



CATENA 2017

Årsredovisning

FASTIGHETER FÖR SMARTARE, BÄTTRE OCH SNABBARE LOGISTIKLÖSNINGAR

Kallelse till stämman

Tid och plats

Årsstämma i Catena AB (publ) hålls den 26 april 2018 klockan 16:00 på IVA:s konferenscentrum, Grev Turegatan 16 i Stockholm.

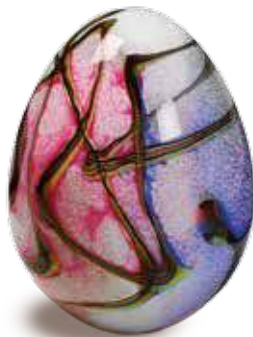
Rätt att delta

För rätt att delta i stämman måste aktieägaren vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 20 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 20 april klockan 14:00 via e-post till ulrika.holmer@catenafastigheter.se. Anmälan kan också lämnas per telefon 0730-70 22 46 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.

Omslagsbilden visar den automatiserade plockningen i Boozts e-handelsterminal och -lager. E-handelslogistik är ett område inom vilket Catena positionerade sig tidigt. Idag är bolaget den ledande fastighetsförvaltaren inom området. Anläggningen prisades 2017 som "Årets logistiketablering" av publikationen "Intelligent logistik". Se mer på sidan 8-9.



Innehåll

Catena i korthet

Värdeskapande varuflöden 2-3

Året i korthet

Fortsatt balanserad tillväxt med
förbättrat förvaltningsresultat 4-5

VD har ordet

Goda förutsättningar för fortsatt tillväxt 6-7

Verksamheten 2017

Verksamheten 2017 i sammandrag 10-11

Logistiktrender

Megatrender driver
Snabbare, Bättre och Smartare logistik 14-17

Marknaden

Stark ekonomi driver konsumtionstillväxt 18-21

Förvaltningsberättelse

► Affär och strategi

En beprövad affärsmodell 24
Aktiv förvaltning 25
Ett attraktivt erbjudande 26-27
Förutsättningar för fortsatt tillväxt 28-29
Tydliga mål och implementerade strategier 30-31

Hållbarhetsarbetet

En hållbar verksamhet 34
Hållbar logistik och samhällsutveckling 35-36
Hållbara fastigheter 37-40
Attraktiv arbetsgivare 41-43

► Fastighetsrörelsen

Centrala nyckeltal återställda
efter fjolårets expansion 46-50
Marknadsutsikter 51
Regionerna i sammandrag 52-54
Fastighetsvärdering 55
Fastighetsförteckning per region 56-57 + utvik
Väsentliga händelser 58-59
Aktuell intjäningsförmåga 60
Vinstdisposition 61

► Finansiering

Räntebärande skulder 64-65
Eget kapital, aktie och ägare 66-67

► Finansiell information

Innehåll 69
Finansiella rapporter, koncernen 70-75
Noter, koncernen 76-100
Finansiella rapporter, moderbolaget 101-103
Noter, moderbolaget 104-111
Årsredovisningens undertecknande 112
Revisionsberättelse 113-116

► Bolagsstyrning

Styrelsens ordförande: En ansvarsfull styrning
är grunden för värdeskapandet 117
Bolagsstyrningsrapport 118-124
Risker och möjligheter 125-129
Styrelse och företagsledning 130-131

Information

Flerårsöversikt och definitioner 132-133
GRI-noter 134-138
Catena året om och ordlista 140
Index över diagram och tabeller
samt pressmeddelanden 141

► Reviderat avsnitt.

Välkomna till Catena!

Catena äger, utvecklar aktivt och förvaltar effektivt välbelägna logistikfastigheter som försörjer växande skandinaviska storstadsregioner med varor. Anläggningarna som är anpassade för dagens och inte minst framtidens varuflöden genererar stabila kassaflöden som gör det möjligt att såväl utveckla verksamheten som att ge ägarna en attraktiv utdelning.



En tydlig vision

Catena har en tydlig affärsmodell driven av visionen att länka Skandinavians godsflöden.

Den dagliga verksamheten bedrivs via affärsidéns två grundläggande uppgifter: fastighetsutveckling och förvaltning. På så sätt skapar bolaget, i enlighet med det övergripande målet, ett starkt kassaflöde som möjliggör såväl en attraktiv avkastning till aktieägarna som en stabil utveckling mot visionen. För att nå de operativa och finansiella målen och visionen arbetar Catena med fyra väl definierade strategier: Fastighetsutveckling, Kunder & marknad, Hållbarhet och Finansiering.



En fokuserad affärsidé

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

Transporternas effektivitet är en viktig faktor för företagets lönsamhet. Samtidigt ställer klimatutmaningen nya hårdare krav för att minska transporternas miljöpåverkan. Catena erbjuder, längs utmärkta gröna korridorer vid de viktigaste transportlederna och knutpunkterna, logistikanläggningar för såväl dagens som framtidens varuflöden som ger såväl ekonomiska fördelar som miljöfördelar.

► Läs mer på sidorna 24.



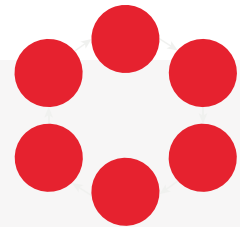
En attraktiv investering



En ledande position på en växande marknad

Sedan starten av dagens Catena har bolaget varit en ledande aktör inom logistikfastigheter som utvecklat och drivit den växande sektorn framåt, bland annat inom e-handel. Efter en rad strukturaffärer är Catena också en av sektorns största fastighetsbolag i Sverige. Det ger Catena såväl kostnads- som intäktssynergier, en bra bas för fortsatt värdetillväxt.

► Läs mer om marknaden på sidorna 18-21.



En tydlig fokuserad affärsmodell

Catenas fokusering på logistikfastigheter ger optimala förutsättningar att utveckla och förvalta attraktiva logistikanläggningar som kan försörja växande storstadsregioner med gods och varor.

► Läs mer om fastigheterna på sidorna 46-54.



Tydliga mål och väl definierade strategier

För att fortsätta växa, förverkliga visionen, nå de finansiella målen samt skapa ett fortsatt starkt kassaflöde arbetar Catena med väl definierade strategier. Bolaget har också organisatorisk och finansiell kapacitet att verkställa strategierna.

► Läs mer om mål och strategier på sidan 30-31.



Fortsatt förbättrat resultat med starkt kassaflöde

Catena fortsätter leverera bra resultat och kunde 2017 ånyo redovisa en stark utveckling. Hyresintäkterna ökade under året med 13 procent. Förvaltningsresultatet, som i princip utgör kassaflöde, ökade med 39 procent. Bolagets fortsatta utveckling under året med förvärv, betydande nyproducerade anläggningar och kvarvarande byggbar mark skapar potential för fortsatt förbättrat förvaltningsresultat.

► Läs mer om den finansiella resultat på sidan 70-71.



God totalavkastning på Catenas aktie

Catenas verksamhet bygger på ett växande attraktivt fastighetsbestånd som genererar starka kassaflöden. Det ger bolaget goda möjligheter att skapa aktieägarvärde genom tillväxtinvesteringar, utdelning och ökat substansvärde. Under 2017 avkastade en investering i Catena-aktien totalt 23,7 procent (14,3), att jämföra med börsens totalindex (inkluderande återinvesterade utdelningar) 9,8 procent.

► Läs mer om aktien på sidorna 66-67.

Värdeskapande varuflöden

I Sverige, med sina långa avstånd, är transporternas och logistikfunktionernas effektivitet en viktig faktor för företagets lönsamhet. Catena utvecklar och erbjuder strategiskt belägna kostnads- och miljöeffektiva logistikanläggningar som är anpassade för sin uppgift och utrustade för olika produkters krav för till exempel hanterbarhet, temperatur och säkerhet.

✓ Rätt läge

Catena har genom omfattande studier och analyser en god uppfattning om var i Skandinavien gods från olika delar av världen ankommer och hur de distribueras vidare. Den kunskapen ligger till grund för Catenas erbjudande av såväl befintliga som nya logistikanläggningar på landets mest transportstrategiska lägen. Terminaler och logistiklager har lokaliserats i anslutning till de viktigaste transportlederna. Distributionslager och anläggningar för citylogistik är av naturliga skäl placerade i omedelbar anslutning till eller i citynära lägen och då i speciellt utformade lokaler. På företagsnivå arbetar Catena också med kundspecifika lösningar för att minimera kundernas transporttider, kostnader och miljöbelastning.

► Se logistikanläggningarnas lägen på utvirket.

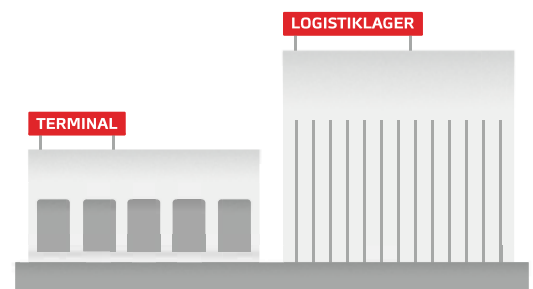
✓ Rätt lokal

Som en ledande förvaltare av logistikfastigheter erbjuder Catena ett antal olika kostnads- och miljöeffektiva lokaltyper, speciellt utformade för den primärt definierade uppgiften. Terminaler som är utformade för omlastning på en och samma dag. Lagerlokaler för produkter i väntan på att bli sålda. Distributionslager för varor som lagras under kortare tid i väntan på vidaretransport till butik och återförsäljare. Hubbar för Citylogistik och e-handelslager som är utrustade för att på bästa sätt kunna betjäna kunderna med små sammansatta leveranser. Lokaltyperna fungerar solitärt eller sammansatta i så kallade omnilager.

► Läs mer om olika logistikanläggningar på sidorna 26-27.

✓ Rätt service

Som en kundnära logistikpartner utvecklar Catena, tillsammans med hyresgästerna, lösningar eller funktioner för en rationellare verksamhet. Exempelvis med anpassade säkerhetslösningar, hanteringsutrustning som sträcker sig från enkla pallställ till helautomatiserade lösningar samt IT-system för styrning och kontroll. En, inom logistik och fastighetsförvaltning, kompetent förvaltningsorganisation på plats i prioriterade regioner säkerställer nära relationer med framförallt kunder, men också det lokala näringslivet och samhället i övrigt. Det gör det också möjligt att snabbt lösa de problem som kan uppstå. Samtidigt kan nya behov, som också kan leda till nya affärer, fångas upp. Catenas aktiva förvaltning har gjort att bolaget under året, på ett betydande sätt, kunnat stärka sina kundrelationer och öka antalet kunder.



Fortsatt balanserad tillväxt med förbättrat förvaltningsresultat

Catena fortsätter att växa, främst genom förvärv, men även genom en aktiv projektutveckling. Den moderna portföljens högre överskottsgrad tillsammans med bättre finansieringsvillkor påverkar förvaltningsresultatet och därmed kassaflödet positivt. Förbättrade kassaflöden samt försäljning av fastigheter, som passar bättre för annan användning än logistik, balanserar tillväxten och stärker Catenas finansiella position. Det ger utrymme för såväl fortsatt tillväxt som 4,50 kr i utdelning per aktie till ägarna.

