessa hållbarhetsnoter har inte genomgått någon extern granskning.

Hållbarhetsnoterna ger information om hur bolaget valt ut vad hållbarhetsredovisningen fokuserar på och hur

intressenternas prioriteringar tillgodoses samt ytterligare 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.

Tågarp 16:17, Burlöv.

Matkassföretaget Mathem har ett helt anpassat centralt lager i Burlöv, Malmö om 8 000 kvadratmeter som servar Malmöregionen. Fastigheten om totalt 52 500 kvadratmeter rymmer även andra livsmedelsdistributörer.



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
ORGANISATIONSPROFIL		
102-1	Organisationens namn	62
102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	2
102-3	Organisationens huvudkontor	62
102-4	Verksamhetsländer	69
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	38-39
102-6	Marknader	2, 26-27
102-7	Organisationens storlek	4, 36-37, 129
102-8	Personalstyrka	129
102-9	Leverantörskedja	127
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	4, 127
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	124
102-12	Externa initiativ	124, 127
102-13	Medlemskap	124
STRATEGI OCH ANALYS		
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	120
ETIK OCH INTREGRITET		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	25, 127
STYRNING		
102-18	Styrningsstruktur	105-117
INTRESSENTENGAGEMANG		
102-40	Intressentgrupper	133
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	129
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	133
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	133
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	133
REDOVISNINGSPROFIL		
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	134
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	133-134
102-47	Identifierade väsentliga områden	133-134
102-48	Reviderad information	134
102-49	Väsentliga förändringar	134
102-50	Redovisningsperiod	131
102-51	Datum för senaste redovisning	Mars 2018
102-52	Redovisningscykel	Årligen
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll	120
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standarder	131
102-55	GRI-index	132
102-56	Externt bestyrkande	131

ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI-standard	Beskrivning	Sidhänvisning/Kommentar
GRI 201: EKONOMISK UTVECKLING		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	14-15, 42, 122
201-1	Genererat och distribuerat ekonomiskt värde	122
GRI 203: INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	12-15, 122
203-2	Väsentlig indirekt ekonomisk påverkan	12-13, 122
GRI 205: ANTIKORRUPTION		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	127
205-3	Antal fall av korruption	Inga fall
GRI 302: ENERGI		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	124-127
302-1	Organisationens energiförbrukning	125, 134
CRE1	Energiintensitet i byggnader	124, 134
GRI 305: UTSLÄPP		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	124-127
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	134-135
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	134-135
305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	134-135
GRI 401: ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	128-130
401-1	Personalomsättning	129, redovisar ej ålderfördelning pga det låga antalet individer
GRI 403: HÄLSA OCH SÄKERHET		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	128-130
403-1 - 403-7	Styrning	128-130, 135
403-9	Arbetsrelaterade skador	129
GRI 404: UTBILDNING		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	128-130
404-1	Utbildning för anställda	130
404-3	Utvecklingssamtal	129
GRI 405: MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	128-130
405-1	Sammansättning av företaget	130
GRI 406: ICKE-DISKRIMINERING		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	128-130
406-1	Antal fall av diskriminering	Inga fall
CRE: PRODUKTANSVAR		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	124
CRE8	Hållbarhetscertifieringar för ny-, om- och tillbyggnation	135

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.

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

Catenas viktigaste intressenter är ägare, analytiker, investerare, medarbetare, samhället, leverantörer och kunder. 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.

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

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 alla dotterbolag och joint ventures med ägarandel motsvarande 50 procent eller mer, 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.

Energiförbrukning och växthusgasutsläpp

Catena har i år ändrat beräkningsmetod för energianvändningen och redovisar nu energiförbrukning för 92 procent av den totala uthyrningsbara ytan, resterande 8 procent saknas då Catena inte har tillgång till hyresgästers mätvärden. Förändringen i beräkningsmetod innebär att även fastigheter där hyresgästerna ansvarar för inköp av energi nu ingår i beräkningarna. Energianvändningen för 2017 och 2016 har reviderats för att ha jämförelsebara siffror.