Året i sammandrag

+13% Hyresintäkterna ökade som en följd av en förbättrad uthyrningsgrad, omförhandlingar av avtal, förvärv och nybyggda ytor som tillträdde under året.

+22% Fastighetsportföljen växte med förvärv, nybyggda och, framförallt senare under året, förädlade ytor samt värdeförändringar drivna av samordning, väl genomförda projekt och ett gott förvaltningsarbete.

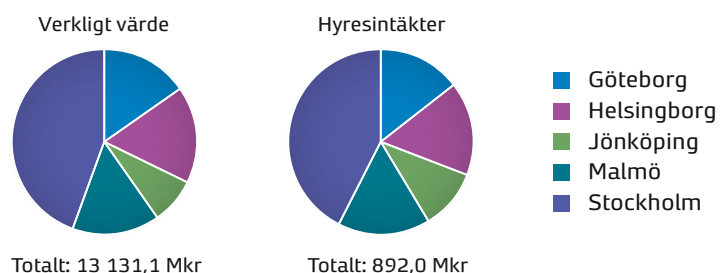
+39% Förvaltningsresultatet ökade som ett resultat av ett förbättrat driftsöverskott och en förbättrad finansiering. Förvaltningsresultatet utgör i princip bolagets löpande kassaflöde före förändringar av rörelsekapital, vilket i sin tur utgör 49 procent av hyresintäkterna.

Nyckeltal

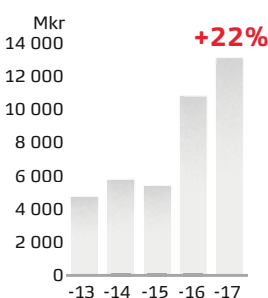
	2017	2016	Förändring, %
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	13 131,1	10 786,4	21,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	93,0	1,8
Hyresintäkter, Mkr	892,0	786,6	13,4
Överskottsgrad, %	75,2	73,5	2,3
Förvaltningsresultat, Mkr	440,1	316,0	39,3
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet, Mkr	418,7	294,3	42,3
Resultat före skatt, Mkr	758,6	386,6	96,2
Soliditet, %	32,3	31,6	2,2
Eget kapital per aktie	122,9	109,1	12,6
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	149,85	135,76	10,4
Börskurs vid årets slut	155,5	128,5	21,0

► Se också flerårsöversikt på sidan 132-133.

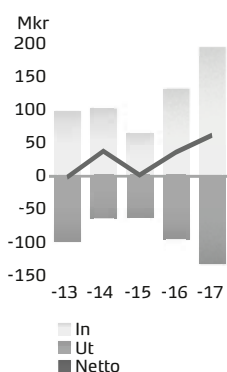
Regioner



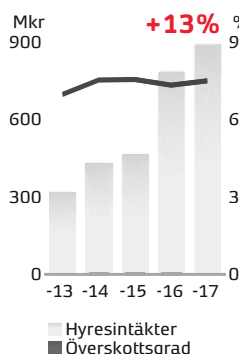
Fastighetsportföljens utveckling



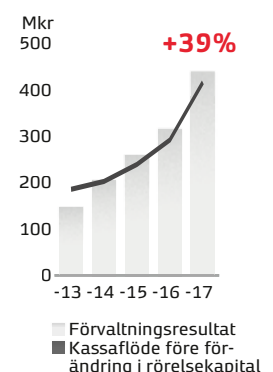
In- och utflyttning



Hyresintäkter och överskottsgrad



Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring av rörelsekapital



245 000 nya kvadratmeter terminaler samt logistik- och distributionslager

Under året har Catena genom projektutveckling och förvärv utökat verksamheten med 245 000 kvadratmeter moderna effektiva logistikytor i form av terminaler, såväl logistik som distributionslager samt anläggningar för citylogistik och e-handel. Det samlade värdet uppgår till 13 Mdkr. Bilden visar fastigheten Tågarp 16:17 i utkanten av Malmö. Den drygt 48 000 kvadratmeter stora fastigheten där ett livsmedelskluster bildats färdigställde Catena under året ett nytt distributionslager med såväl kyl- som fryslager till bland annat Mathem.



502 Mkr satsade på moderniserade logistikanläggningar
 Under året har Catena också investerat för att utveckla och modernisera befintliga logistikanläggningar för att utveckla kundernas varuflöden och minska fastighetskostnaderna och på så sätt förbättra driftsöverskottet. Sammanlagt har 502 Mkr investerats i fastighetsbeståndet. Bilden visar del av Solsten 1:102 i Mölndal där Catena bland annat byggt om och ut Oriolas distributionslager för läkemedel.



69 500 kvadratmeter logistikanläggningar sålda för konvertering

Under året har Catena avyttrat 69 500 kvadratmeter anläggningar som inte fyller Catenas krav och eller som kan användas bättre för andra ändamål som till exempel bostäder. Det samlade värdet på årets avyttringar uppgår till 466 Mkr.

Kontrollerad expansion

Nettot av årets transaktioner innebär att 69 500 kvadratmeter äldre logistikytor ersatts med 245 000 kvadratmeter ytor anpassade för dagens och framtidens logistik. En del av den fortlöpande process som pågått under de senaste 5 åren där totalt 261 000 kvadratmeter ersatts med 1 332 000 kvadratmeter moderna effektiva logistikanläggningar som relativt sett kan hantera större varuflöden per kvadratmeter till en lägre kostnad.

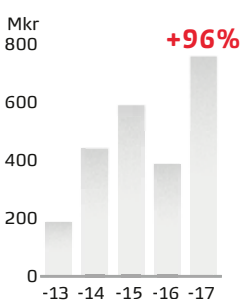
► Fler väsentliga händelser på sidorna 58-59.



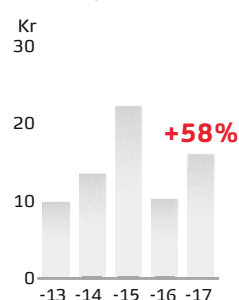
Catenas lager och terminal för e-handel där Boozt verkar tilldelades under året priset som ”Årets logistiketablering”.

► Läs mer på omslaget.

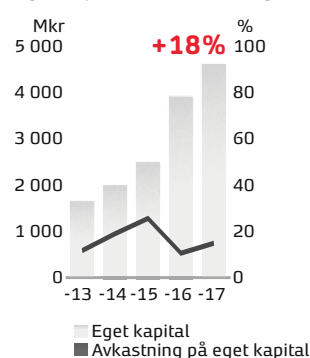
Resultat före skatt



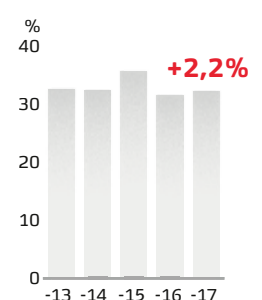
Resultat per aktie



Eget kapital och avkastning



Soliditet



Goda förutsättningar för fortsatt tillväxt

Året som gått

När vi knyter ihop säcken för 2017 kan jag konstatera att Catena har etablerat sig på en ny och högre nivå. På bara två år har vi gått från 0,8 till 1,7 miljoner kvadratmeter logistikyta och från 512 Mkr till 1 110 Mkr i hyresvärde. Ett intensivt arbete för att höja standarden på fastigheterna under 2016 bidrog till att hyresintäkterna då ökade med 70 procent och förvaltningsresultatet med 22 procent. För 2017 är förhållandet det omvända, hyresintäkterna ökade med 13 procent och förvaltningsresultatet med hela 39 procent. Dessutom ökade uthyrningsgraden från 93 procent till 95 procent, vi sänkte vår snittränta med 0,4 procentenheter genom att aktivt se över finansieringen och vi når vårt fina förvaltningsresultat tack vare en mycket effektiv administration och förvaltning. Allt detta har vi lyckats leverera med i stort sett samma resursbas som året innan. Förvaltningsresultatet är nästan lika med kassaflödet före förändringar i rörelsekapital och kassa-

Ett kassaflöde helt i nivå med vår ambition – halva hyresintäkten.

flödet ligger i sin tur helt i nivå med vår ambition – halva hyresintäkten. Vi är stolta över resultatet, men det finns alltid mer att göra. Ett starkt kassaflöde är vårt övergripande mål och ger oss möjligheter att skapa aktieägarvärde, inte minst genom tillväxt. Därför har vi också under 2017 fortsatt att både förvärva och bygga fler attraktiva logistikanläggningar.

Väl positionerade geografiskt

Genom att analysera hur varor flödar till, genom och från Skandinavien har vi tidigt kunnat identifiera strategiska logistikpositioner. I dag erbjuder vi moderna logistik-anläggningar på Sveriges viktigaste logistiklägen. Det inkluderar Stockholm och Göteborg med omgivningar samt Malmö och Öresundsregionen, vars attraktivitet växer. Den fasta förbindelsen mellan Danmark och Tysk-

land som beräknas stå färdig i slutet av 2020-talet har stor potential, en enorm marknad i norra Tyskland kommer då kunna nås från Malmö/Helsingborg på bara några timmar.

Väl positionerade för nya handels- och konsumtionsmönster

Aktiv trendspaning och omvärldsanalys ger oss stora insikter i de nya handels- och konsumtionsmönster som växer fram. Mot bakgrund av det kan man också förstå vårt tidiga intresse för etableringar av distributionslager och anläggningar för citylogistik och e-handel. E-handeln växte 2017 med 16 procent och svarar därmed för nästan hela detaljhandelns tillväxt under 2017. Vi möter branschens behov genom etableringar som vi lokaliserat och designat för att matcha utvecklingen och som exempelvis stöttar en effektiv godshantering via automation för lager.

Ansvarsfull expansion

Merparten av våra etableringar är ombyggnationer eller nybyggen. Bara under året har vi tillfört marknaden cirka 70 000 kvadratmeter nybyggda logistikytor. Även om vi är ett av de ledande bolagen i vår sektor är vi naturligtvis inte ensam på marknaden och det är lätt att befara en överetablering av logistiklokaler. Vi kan dock konstatera att vi samtidigt sålt cirka 70 000 kvadratmeter lokaler som genom städernas utbyggnad ofta blivit så centralt belägna att de, efter ombyggnad, kan ställas om från terminaler eller distributionslager till attraktiva bostäder. På så sätt bidrar vår affär till en balanserad och hållbar stadsutveckling.

Fortsatta tillväxtinitiativ från vår ledande position

Vi har genom utväxling av tillgångar lyckats skapa en portfölj av väl positionerade logistik-anläggningar för såväl dagens som morgondagens kunder. Denna portfölj vill vi bygga vidare på och vi är öppna för fortsatta förvärv av fler moderna fastigheter likt de som vi i slutet av året förvärvade av Kilenkrysset. För oss är det prioriterat att växa genom egen projektutveckling då det ger oss störst möjligheter att leverera en produkt som är helt

optimerad för våra kunder. Dessutom ger det oftast Catena och därmed våra ägare den bästa avkastningen. Under året har vi färdigställt Brings nya anläggning i Mölnlycke. På samma fastighet har vi byggt ut Oriolas automatiserade distributionslager. Vi färdigställde också Boozt Fashions lokaler i E-City Engelholm, där Boozt utvecklat en toppmodern automationsanläggning och i vårt livsmedelskluster i Arlov utanför Malmö har MatHem och Espresso House flyttat in. Livsmedelslogistik, med sina speciella krav, är ett växande område som vi fortsätter att utveckla. Det senaste tillskottet är Svensk Cater som kommer att flytta in i lokaler som vi bygger i Malmö på logistikposition Sunnanå – ett av våra större utvecklingsområden tillsammans med Tostarp utanför Helsingborg.

Livsmedelslogistik, med sina speciella krav, är ett växande område som vi fortsätter att utveckla.

Totalt har vi en markreserv på strategiskt välplacerade logistikpositioner om cirka 1,7 miljoner kvadratmeter mark med tillhörande byggrätter och optioner. Byggrätter och optioner är en kapitaleffektiv metod att säkerställa en projektportfölj som kan aktiveras när tiden är rätt och rätt kund finns på plats. Lägger vi till det de starka kassaflöden vår befintliga fastighetsportfölj genererar och som löpande stärker vår, redan idag, starka finansiella kapacitet ser vi fortsatt goda förutsättningar att växa. Tack vare vår ledande position och vår unika kompetens inom såväl fastighetsförvaltning som logistik kan vi också växa klokt. Potentialen för moderna logistikläggningar bekräftas av ett ökat intresse från finansmarknaderna, att Catena under året togs upp i EPRA har exempelvis attraherat nya internationella investerare.

Sammantaget kan jag och Catenas alla engagerade medarbetare inte annat än se fram emot ett nytt spännande år.

Helsingborg, mars 2018
Benny Thøgersen



Norra Varalöv 31:11 – Läge för modern e-handel

Boozt Fashion AB är ett ledande, nordiskt e-handelsbolag som säljer mode online. Bolagets sajter har drygt fem miljoner besök i månaden som en följd av en bekväm shoppingupplevelse med hög servicenivå, snabba leveranser och enkla returer.

Boozts utmaning

Boozt sökte nya lokaler där verksamheten kunde växa. En strategiskt placerad lokal så att bolagets kunder i hela Norden lätt kan nås på kort tid. Med hänsyn till bolagets snabba tillväxt behövde Boozt också kunna bygga ut utan återkommande flyttar som stör verksamheten.

Catenas lösning

Catena byggde en helt ny logistikanläggning på fastigheten Norra Varalöv 31:11 belägen invid E6 strax utanför Ängelholm. Ett väl valt läge där hela Sverige, Norge, Danmark men också norra Tyskland kan nås inom ett dygn. Den nybyggda lokalen förbereddes med el, belysning och ventilation för en automatiserad anläggning med 150 robotar som plöcker samman produkter till kollin färdiga att skicka till slutkund. Kapaciteten kan därigenom nästan fördubblas inom ramen för befintliga väggar. Utöver detta har Boozt en option på ytterligare två hus om totalt 35 000 kvadratmeter. Modern teknik har också gjort anläggningen kostnads- och miljöeffektiv. Energiförbrukningen beräknas med råge understiga 10 kwh per kvadratmeter vilket ger Green Building klassificering. Dessutom har stor vikt lagts vid design av såväl interiör som exteriör för att den stora anläggningen ska smälta in i miljön.

Fastighetsfakta

Yta:	43 500 kvadratmeter e-handelslager i den första byggnaden
Utrustning:	Tellus energisystem
Investering:	280 Mkr
Färdigställd:	Våren 2017





Bästa logistiketablering 2017.
Läs mer på omslaget.



FASTIGHETER FÖR **SMARTARE, BÄTTRE OCH SNABBARE** LOGISTIKLÖSNINGAR



Verksamheten 2017 i sammandrag

Under året har Catena fortsatt att växa, organiskt eller genom förvärv. Samtidigt har bolaget ytterligare stärkt sina ledande positioner, såväl tekniskt som kommersiellt. Under året har implementeringen av de strategier som ledning och styrelse fastställt gett tydliga avtryck i utvecklingen av såväl de operativa som finansiella målen. Aktieägarna har därigenom fått ett starkare bolag och 23,7 procent totalavkastning på sitt investerade kapital.

Aktiens utveckling

Kursutveckling och omsättning

Aktien steg under 2017 med 21 procent (12) från 128,50 kronor till 155,50 kronor. Som lägst noterades aktien till 124,25 kronor den 9 januari och som högst till 158,50 kronor den 29 december. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq Stockholms index OMXSPI ökade med 6,4 procent (5,8). Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) ökade med 11,0 procent (5,3).

Aktiens direktavkastning

För verksamhetsåret 2017 föreslår styrelsen en utdelning om 4,50 kronor per aktie (3,50). Det motsvarar en direktavkastning på 2,9 procent (2,7).

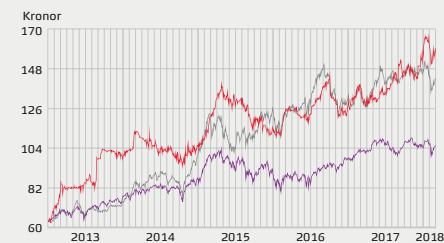
Aktiens totalavkastning

Aktiens totalavkastning uppgick 2017 till 23,7 procent (14,3) vilket kan jämföras med börsens totalindex OMX Stockholm GI (som inkl. återinvesterade utdelningar) under året, som uppgick till 9,8 procent (9,8).

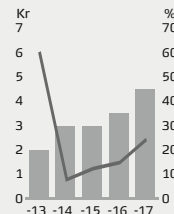
► Läs mer om aktien på sidorna 66-67.

Kursutveckling 2013-01-01 – 2018-02-28

■ Catena ■ OMX Stockholm PI ■ Carnegie Real Estate Index



Utdelning och totalavkastning



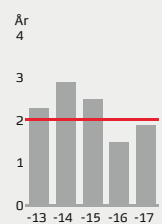
Finansiella mål

Genomsnittlig kapitalbindning

Den genomsnittliga kapitalbindningen bör uppgå till minst två år. På så sätt har bolaget säkrat en finansiering över en tidsrymd som reducerar finansieringsrisken samtidigt som bolaget vid varje tillfälle kan säkra optimala kreditvillkor för en fortsatt finansiering av verksamheten.

Kommentar 2017

Den genomsnittliga kapitalbindningen tangerade på balansdagen det uppsatta målet och uppgick till 1,9 år. Förbättringen, jämfört med 2016, är att hänföra till de omförhandlingar av flera större krediter som slutfördes i början av 2017.

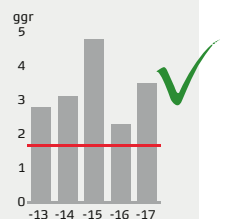


Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 gånger. Det är en nivå som ger en betydande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor.

Kommentar 2017

Räntetäckningsgraden låg fortfarande över målet. Den under året, jämfört med 2016, högre nivån 3,5 gånger, har primärt sin förklaring i bolagets ökade fastighetsportfölj, effektivare förvaltning och utvecklingen av förvärvade bestånds något högre vakans och finansieringskostnad samt realiserade värdeförändringar.

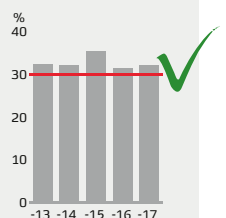


Soliditet

Soliditeten ska lägst vara 30 procent, vilket bedöms vara väl avvägt med hänsyn till bolagets kassaflöde. Det ger goda avkastningsmöjligheter med en balanserad risknivå i verksamheten.

Kommentar 2017

Soliditeten som låg i nivå med målet hade på balansdagen, jämfört med 2016, ökat trots gjorda förvärv och den utdelning som under året gjorts i enlighet med bolagets utdelningspolicy. Det är en effekt av ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten och de riktade emissioner som genomförts i samband med de gjorda förvärven.



Strategier och operativa mål

Fastighetsutveckling

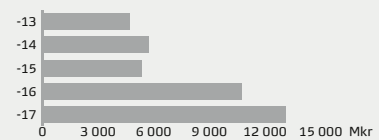
Fastighetsportföljen ska, genom egen projektutveckling och förvärv som breddar kundbasen, växa med moderna, kostnadseffektiva fastigheter med stabila kassaflöden på strategiskt belägna, befintliga eller förväntade, logistiknav. På så sätt ska Catena bli ett ännu bättre alternativ för kunder, placerare och medarbetare.

Efter 18 fastighetsförvärv och flera större projekt ökade fastighetsportföljen under året med 22 procent till 13,1 Mdkr. Av årets ökning utgjorde 502,2 Mkr egna projekt att jämföra med 529,0 Mkr 2016. Överskottsgraden ökade från 73,5 till 75,2 procent och närmar sig interna målet på 80 procent.

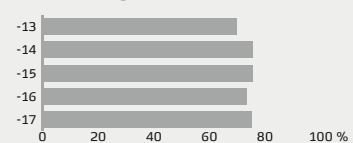
Bakom förbättringen ligger det ökade beståndet, lägre vakansgrader samt betydande energieffektiviseringar.

► Läs mer om fastighetsutveckling på sidorna 28-29.

Fastighetsvärde/tillväxt



Överskottsgrad



Kunder och Marknad

Catena strävar efter flexibla avtal och långa relationer med innovativa, framgångsrika och solida kunder. Bolaget arbetar nära sina kunder för att i deras verksamhet kunna skapa mervärden genom ny teknik och funktion likväl som effektiviseringar, som Catena ska vara känt för. Dessutom bevakar bolaget proaktivt trender och nya aktörer på logistikmarknaden och stärker på olika sätt sitt varumärke, inte minst digitalt.

Den genomsnittliga kontraktstiden ökade under 2017 till 5,3 år (4,8). Det beror ånyo primärt på ett större inslag av nya fastigheter utvecklade för kunds räkning, som traditionellt löper med längre kontraktstider.

► Läs mer om Kunder och Marknad på sidorna 18-21.

Genomsnittlig kontraktstid



Hållbarhet

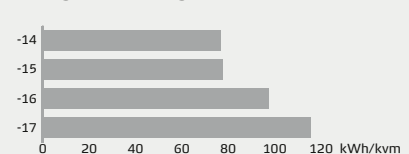
Catena ska vara delaktig i samhällsutvecklingen genom engagemang inom prioriterade logistikområden och bidra till en bättre miljö genom att utveckla ekonomiskt och miljömässigt effektiva logistiklägen samt energieffektiva lösningar i sina fastigheter. Dessutom ska Catena vara en spännande och ansvarstagande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

Både total energianvändning och energi per kvadratmeter har ökat under året, vilket är ett resultat av högre energianvändning i de fastigheter som förvärvats under året. Bolaget arbetar nu med flera energieffektiviseringsprojekt.