Av pedagogiska skäl redovisar Catena all energiförbrukning i MWh eller KWh. För att räkna om energiför-

brukningen 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 följande källor:

- Egen förbränning; energistatistik hämtas från egna system, omvandlingsfaktorer hämtas från GHG Protocol.
- Resor med egna fordon; förbrukningsstatistik från mätarställningar och milersättning, omvandlingsfaktorer från Nätverket för Transporter och Miljön (NTM) och SCB.
- Inköpt energi; energistatistik från egna system, omvandlingsfaktorer från respektive leverantör av energi, i vissa fall med ett års eftersläpning på grund av bristande tillgång till aktuell statistik.
- Tjänsteresor; 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.
- Medarbetares pendling; statistik om användning baseras på genomförd medarbetarenkät respektive år, omvandlingsfaktorer för olika färdmedel hämtas från Trafikverket och NTM.

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 CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆ och NF₃. Bolaget genomför inga egna omräkningar från andra växthusgaser till CO₂e 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 omvandlings-

Växthusgasutsläpp per scope (ton CO₂e)

	2018	2017	2016
Scope 1 (Användning av olja, naturgas samt drivmedel i tjänstebilar)	1 458	1 292	248
Scope 2 (El och fjärrvärme som inte undermäts för respektive hyresgäst)	805	1 272	1 627
Scope 3 (Olja, naturgas, el och fjärrvärme som undermäts för respektive hyresgäst samt tjänsteresor och anställdas pendling)	6 292	6 385	6 837
Totalt	8 555	8 948	8 713

Tabellen visar Catenas utsläpp av växthusgaser fördelat på respektive scope. Catenas koldioxidutsläpp för elanvändning (Scope 2) vid geografisk värdering (location based): 544 ton CO₂e.

Miljöcertifierade fastigheter (kvm)

	2018	2017	2016
EU GreenBuilding	126 675	126 675	43 209
Total certifierad yta	126 675	126 675	43 209
Andel av total uthyrningsbar yta	7%	8%	3%

Tabellen visar miljöcertifierad yta samt andel miljöcertifierad av total uthyrningsbar yta.

faktorer 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 policies 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 systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM). Utifrån de årliga kontrollerna 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. 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 medarbetarna kan göra ihop. Alla anställda har även möjligheten att teckna en privat sjukvårdsförsäkring, en förmån som är frivillig och skattepliktig för den anställda.

Helsingborg mars 2019
 Styrelsen

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på sidorna 120–135 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 20 mars 2019
 PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
 Auktoriserad revisor

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 prestation. 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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nyckeltal enligt IFRS					
Hysesintäkter, Mkr	1 090,7	892,0	786,6	464,2	431,3
Driftsöverskott, Mkr	827,6	671,2	578,1	351,3	325,7
Förvaltningsresultat, Mkr	571,3	440,1	316,0	259,3	204,9
Resultat före skatt, Mkr	940,1	758,6	386,6	590,3	440,3
Årets resultat, Mkr	823,4	634,7	338,4	571,5	344,2
Resultat per aktie, kr ¹⁾	21,93	16,08	10,20	22,11	13,38
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, Mkr	550,8	418,7	294,3	241,5	204,8
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	14 721,1	13 131,1	10 786,4	5 340,3	5 750,9
Balansomslutning, Mkr	15 984,9	14 246,6	12 344,9	6 947,9	6 136,0
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,4	35,7	25,6	25,6
Antal utestående aktier, genomsnittligt, miljoner	37,5	35,8	33,2	25,9	25,8
Alternativa nyckeltal					
Fastighetsrelaterade					
Överskottsgrad, %	75,9	75,2	73,5	75,7	75,5
Belåningsgrad, %	57,9	57,6	59,9	70,3	60,1
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	16,6	14,9	10,6	25,6	19,0
Avkastning på totalt kapital, %	7,6	7,1	6,9	10,5	12,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,5	2,3	4,8	3,1
Genomsnittlig ränta, %	2,7	3,2	3,6	2,6	2,8
Räntebindning, år	3,0	4,1	3,5	3,1	3,5
Räntebärande skulder, Mkr	8 516,8	7 568,2	6 457,2	3 754,1	3 457,6
Kapitalbindning, år	1,4	1,9	1,5	2,5	2,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,7	1,5	1,7
Soliditet, %	33,2	32,3	31,6	35,7	32,4
Soliditet exklusive goodwill, %	34,3	33,4	33,3	35,7	32,4
Aktierelaterade					
Aktiens direktavkastning, %	2,6	2,9	2,7	2,6	2,8
Aktiens totalavkastning, %	44,7	23,7	14,3	12,3	7,8
Eget kapital per aktie, kr	140,82	122,86	109,13	96,46	77,22
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹⁾	15,21	12,30	9,53	10,03	7,95
p/e-tal	10	10	13	5	8
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital per aktie, kr ¹⁾	14,67	11,70	8,87	9,43	10,24
Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav, kr	169,53	149,85	135,80	115,00	96,60
Övriga nyckeltal					
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter	107	109	94	55	47
Uthyrbar yta, tkvm	1 792,5	1 661,6	1 490,9	816,8	753,1
Hysesvärde, Mkr	1 216,1	1 109,9	925,7	511,5	480,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	94,7	93,0	95,5	95,8
Aktierelaterade					
Börskurs, kr	220,50	155,50	128,50	115,75	105,75
Börsvärde, Mkr	8 313	5 818	4 592	2 968	2 712
Högst betalt under året, kr	224,50	158,50	145,00	141,00	115,00
Lägst betalt under året, kr	148,00	128,50	109,25	103,00	94,00
Utdelning per aktie, kr	5,75 ²⁾	4,50	3,50	3,00	3,00
Övrigt					
Antal anställda	38	38	33	22	20