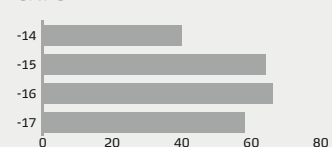
I den medarbetarundersökning som genomfördes i december 2017 blev eNPS-resultatet +58 vilket är något lägre än föregående års +66 men mycket högt i jämförelse med andra bolag både i Sverige och internationellt.

► Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 34-43.

Energianvändning



eNPS



Finansiering

Catena ska säkerställa långsiktig stabil finansiering i form av eget kapital och främmande kapital i form av bankfinansiering och säkerställda obligationer.

Den genomsnittliga kapitalbindningen tangerade, efter omförhandlingar av stora delar av kreditportföljen, på balansdagen det uppsatta målet och uppgick till 1,9 år.

Efter nämnda omförhandlingar och räntesäkringar minskade den genomsnittliga räntan för 2017 till 3,2 procent.

► Läs mer om finansieringen på sidorna 64-67.

Genomsnittlig ränta



Sunnanå 12:52, Burlöv – Läge för mat och Citylogistik

Svensk Cater AB är en rikstäckande fullsortimentsgrossist för uteätarmarknaden med cirka 1 000 medarbetare runt om i Sverige.

Svensk Caters utmaning

För Svensk Cater är närheten till kunderna central. Bolaget behövde, för att utveckla verksamheten och möjliggöra en fortsatt tillväxt nya väl placerade lokaler med utbyggnadsmöjligheter.

Catenas lösning

Catena bygger, baserat på sina erfarenheter inom livsmedelslogistik, en helt ny logistikanläggning på fastigheten Sunnanå 12:52, strax utanför Malmö. Ett perfekt läge för citylogistik vid ringleden runt Malmö med av- och påfart till såväl E6 som riksväg 11. Fastigheten förbereds också för betydande kyl- och frysanläggningar. Överskottsvärmen från dessa kommer att återanvändas i en högeffektiv energianläggning som tillsammans med övriga energibesparande åtgärder gör det möjligt att hålla energiförbrukningen under 10 kwh, per kvadratmeter. Det gör anläggningen såväl miljö- som kostnadseffektiv. Svensk Cater beräknas kunna flytta in i byggnaden under hösten 2018.

Fastighetsfakta

Den andra byggnaden på Logistikposition Sunnanå. Byggnaden ska bli GreenBuilding-certifierad.

Yta:	8 500 kvadratmeter distributionslager
Utrustning:	Förberedd för tempererade lager. Tellus energianläggning
Investering:	106 Mkr
Färdigställd:	Beräknat till september 2018





FASTIGHETER FÖR **SMARTARE**, **BÄTTRE** OCH **SNABBARE** LOGISTIKLÖSNINGAR



Megatrender driver Snabbare, Bättre och Smartare logistik

Utvecklingen av en snabbare, bättre och smartare logistik drivs av globala strömningar som den ökande urbaniseringen med allt fler människor i våra tätorter, nya konsumtionsmönster, ett ökat intresse för miljön samt teknikutvecklingen som medger bättre transparens och effektivitet.

En allt större yrkesarbetande och mer globalt medveten befolkning, som i allt större utsträckning är bosatt i storstäderna, skapar nya konsumtionsmönster. Det tvingar detaljhandeln att snabbt kunna tillhandahålla ett aktuellt och brett sortiment med allt kortare livscyklar till ett konkurrenskraftigt pris. Utvecklingen som också drivs av snabbt ökande e-handel, i sin tur driven av teknikutvecklingen.

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. Motsvarande krav ställer den traditionella handeln för sina leveranser för att på så sätt korta sin "time to market". Kortare leveranstider reducerar dessutom 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. Förbättrade 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 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 miljöbelastning. Grundläggande i hela kedjan är naturligtvis rätt transportmedel och fullastade lastbärare. Kostnaderna och miljöbelastningen för distributionen av varorna till konsument är emellertid, i förhållande till såväl varans pris som dess utsläpp av koldioxid, fram till den avslutande transporten till slutdestinationen i regel relativt marginell. Därför finns högst marginalnytta primärt i lösningar för det som brukar kallas "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.

Strategiska lägen och specialiserade fastigheter

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, men utanför tätorterna för att begränsa markinvesteringarna. Terminaler utformas för omlastning av stora mängder gods och varor på en och samma dag, vilket gör det möjligt att ta tillvara fördelarna som samlastade globala containertransporter av stora volymer ger.

Effektiva varuflöden bygger också på stora regionala logistiklager i anslutning till terminaler, alternativt allmänna eller kundspecifika logistikpunkter. De är navet i en effektiv distribution. Där kan gods och varor, under



Kontakt

Benny Thögelsen, VD.
benny.thogersen@catenafastigheter.se

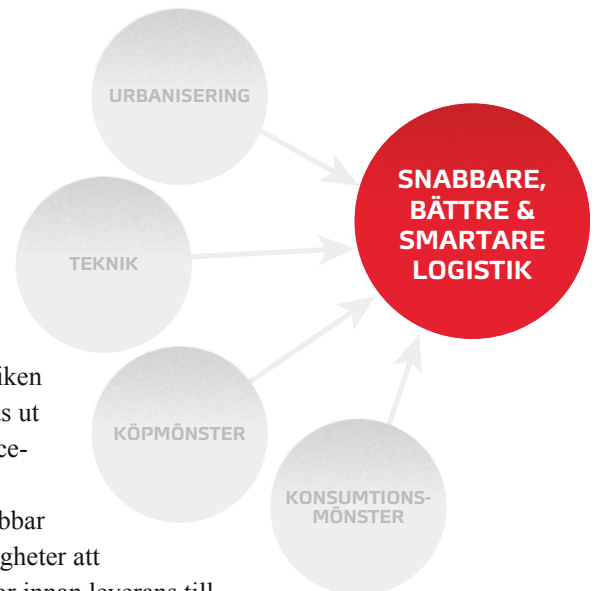
kortare eller längre tid, hanteras och förvaras säkert och effektivt innan det levereras till återförsäljare eller ett distributionslager.

Distributionslagret samlar varor i större poster från olika enheter eller leverantörer, bryter dessa och sammanställer kollin av mindre volymer av flera olika produkter. Leverans sker med olika frekvens, beroende på varans beskaffenhet, till detaljhandelsledet.

Effektiva varuflöden bygger i allt större utsträckning också på så kallad Citylogistik, för den sista transporten till, ofta mindre, centralt belägna butiker, eller slutkund. Så kallad "Last Mile Logistics". Citylogistiken är oftast placerad i tätorternas utkanter eller centralt på kostnads-effektiva men för ändamålet funktionella ytor. Till exempel under jord eller i anslutning till parkeringshus. De är utrustade för sammansatta omedelbara 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 med möjligheter att packa varor innan leverans till utlämningsställen eller direkt till konsument.

Bättre, snabbare och smartare logistik handlar också om automatiserade logistikanläggningar som förbättrar varuflödet, reducerar kostnaden för hantering och plockning och optimalt utnyttjar tillgängliga lagerutrymmen. Det ger omedelbar tillgång till lagersaldon och ökad kontroll över varors tillgänglighet på olika platser. Detta ger i sin tur ger möjligheter för frekventa och flexibla transporter med fullastade lastbärare för optimal allokering av varor till de försäljningsställen där den aktuella efterfrågan finns – i båda riktningarna.



Tågarp 16:17, Burlöv.
Snabb distribution av mat till konsument kräver anpassade lokaler och system nära kunderna.

Logistik **trender** 2017

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 logistikanläggningar som kan säkra samhällets varuflöden.

Vid 2017 års upplaga talade cirka 20 inspiratörer. Tre av dessa kommenterar även här bredvid utvecklingen inom några områden.

► Läs mer på www.catenafastigheter.se



En panel av inspiratörer diskuterar publikens frågor.

Varuflöden i ett stads- utvecklingsperspektiv

Thomas Sandberg, Analytiker och Seniorkonsult
Evidensgruppen AB



Den tilltagande urbaniseringen med en ökande inflyttning till såväl våra storstäder som region- och universitetsstäderna ökar markant behovet av bostäder. Inflyttningen tillsammans med många av de nya invånarnas förbättrade disponibla inkomst driver

En växande e-handels utmaningar

Martin Randel,
CEO Unifaun AB



Vi vet alla att e-handeln signifikant växer år från år och tar en allt större del av detaljhandels tillväxt. Men bakom den tydliga tillväxten döljer sig åtminstone två utmaningar för vårt lokala "ekosystem" av aktörer. Dels att en stor del av tillväxten kommer nya

Samordning nyckeln till framtidens logistikutmaning

Benny Thøgersen,
VD Catena



Idag är det inga problem att ta en container från Asien till Sverige. För det finns det en väl utbyggd infrastruktur. Dagens och inte minst morgondagens logistikutmaning är istället att försörja handel och konsumenter med varor av olika slag den sista biten. Konsumenter som har allt större krav på snabbare leveranser i växande tätorter, som planerats i en annan tid och inte kan svälja hur mycket

upp bostadspriserna. Det gör att centrala stadslägen, på bekostnad av industrilokaler samt lager och andra logistik-anläggningar, tenderar att omvandlas till bostäder som kan generera en bättre avkastning. Bara på de senaste 20 åren har omkring hälften av städernas industri och logistiktytor försvunnit och flyttats ut till strategiskt placerade logistik-hubbar som försörjer de större städerna. Exempelvis till Jordbro och Rosersberg utanför Stockholm samt Sunnanå utanför Malmö. Från sådana hubbar kan också större e-hand-lare försörja såväl de närliggande städerna som hela landet.

Större logistikanläggningar etableras också vid strate-giska logistikpositioner belägna i anslutning till landets vikti-gare transportleder som, för att nämna några, Örebro och Jönköping. Därifrån kan anläggningarna försörja större regi-oner med volymvaror av mer hållbar karaktär.

Gemensamt för såväl de stadsnära logistikhubbarna som de regionala logistikpositionerna är att de erbjuder en effektiv infrastruktur, med bland annat till- och avfartsvägar som underlättar såväl inkommande som utgående leveranser.

Logistiktytor på centrala lägen i eller närmast städerna kommer primärt att finnas för enheter som betjänar en speci-aliserad e-handel som kompletterar eller till och med kanske ersätter traditionell fackhandel. Belägna lätt tillgängliga för konsumenterna och annan privat detaljhandel som inte, likt många av de traditionella detaljhandelskedjorna, kan erbjuda en omnikanal. Enheter som kan ha kapacitet att bära ett hyrespåslag som gör det möjligt att konkurrera med bostads-utvecklingen, inte minst om lokaliseringen sker i lägen som trots det centrala läget bedöms som mindre attraktiva för boende.

utländska aktörer, vars volymer trots allt i olika omfattning måste hanteras lokalt. Dels att lönsamheten inom e-handeln är strukturellt svag. Svaret på båda utmaningarna är utökad samverkan kring en dyr konsumentdriven logistik med en hög servicegrad. En samverkan som bidrar till effektiva varuflöden med täta lokala transporter från väl placerade logistikpunkter varifrån såväl beställda varor som returer effektivt kan hanteras. Utmaningarna kan också mötas med en förbättrad leveransupplevelse genom hela kedjan från webshoppen via pack, plock och utskeppning till leverans och eventuella returer av varor. Det krävs en allt bättre service som ligger utanför hygienkravet snabba och precisa leveranser. Genom exempelvis ökad transparens, via tekniska framsteg, kan kunderna följa sin leveranser i realtid för att sent i leveransen kunna välja hur, när och var den beställda varan ska levereras.

Andra initiativ är att samordna alla leveransaviseringar från olika distributörer eller transportörer för att ge kunderna en bättre överblick över sina leveranser som därigenom kan förenkla sin tillvaro. Sådana funktioner som skapar mer-värden i form av enkelhet, transparens och flexibilitet är kunderna säkert beredda att betala för. Samverkan mellan alla inblandade aktörer för att utveckla dessa tjänster ger inte bara kostnadsfördelar. Lika viktigt är samverkan för att åstad-komma standarder för en riktigt bra kund- och leveransupp-levelse. Därmed kan e-handeln också stärka sin lönsamhet. På så sätt kan e-handeln fortsätta växa, inte minst den svenska.

och hur tung trafik som helst. En utmaning som brukar kallas "Last Mile Distribution". Dagens fyllnadsgrad som kan uppskattas till cirka 20 procent är naturligtvis inte acceptabel. Det kostar alltför mycket i form av trängsel, pengar och miljö-belastning. Nyckeln heter samordnade leveranser med mindre fordon som lastas fullt med varor från olika leverantörer och dessutom av olika slag. Dessutom leveranser i båda riktning-arna. Det underlättas av centralt placerade hubbar i utvalda avgränsade områden, som kan samla ihop och bryta ner större poster varor från olika leverantörer och fördela varorna i kundkollin sammansatta av produkter från olika leverantörer och av olika slag. Kollin som i fordon anpassade för stads-traffic, kan levereras till och från områdets eller ortens butiker på ett miljöö-, kostnads- och kapitaleffektivt sätt. Eller i en växande e-handel – direkt till konsument. På olika sätt allt

snabbare och allt bekvämare. Ett sådant initiativ har redan etablerats av Urban Services i Arenastaden. Ett samverkans-projekt mellan Fabege, Catena, Ragnsells och Servistik. Hubben, som är hyreseffektivt placerad under Arenan, tar emot så mycket som möjligt av alla de varor som ska levereras in till Arenastaden. Efter att varorna packats om till kundkollin levereras dessa, efter en fast turlista med frekventa avgångar, till alla de kontor och bostäder som finns i Arenastaden. Samtidigt som torrt avfall kan hämtas upp för leverans till hubben. Det finns empiriska studier som pekar på en 70-procentig reduktion av de cirka 400 000 transporter som årligen beräknas ske på Arenastadens gator. Till detta kommer de såväl privata som professionella fördelar från tjänster som till exempel on demand-leveranser som den utbyggda infrastrukturen medger.

Stark ekonomi driver konsumtionstillväxt

Konjunktoren i den svenska ekonomin blir allt starkare. BNP beräknas enligt Konjunkturinstitutets decemberprognos ha vuxit med 2,9 procent under 2017. Både produktionen och sysselsättningen har ökat snabbt och de flesta indikatorer pekar på en fortsatt konjunkturuppgång framgent. En, enligt konjunkturinstitutet, stark investeringskonjunktur i omvärlden bidrar till att den svenska exporten blir en ännu viktigare tillväxtmotor 2018. Tillsammans med en expansiv finanspolitik förväntas detta bidra till att BNP-tillväxten blir något högre 2018 och att arbetslösheten fortsätter att falla vilket skapar förutsättningar för en fortsatt stark konsumtion i Sverige.

KONSUMTION OCH ÖKANDE VARUFLÖDEN > Konjunkturinstitutets konfidensindikatorer för hushållen befinner sig tydligt över sina historiska medelvärden, vilket talar för en fortsatt hög konsumtion 2018. Andra faktorer, förutom inkomstutvecklingen, kommer också att påverka konsumtionsutvecklingen framgent. I den senaste Konjunkturbarometern bedömer hushållen att risken för att bli arbetslös är mycket låg. Det är en indikation som bidrar till att hålla uppe konsumtionsutvecklingen. De senaste åren har kraftigt stigande tillgångs- och bostadspriser bidragit till förmögenhetsutvecklingen. Under hösten har dock priserna på bostäder fallit. Konjunkturinstitutets bedömning är att nedgången i bostadspriserna blir måttlig och tillfällig

VÄXANDE DETALJHANDEL > Tillväxten i detaljhandeln följde förra årets trend och minskade något efter det starka året 2015. Den långvariga trenden med positiv tillväxt håller däremot fortsatt i sig. Konsumtionen är uppe på en hög nivå och har svårt att växa på samma sätt som tidigare. Det framstående läget i samhällsekonomin gynnar köpkraften och således också handeln. Det höjda amorteringskravet och spekulationerna på bostadsmarknaden ger osäkerhet i hushållens konsumtionsvilja. Samtidigt noterade hushållens konfidensindikator under året sin högsta

ÖKANDE E-HANDEL > E-handeln fortsätter sin stabila utveckling utan tecken på avmattning. Det senaste året var tillväxten inom e-handeln 16 procent, vilket är mer än fem gånger så mycket som detaljhandels tillväxt under år 2017. Den största branschtillväxten återfinns i bygg- och leksakshandeln, samtidigt som e-handel av hemelektronik står för 30 procent av den totala marknadsförsäljningen och är den bransch med störst total omsättning inom e-handels sällanköpsvarubranscher. Jämförelsevis är det fortsatt en liten andel som handlas via nätet, men trenden

med en mindre återhållande effekt på konsumtionsutvecklingen framöver. Skärpningen av amorteringskraven bedöms få små effekter på hushållens konsumtion. Det innebär att de makroekonomiska effekterna på konsumtionen bedöms bli marginella.

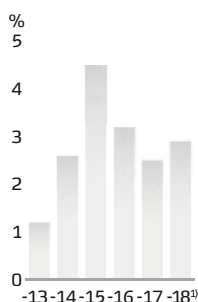
Under 2016 transporterades 433 miljoner ton gods av svenska lastbilar. Majoriteten av detta, 427 miljoner ton, fraktades inom Sveriges gränser. För lastad godsmängd i inrikestrafik ökade mängden signifikant mellan 2014 och 2015. Under 2016 var mängden på liknande nivå som 2015.

När det gäller gods som lämnar eller anländer till Sverige är transporter via hav och sjö dominerande. Under

notering sedan mätningarna startade år 2011. **Dagligvaruhandeln** i Sverige har utvecklats med 2,4 procent under år 2017, vilket är en relativt försiktig ökning. I volym ökade tillväxten i dagligvaruhandeln med 0,1 procent, vilket sett till befolkningsökningen innebär att försäljningsvolymen per capita minskar. Under de kommande två åren är prognosen för volymtillväxten 3 procent för respektive år motiverat med budgetpropositionens tillskott till hushållen och befolkningstillväxten. **Sällanköpsvaruhandeln** hade under år 2017 samma tillväxt som den totala detalj-

av positiv tillväxt återfinns i alla analyserade branscher inom sällanköpsvaruhandeln. Under år 2018 väntas den svenska e-handeln stå för 77 miljarder kronor och ha en fortsatt stabil utveckling med 15 procents tillväxt. Matförsäljningen på nätet fortsätter trenden med att öka varje år. Under år 2017 ökade den totala livsmedelsförsäljningen via internet med 19 procent, vilket är en minskning i tillväxt jämfört med föregående år. En anledning är att middagslösningar hade negativ tillväxt. Detta samtidigt som lösplock hade en positiv tillväxt på 38 procent, då

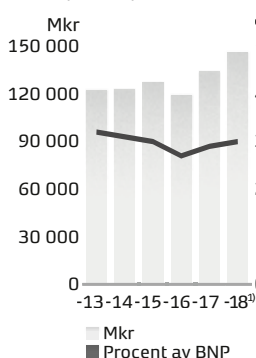
BNP fasta priser, procentuell förändring



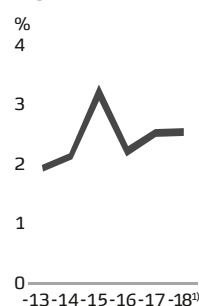
2016 hanterades i de svenska hamnarna totalt 171 miljoner ton gods från både inrikes- och utrikes- trafik. Av detta avser 93 miljoner ton lossning av gods, motsvarande en tillväxt om 1 procent.

Den sammanlagda transporterade godsmängden på järnväg ökade 2016 med 4 procent jämfört med året innan till 67,5 miljoner ton. Av godsmängden återfanns 46 procent i utrikestrafiken och 54 procent i trafiken inrikes. Utrikes vagnslastgods och kombi-gods ökade, med 3 respektive 6 procent. Godsmängden som transporterats inom landet var oförändrad på 36,3 miljoner ton 2016 i jämförelse med året före.

Handelsbalans varor, löpande priser

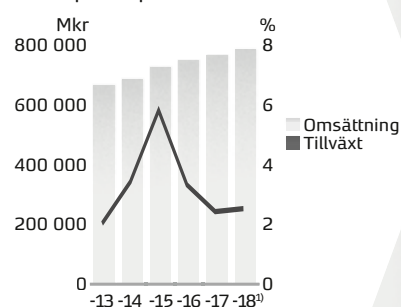


Hushållens konsumtionsutgifter, exkl. HIO



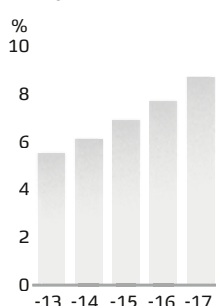
handeln. Däremot har tillväxten i de olika branscherna inom sällanköpsvaruhandeln gått åt olika håll. Byggvaruhandel och möbelhandel har varit stark. Framtidsprognosen för år 2018 på dessa marknader är dock osäker då inrednings- och bygg-artiklar påverkas av läget på bostadsmarknaden. Elektronik- och klädhandeln hade negativ tillväxt under året. Konkurrensen från e-handeln, samt hög konkurrens och prispress är ledande faktorer till utvecklingen. Störst negativ utveckling under år 2017 återfinns i leksakshandeln, där konsumenter i större utsträckning handlar via internet.

Detaljhandels utveckling, löpande priser

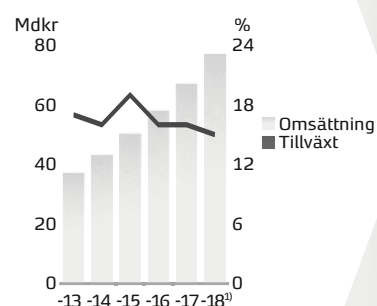


de stora kedjorna mer och mer utvecklar sin e-handelsverksamhet. Även om tillväxten sker från befintligt låga nivåer, cirka en procent av den totala dagligvaruhandeln, så vittnar tillväxten om både potential i nya konsumenter och i ökad livsmedelshandel av befintliga e-kunder. Utvecklingen drivs på av smidigare leveranser, större utbud och mer medvetna e-handelskonsumenter.