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 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 strävar efter att ge en rättvisande bild av bolaget genom en kontinuerlig, omedelbar, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Informationsgivningen kännetecknas av öppenhet, samtidighet och likformighet i enlighet med gällande lagstiftning, Nasdaqs regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning samt bolagets IR-policy.

Årsstämma

Catenas aktieägare hälsas välkomna till årsstämman som hålls 25 april 2019 klockan 16:00 på World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm. Se kallelse på omslagets flik.

Kalendarium

Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Under 2019 planeras dessa publiceras:

- 2019-04-25 Delårsrapport januari – mars 2019.
- 2019-04-25 Årsstämma 2019.
- 2019-07-08 Delårsrapport januari – juni 2019.
- 2019-10-25 Delårsrapport januari – september 2019.
- 2020-02-20 Bokslutskommuniké 2019.
- 2020-03-30 Publicering av årsredovisning för 2019.
- 2020-04-29 Delårsrapport januari – mars 2020.
- 2020-04-29 Årsstämma 2020.

Delårsrapporter och årsredovisning skickas med post till dem som begärt detta.

Kapitalmarknadsinformation

I samband med publiceringen av delårsrapporterna presenteras delårsbokslutet för investerare på möten som arrangeras av bankerna. Dessutom planerar Catena in egna enskilda möten med investerare och banker. Bland annat presenteras traditionellt halvårsrapporten på kapitalmarknadsdagen i Båstad. Presentationerna publiceras normalt omedelbart efteråt på bolagets hemsida. Catena deltar också i aktiespararträffar arrangerade av Aktiespararna.

Följ Catena på webbplatsen

På Catenas webbplats www.catenafastigheter.se finns aktuell information om Catenas verksamhet samt finansiell information, till exempel pressmeddelanden och finansiella rapporter samt presentationer. På webbplatsen kan bolagets intressenter också ladda ned finansiella publikationer från Catena. Denna information kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via mail.

LogistikTrender

Catena analyserar och driver på olika sätt de rådande logistiktrenderna. Bland annat genom att arrangera seminariet LogistikTrender där olika logistikaspekter diskuteras.

Seminariet 2019 hålls i Helsingborg den 9 maj.