E-handels andel av totala detaljhandeln



E-handels utveckling, löpande priser



1) Prognos.

Stabil hyresmarknad

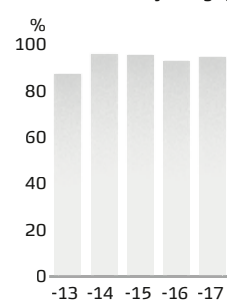
I takt med det ökade godsflödet, en ökad handel, och inte minst e-handel, ökar behovet av moderna väl lokaliserade logistikytor. Internationellt har Sverige höga hyror för lager- och logistikfastigheter, vilket hänger samman med högre byggkostnader och ett hittills begränsat spekulativt byggande. Hyresutvecklingen har, trots den begränsade tillgången på ytor, varit svag. 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. 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 distributions-terminaler. Trenden går då mot större distributionsenheter för sällanköpsvaror, som serverar ett allt större område i takt med att såväl nationell som europeisk infrastruktur förbättras och transporttiderna kortas. Distributionslager för livsmedel och andra dagligvaror som kräver frekventa leveranser placeras å andra sidan lite tätare och 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.

Kunderna

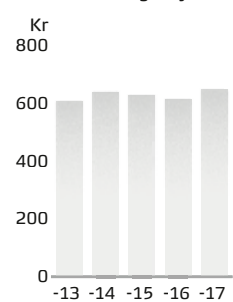
Bland logistikfastigheternas hyresgäster finns logistikföretag till vilka producenter och grossister outsourcar sin logistikfunktion genom så kallad tredjepartslogistik.

De största företagen inom området är, för att nämna några, DHL som ägs av tyska posten, utvecklingen av den nordiska postverksamheten 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 nya e-handelsbolag som Boozt, Dustin, Mathem och Mat.se.

Ekonomisk uthyrningsgrad



Genomsnittliga hyresnivåer



Andra förvaltare, logistikfastigheter

Det finns få 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. I Sverige verkar också privatägda Bockasjö och Kilenkryss samt de internationella bolagen Prologis och Goodman. Härutöver finns även fastighetsbolag som har större bestånd av lager och logistik, till exempel Kungleden och Castellum.

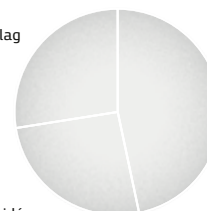
Större aktörer inom lager, industri och logistik, yta, kvm

Corem, 972 600.

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

Sagax, 909 000.

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



Catena, 1 661 600.
Catena ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikplanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien.

Källa: Hemsidor, rapporter.

Catenas regioner

En aktiv investeringsmarknad

En ökad efterfrågan på nya lager- och logistikfastigheter, som är ett delsegment av den större fastighetsmarknaden, är tydlig. Cirka en halv miljon kvadratmeter lager- och logistikyta färdigställdes under 2016. Vår uppfattning är att något mer beräknas ha tillkommit 2017 och vi ser inga tecken på nyproduktion ska minska under 2018. 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. Under 2016 såldes logistikfastigheter värda cirka 15 Mdkr. Även under 2017 var transaktionsvolymen hög och uppgick till 24,0 Mdkr. Under 2017 förvärvade bland annat China Investment Corporation 9 postterminaler för cirka 2,3 Mdkr. Pareto förvärvade tre logistikfastigheter i Nyköping, Norrköping och Jönköping för 1,5 Mdkr. Wilfast och NRP förvärvade Rustas centrallager i Norrköping för 1,4 Mdkr. I slutet av året förvärvade Catena tre fastigheter i Göteborgsregionen för cirka 160 Mkr samt av Kilenkryssat fem logistikfastigheter i Stockholmsregionen för 1,1 Mdkr.

Göteborg

Landets näst största stad Göteborg är centrum för regionen som också omfattar logistikintensiva orter som Borås, Kungälv, Kungsbacka samt Härryda kommun. Samtliga med ett rikt näringsliv. Här finns Sveriges största hamn, vilket gör Göteborg till en av landets viktigaste platser för in- och utgående gods. Förutom Catena erbjuder större fastighetsbolag inom logistik som Prologis, Bockasjö och Castellum specialiserade lokaler. Dessutom erbjuder några traditionella fastighetsbolag som till exempel Klöver, Kungsleden och Platzer logistiklokaler. När det gäller projektutveckling kommer konkurrensen även från de större byggbolagen.

Helsingborg

Regionen omfattar södra Halland, östra och nordvästra Skåne med Helsingborg som centralort. Läget intill de stora Europavägarna, närheten till nationella och internationella flygplatser och inte minst landets näst största containerhamn har gjort huvudorten Helsingborg, med sitt rika näringsliv, till en högt rankad och växande logistikstad. Regionens status inom e-handel stärks av såväl de högskoleutbildningar inom e-handel som Campus i Helsingborg ger, som de e-handelsatsningar som görs i Ängelholm. Inom regionen erbjuder förutom Catena också Corem samt Wihlborgs kvalificerade logistiklokaler. Inom projektutveckling kommer konkurrensen primärt från de större byggbolagen.

Jönköping

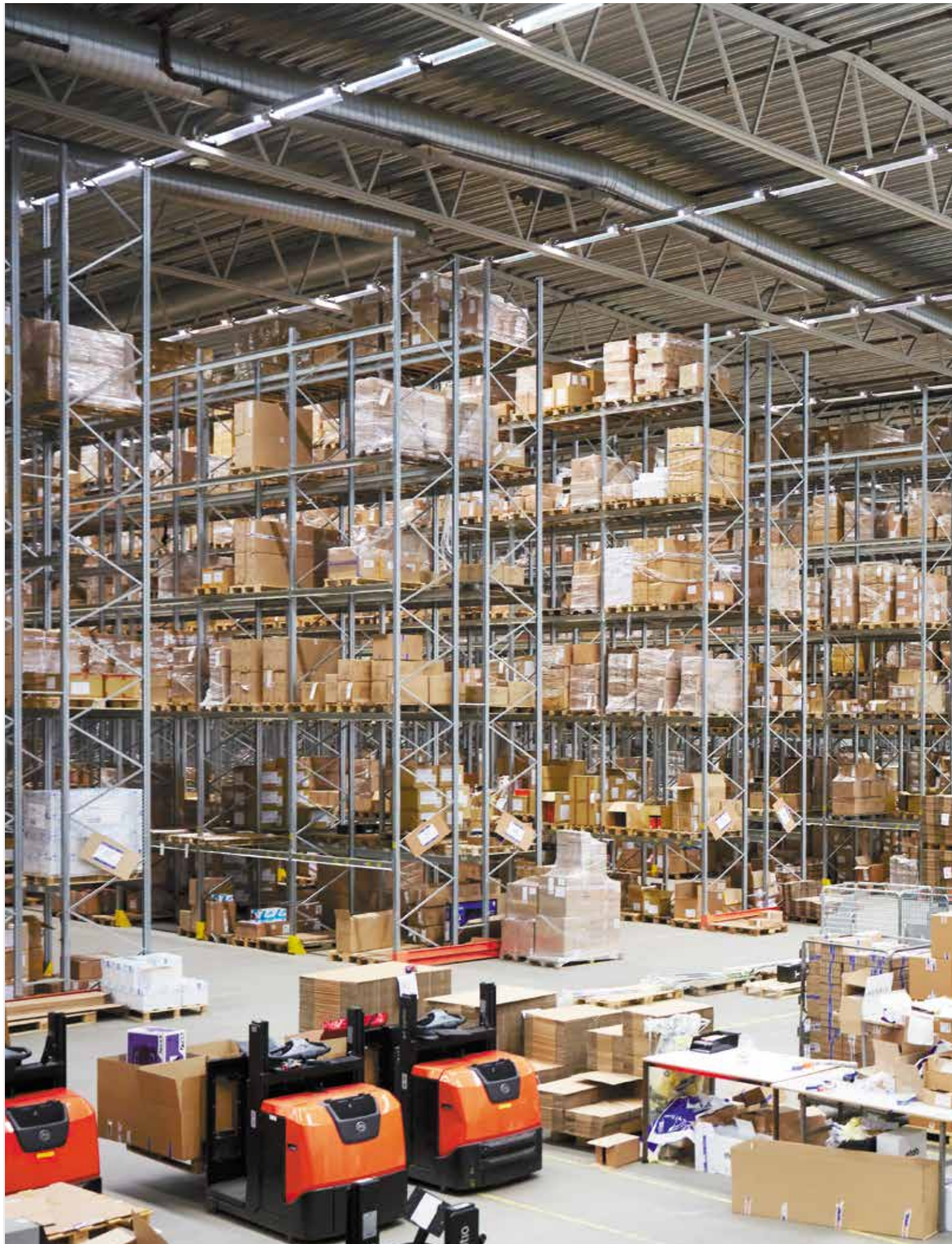
Jönköpingsregionen innefattar också Värnamo, Oskarshamn, Växjö och Nässjö. Regionens status är strategiskt placerad mellan Skandinavien och huvudstäderna, i närheten av norra Europa samt Baltikum, är ett av Sveriges bästa logistiklägen. Logistik har därför länge haft en framskjutande plats i regionen. Huvudorten Jönköping är en expansiv stad med ett starkt näringsliv, utvecklade logistikområden och en kombiterminal med dagliga avgångar till/från Göteborg, Stockholm samt Oslo. Förutom Catena erbjuder bland annat de mindre specialiserade bolagen Corem, Logicens, Alecta och Castellum logistikfastigheter. Konkurrensen inom projektutveckling kommer primärt från lokala byggbolag.

Malmö

Regionen med Malmö som huvudort i den svenska delen, står för cirka 26 procent av Danmarks och Sveriges samlade BNP. Från Malmö kan nästan 4 miljoner konsumenter lätt nås. Det är en modern stad gjord för affärer och investeringar. Ett av Malmös huvudsakliga näringsområden är logistik. Stora godsflöden transporteras via Öresundsbron samt från flera hamnar i Skåne. Bland andra företag som erbjuder logistikfastigheter finns, om än inte likt Catena specialiserade, Castellum och Wihlborgs. Konkurrensen inom projektutveckling kommer främst från de större byggbolagen.

Stockholm

Regionen som omfattar Mellansverige, med bland annat landets folktätaste område Mälardalen, samt södra Norrland vars stora yta ställer krav på rätt placerade terminaler. Den sträcker sig från Linköping till Umeå. Det är en logistiskt viktig region som, via ett antal viktiga logistikorter, svarar för en stor del av landets effektiva godsflöden. Orter som till exempel Örebro/Hallsberg, Linköping/Norrköping och Stockholm. Bland regionens större aktörer inom logistiksegmentet kan, förutom Catena, nämnas Kilenkryssat, NREP och Corem. När det gäller projektutveckling kommer konkurrensen primärt från Kilenkryssat och de större byggbolagen.



Lagret 1, Nässjö – En centralt placerad omnianläggning med flera funktioner

Intersport, ett av Sveriges mest kända varumärken, har ett brett butiks nät med runt 150 butiker i hela Sverige som årligen omsätter över 4 miljarder kronor.