Logistik **trender**



Urval av pressmeddelanden under 2018

- 2018-12-03 Catena utser ny regionchef i Malmö
- 2018-11-05 Catena investerar 101 Mkr i nytt höglager i Helsingborg
- 2018-10-31 Catena förvärvar logistikfastighet i Umeå för 174 Mkr
- 2018-10-25 Catena tecknar avtal om förvärv av logistikmark för vidareutveckling av E-City Engelholm
- 2018-09-14 Catena tecknar avtal om förvärv av logistikmark, Stockholm Syd, söder om Stockholm
- 2018-08-24 Ett aktivt Catena trimmar fastighetsportföljen
- 2018-07-31 Catena offentliggör ökning av antalet aktier och röster
- 2018-07-02 Catena säljer resterande del av fastighet i Huddinge
- 2018-07-02 Catena förvärvar logistikfastighet i Morgongåva för 280 Mkr och emitterar nya aktier
- 2018-06-26 Catena hyr ut till Solid Försäkring AB – näringslivet i södra Helsingborg sjuder av aktivitet
- 2018-05-08 Catena investerar 107 Mkr i Jönköping och tecknar hyresavtal med Procurator
- 2018-05-07 Catena emitterar certifikat under det nyupprättade certifikatsprogrammet
- 2018-04-27 Catena investerar ytterligare 358 Mkr på Logistikposition Sunnanå
- 2018-04-20 Catena fortsätter växa och rekryterar finanscontroller och kommunikationsansvarig
- 2018-04-16 Catena upprättar certifikatsprogram med en ram om 2 000 Mkr
- 2018-03-01 Catena investerar i och utvecklar logistik- och livsmedelskluster i Bjuv
- 2018-02-28 Catena förvärvar fastighet i Linköping för 68,1 Mkr
- 2018-02-28 Catena investerar 115 Mkr i Malmö och tecknar hyresavtal med Chefs Culinar

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.

Last mile logistics

Förflyttningen av gods/vara från en hub till slutdestinationen, ofta till konsument.

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 29, 2019 be available at 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) den 29 mars 2019. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 20–50. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 55–101 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2017 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.

Index

Diagram och tabeller exkl. noter	Sida
Aktiens direktavkastning	7, 39
Belåningsgrad – fastigheter	36
Beståndet per region	20, 24
Börskurs/eget kapital	39
Data per aktie	39
Detaljhandelns utveckling, löpande priser	15
Direktavkastning	23, 39
Driftsöverskott	21
Eget kapital och avkastning	5
E-handelns del av tillväxt i sällanköpshandeln	15
E-handelns omsättning	15
Ekonomisk uthyrningsgrad	23, 50
eNPS	6, 128
Fastighetsförsäljningar	50
Fastighetsbeståndets utveckling	20, 22
Fastighetsportföljens utveckling	124
Fastighetsförvärv	50
Fastighetsvärde/tillväxt	6
Flerårsöversikt	136
Friköpta fastigheter	112
Fördelning av växthusgasutsläpp	124
Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring av rörelsekapital	4, 21, 39
Genomsnittliga hyresnivåer	16
Genomsnittlig kontraktstid	6, 20
Genomsnittlig kapitalbindning	7, 36
Genomsnittlig ränta	6
Hushållens konsumtionsutgifter	15
Hyresintäkter, regioner	27
Hyresintäkter och överskottsgrad	4, 21
In- och utflyttning	4, 21
Inköpt energi	124
Investeringar och avyttringar	49
Kapitalbindning	7, 36
Kapitalstruktur	36
Kassalikviditet	114
Kundförluster	113
Kundgrupper	21
Kursutveckling	7, 38, 39
Känslighetsanalys	115
Medarbetarnas fördelning	129
Miljöcertifierade fastigheter	135
Nyckeltal – Regioner	27
Personaldata	129, 130
Projektutveckling	49
Resultat före skatt/aktie	5
Räntetäckningsgrad	7, 36
Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	122
Soliditet	4, 5, 7, 36
Större färdigställda projekt	50
Större pågående projekt	50
Substansvärde, EPRA NAV och totalavkastning	39
Utbildningstimmar	130
Utdelning och totalavkastning	7
Utdelning och utdelningsandel	39
Uthyrningsgrad	50
Verkligt värde, regioner	24
Vinstdisposition	33
Värderingsmodell	23
Växthusgasutsläpp	124, 135
Växthusgasutsläpp per akt	125
Ägarförhållanden och struktur	106
Överskottsgrad	4, 6, 23



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 Skandinavien 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

www.rh.se