Intersports utmaning

Intersport hade sina olika verksamheter spridda på fyra olika ställen. Bland annat i Göteborg och i Catenas lokaler i Jönköping. I syfte att effektivisera sina olika verksamheter för att betjäna såväl butiker som konsumenter över hela Sverige, sökte bolaget lokaler där de olika verksamheterna kunde samlas, strategiskt beläget för att minimera transporter.

Catenas lösning

Catenas anläggning på Lagret 1, belägen centralt i Nässjö intill en befintlig kombiterminal ville den befintliga hyresgästen av interna skäl lämna i förtid. Catena bistod såväl den befintliga hyresgästen, som på ett fördelaktigt sätt kunde flytta, som Intersport. Efter en anpassning, där bland annat fler portar och uppdaterat kontor ingick, fick Intersport en ny, effektiv och strategiskt placerad anläggning som möter deras krav och behov. I anläggningen har bolaget nu flera funktioner. Det är en terminal för snabba omlastningar, logistiklager som jämnar ut utbud och efterfrågan, distributionslager som effektivt försörjer handeln samt inte minst ett e-handelslager. Dessutom förbereddes anläggningen på olika sätt för Autostore – ett intelligent automatiskt lager-, transport- och plockningssystem. Även vad avser automationslösningen har Catena kunnat bistå kunden.

Fastighetsfakta

Yta:	24 400 kvadratmeter logistikanläggning
Utrustning:	Autostore, delfinansierat
Färdigställd:	Hösten 2017

En beprövad affärsmodell

Catena har en tydlig och beprövad affärsmodell som bygger på ett renodlat erbjudande av attraktiva logistikanläggningar som kan försörja växande skandinaviska storstadsregioner med varor. Anläggningarna genererar stabila kassaflöden och gör det möjligt att såväl utveckla verksamheten som att ge ägarna en god avkastning.



VISION

Catena har en tydlig affärsmodell driven av visionen att länka Skandinaviens godsflöden.

Den dagliga verksamheten bedrivs via affärsidéns två grundläggande uppgifter: fastighetsutveckling och förvaltning. På så sätt skapar bolaget, i enlighet med det övergripande målet, ett starkt kassaflöde som möjliggör såväl en attraktiv avkastning till aktieägarna som en stabil utveckling mot visionen. För att nå målen och visionen arbetar Catena med fyra väl definierade strategier: Fastighetsutveckling, Kunder och Marknad, Hållbarhet och Finansiering.

► Läs mer om strategierna på sidorna 30-31.



Kontakt

Benny Thögelsen, VD.
benny.thogersen@catenafastigheter.se

AFFÄRSIDÉ

Kapacitet att förverkliga visionen och målen

Catena har kapacitet att förverkliga visionen. Styrelse, ledning och medarbetare har omfattande erfarenhet inom såväl logistik som fastighetsutveckling och förvaltning. Med sina korta beslutsvägar och kompetenta personal är organisationen handlingskraftig. Catena har också en finansiell styrka som löpande förbättras av starka kassaflöden.

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

Transporternas effektivitet är en viktig faktor för företagens lönsamhet. Samtidigt ställer klimatutmaningen nya hårdare krav för att minska transporternas miljöpåverkan. Catena erbjuder, längs utmärkta gröna korridorer vid de viktigaste transportlederna och knutpunkterna, logistikanläggningar som ger såväl ekonomiska fördelar som miljöfördelar.

Aktiv förvaltning

Catena utvecklar och erbjuder strategiskt belägna kostnads- och miljöeffektiva logistikanläggningar anpassade för sin uppgift och utrustade för olika produkters krav för till exempel hanterbarhet, temperatur och säkerhet.

FÖRVALTNING

Rätt läge

Bolaget har genom omfattande studier och analyser en god uppfattning om var i Skandinavien gods från olika delar av världen ankommer och hur de distribueras vidare. Den kunskapen ligger till grund för Catenas investeringar i såväl befintliga som nya logistikanläggningar på landets mest transportstrategiska lägen. På vissa av bolagets logistiklägen erbjuds kunderna kombiterminaler, där flera typer av transporter sammanstrålar. Dessa förväntas, inte minst av kostnads- och miljöskäl, att bli allt viktigare. Terminaler och logistiklager har lokaliserats i anslutning till de viktigaste transportlederna. Distributionslager och anläggningar för Citylogistik och e-handel är av naturliga skäl placerade i omedelbar anslutning till eller i citynära lägen och då i speciellt utformade lokaler. På företagsnivå arbetar Catena med kundspecifika lösningar för att minimera kundernas transporttider, kostnader och miljöbelastning.

► Läs mer om logistikanläggningarnas lägen på sidorna 56-57 + utvik.

Rätt lokal

Som en ledande förvaltare av logistikfastigheter erbjuder Catena ett antal olika kostnads- och miljöeffektiva lokaltyper, speciellt utformade för den primärt definierade uppgiften. Terminaler som är utformade för omlastning på en och samma dag, lagerlokaler för produkter i väntan på att bli sålda, distributionslager för varor som lagras under kortare tid i väntan på vidaretransport till butik och återförsäljare samt Citylogistik och e-handelslager som är

utrustade för att på bästa sätt kunna betjäna kunder med små sammansatta leveranser.

Catenas fastigheter förbättras löpande. Ibland, inte minst när det gäller kostnads- eller energieffektivisering, initierar Catena förädlingen själv och ibland i samverkan med en befintlig eller ny hyresgäst.

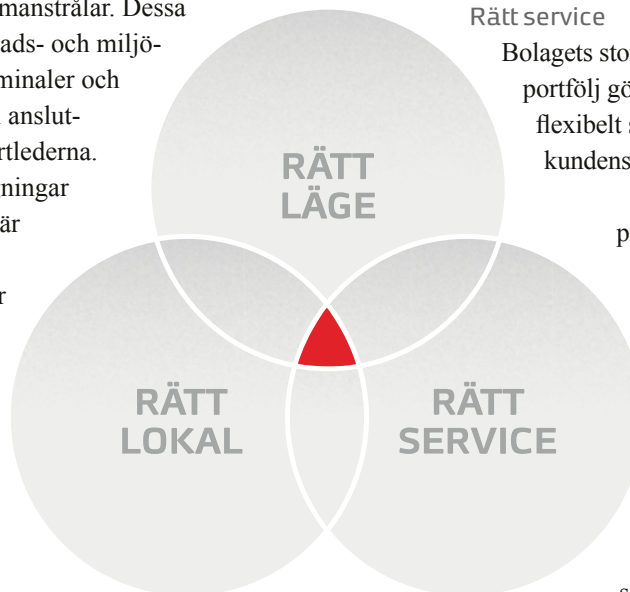
► Läs mer om olika typer av logistikanläggningar på sidorna 26-27.

Rätt service

Bolagets stora och varierande fastighetsportfölj gör det också möjligt att på ett flexibelt sätt reglera ytorna i takt med kundens utveckling.

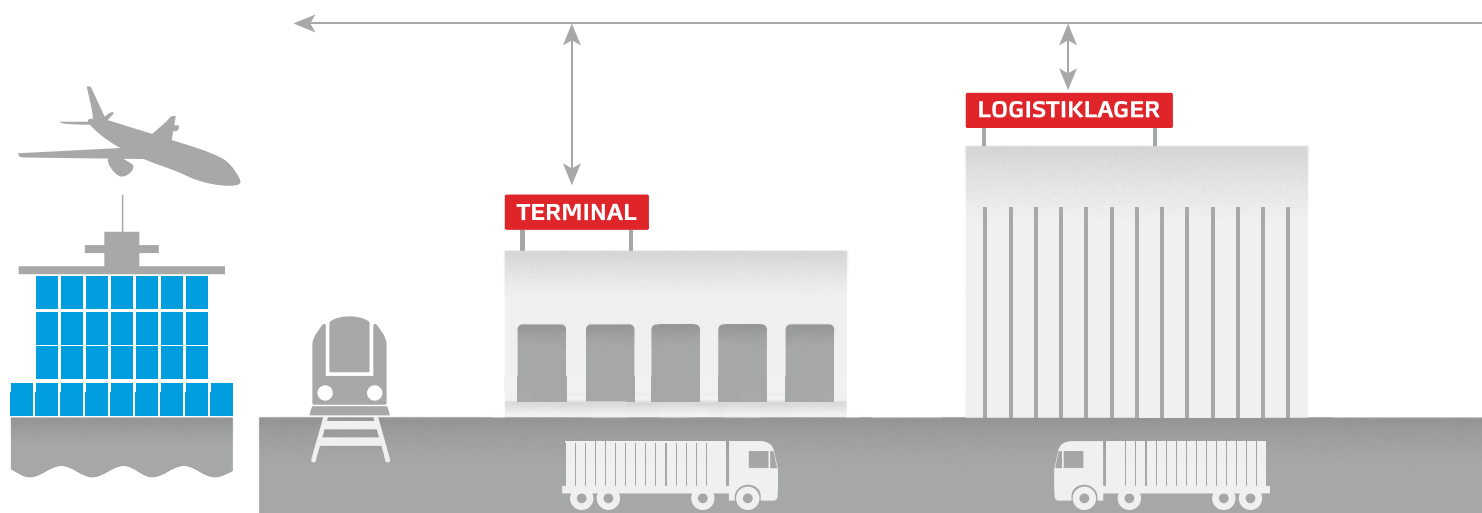
Som en kundnära logistikpartner utvecklar Catena, tillsammans med samarbetspartners, kompletta lösningar eller funktioner för en rationellare verksamhet, med anpassade säkerhetslösningar, hanteringsutrustning som sträcker sig från enkla pallställ till helautomatiserade lösningar samt IT-system för styrning och kontroll.

En, inom logistik och fastighetsförvaltning, kompetent förvaltningsorganisation på plats i prioriterade regioner säkerställer nära relationer med framförallt kunder, men också det lokala näringslivet och samhället i övrigt. Det gör det också möjligt att snabbt lösa de problem som kan uppstå. Samtidigt kan nya behov, som också kan leda till nya affärer, fångas upp. Catenas aktiva förvaltning har gjort att bolaget under året, på ett betydande sätt, kunnat stärka sina kundrelationer och öka antalet kunder.



Ett attraktivt erbjudande

Catena utvecklar och förvaltar logistikfastigheter. Det är ett samlingsbegrepp för byggnader vars uppgift är att samla, lagra och distribuera varor. Varan, volymen, tidsaspekten och framförallt uppgiften ställer olika krav på logistiklokalen. Därför erbjuder Catena olika typer av anläggningar inkluderande sammansatta lokaler med flera funktioner så kallade omnilager/omnianläggningar.



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, samt inte minst bra anslutningar som gör det lätt att komma till och från fastigheten. 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. Terminaler är ofta den första etableringen på en ny logistikposition eller omnianläggning.

Verksamheten i terminalen bedrivs oftast av en av de stora aktörerna inom tredjepartslogistik. Operatören kan i

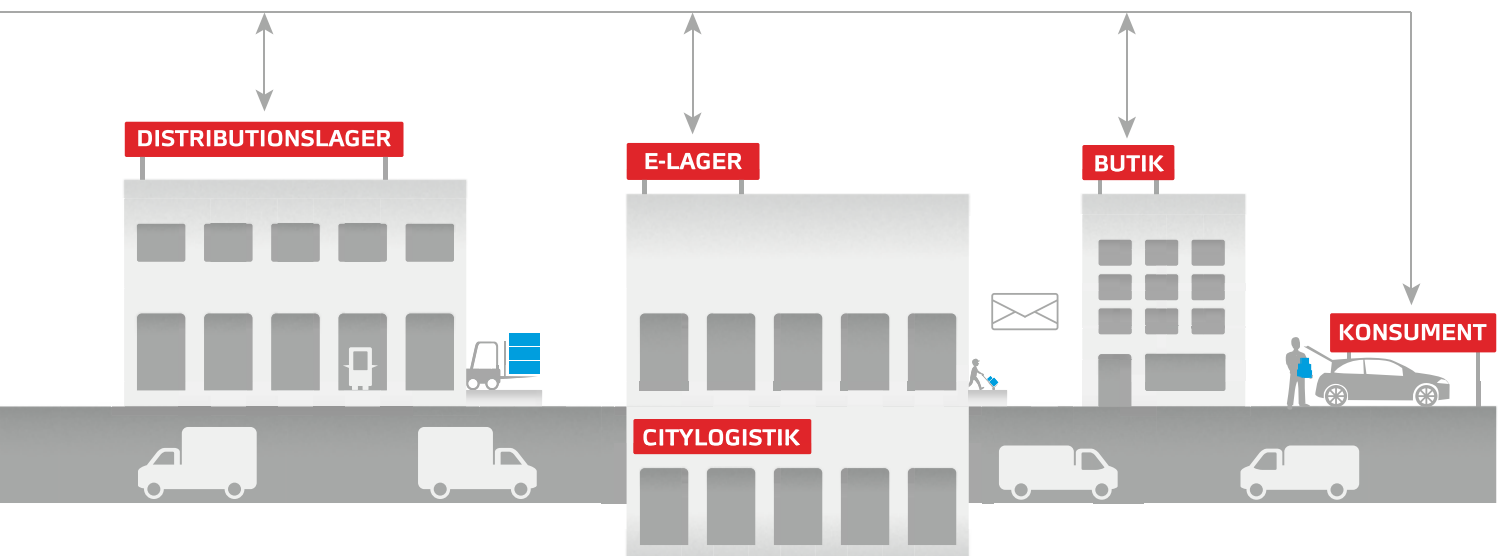
en och samma terminal betjäna flera hundra kunder, vilket begränsar Catenas kommersiella risk.

Catena har bland annat terminaler på följande orter Mölnlycke, Örebro, Eskilstuna, Malmö 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 passande 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, genom tyngdpunktsberäkning, kan minimeras. Ofta är logistiklagret också placerat i anslutning till en terminal. Verksamheten i ett logistiklager bedrivs ofta 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 i väntan på försäljning

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 ofta placerade längs de ringleder som omger befolkningscentra. Verksamheten bedrivs ofta av tredjepartslogistikföretag som DHL, Schenker, PostNord med flera.

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 ofta 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.

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. Under året har Catena 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.

Förutsättningar för fortsatt tillväxt

FASTIGHETS-
UTVECKLING

I anslutning till strategiska logistikpunkter där gods från olika delar av världen ankommer till Skandinavien och varifrån det distribueras vidare har Catena etablerat moderna logistikfastigheter som förbättrar kundernas varuflöden. Genererade kassaflöden samt bolagets extensiva logistik- och fastighetskunnande är grunden för Catenas attraktiva projektportfölj av såväl befintliga som nya logistikpositioner.

Befintliga anläggningar

På definierade strategiska punkter har Catena genom förvärv, utveckling och ren nyproduktion 109 attraktiva logistikfastigheter belägna vid viktiga transportleder och befolkningscentra i primärt södra och mellersta Sverige. Terminaler samt logistik- och distributionslager har byggts och utrustats utifrån Catenas unika logistik- och fastighetskunnande för att förbättra kundernas varuflöden.

Attraktiv projektportfölj

Catena har alltid stora möjligheter att erbjuda såväl befintliga som nya hyresgäster attraktiva logistiklägen. Utöver den befintliga portföljen investerar Catena aktivt i utvecklingen av såväl befintliga som nya logistiklägen på utvalda strategiska positioner. Inte sällan är den första byggnaden i en logistikposition en terminal från vilken ett stort antal företag, via logistiklager och distributionslager, kan distribuera sina varor till slutanvändare. Citylogistik och distributionslager etablerar Catena oftast i utkanten av befolkningscentra där detaljplanen är klar. Därigenom kan utvecklingsarbetet inriktas på lösningar för att ytterligare förbättra hyresgästens resultat och miljöprestanda. Idag omfattar bolagets projektportfölj, i egen räkning eller i samarbeten, mark, byggrätter och optioner. Byggrätter

Strategiska förvärv kompletterar prioriterad projektutveckling

Catena har under året förvärvat 18 utvecklingsbara moderna fastigheter med ett bra kassaflöde. På så sätt kan bolaget växa snabbare, fortare etablera sig på en ny position eller bredda kundbasen. Fastigheterna kompletterar portföljen av nybyggnadsprojekt som Catena, vid förny-

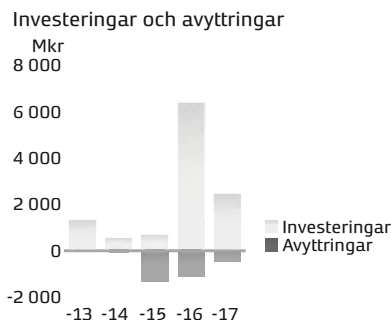
Därigenom förbättras också Catenas kassaflöden vilket är grunden för en fortsatt utveckling. Nya köpmönster, godsflöden och annan samhällsutveckling gör att logistikfastigheter efter en viss tid passar bättre för andra ändamål. Sådana fastigheter avyttrar Catena till en ansvarsfull köpare. Andra avyttringar är drivna av enskilda kunders önskemål om att äga fastigheten där man bedriver sin verksamhet. Totalt resulterade det i att tre fastigheter, som

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 stora objekt: ett i Malmö som erbjuder en utvecklingsbar fastighetsyta om totalt 270 000 kvadratmeter samt ett i Helsingborg som erbjuder en lika stor yta. Dessutom innehåller portföljen 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. Totalt har Catena en markreserv om cirka 1 700 000 kvadratmeter. Utöver detta har bolaget kapacitet för fortsatta förvärv av attraktiva utvecklingsprojekt när tillfälle ges.

Totalt löper på balansdagen 40 projekt med ett samlat

elst och utvecklingen av fastighetsportföljen, prioriterar. Det ger oftast kunden den, ur alla aspekter, bästa lösningen och bolaget den bästa avkastningen. Dessa förvärv görs till belopp motsvarande produktionskostnaden för motsvarande anläggning som grundläggande måttstock.

► Läs mer om årets förvärv på sidorna 49-50.



inte är renodlade logistikfastigheter eller på annat sätt bedömts ha ett begränsat strategiskt intresse, avyttrades under året till ett värde om 419,9 Mkr. Avyttringarna frilägger resurser för fortsatt utveckling av verksamheten och säkrar att Catena alltid har en attraktiv fastighetsportfölj som genererar starka kassaflöden.

► Läs mer om fastighetsportföljen på sidorna 56-57 + utvik.

värde av 850 Mkr. Trots den intensiva takten för att utveckla fastighetsportföljen har bolaget kapacitet att fortsätta utveckla beståndet genom nybyggnation, som är prioriterat, men också när tillfälle ges genom fortsatta förvärv av moderna fastigheter, på utvalda logistikpunkter. För detta har bolaget goda kunskaper om Skandinaviens varuflöden, en organisation med gedigen kompetens om hur flödena bäst ska hanteras och en stark finansiell position.

AKTUELL PROJEKTUTVECKLING



Åt Boozt Fashion AB färdigställde Catena etapp II av nybyggnationen på fastigheten Norra Varalöv 31:11 – E-City Engelholm.



Catena har hittills investerat cirka 50 Mkr i fastigheten Tågarp 16:17 Burlöv i utkanten av Malmö. Här bildar en rad livsmedelsföretag ett livsmedelskluster.



Catena investerar på Logistikposition Sunnanå 106 Mkr i en ny logistikfastighet åt Svensk Cater AB en rikstäckande fullsortimentsgrossist för utedätmärknaden.

Fastighet	Hyresgäst	Region	Typ	Yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Total investering, Mkr	Beräknat klart/färdigställt
Pågående projekt								
Plantehuset 3	Nowaste	Helsingborg	Logistiklager	30 400	18	100	220	hösten -18
Sunnanå 12:52	Svensk Cater	Malmö	Logistiklager	8 500	7,5	100	106	hösten -18
Björrod	Cramo	Göteborg	Logistiklager	3 400	6	100	82	våren -18
Mappen 4	Bring	Stockholm	Logistiklager	6 000	7	40	80	sommar -18
Nattskiftet 11	Sorunda Frukt och Grönt & Västberga Åkeri	Stockholm	Logistiklager	25 617	10,9*	100	50	våren -18
Färdigställda								
Norra Varalöv 31:11	Dream Logistics	Helsingborg	Logistiklager	14 500	8,7	100	99	17-01-01
Norra Varalöv 31:11	Boozt	Helsingborg	Logistiklager	43 500	26,1	100	280	17-04-01
Solsten 1:102	Oriola	Göteborg	Logistiklager	2 250	3,3	100	40	17-05-01
Solsten 1:102	Bring	Göteborg	Terminal	11 200	12,3	100	160	17-12-01
Tågarp 16:17	Espresso House & MatHem	Malmö	Distribution	15 100	11,2*	100	50	17-05-01

* Avser hyresvärdet för den gjorda investeringen.

Tydliga mål och implementerade strategier

Catenas tydliga vision, att länka Skandina viens godsflöden, syftar till det övergripande målet: ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling av verksamheten samt en attraktiv avkastning till aktieägarna. Mot detta styr styrelsen och ledningen verksamheten utifrån tre finansiella mål som primärt fokuserar på lönsamhet och finansiell stabilitet. Till de finansiella målen är ett antal operativa strategier kopplade, som följs upp med ett antal kvalitativa och kvantitativa interna operativa mål.

VISIONEN – att länka Skandina viens godsflöden

Godsflödena till och från Skandina vien utnyttjar idag separat eller kombinerat sjöfart, flyg, järnväg och landsväg för att samla och lagra godset på utvalda logistikpunkter. Därifrån kan godset distribueras vidare till butik och/eller slutförbrukare. På dessa platser, varifrån storstadsregionerna i Skandina vien också lätt kan nås, utvecklar, förvaltar och hyr Catena ut moderna och ändamålsenliga logistikanläggningar.

STRATEGIER som leder mot visionen och målen

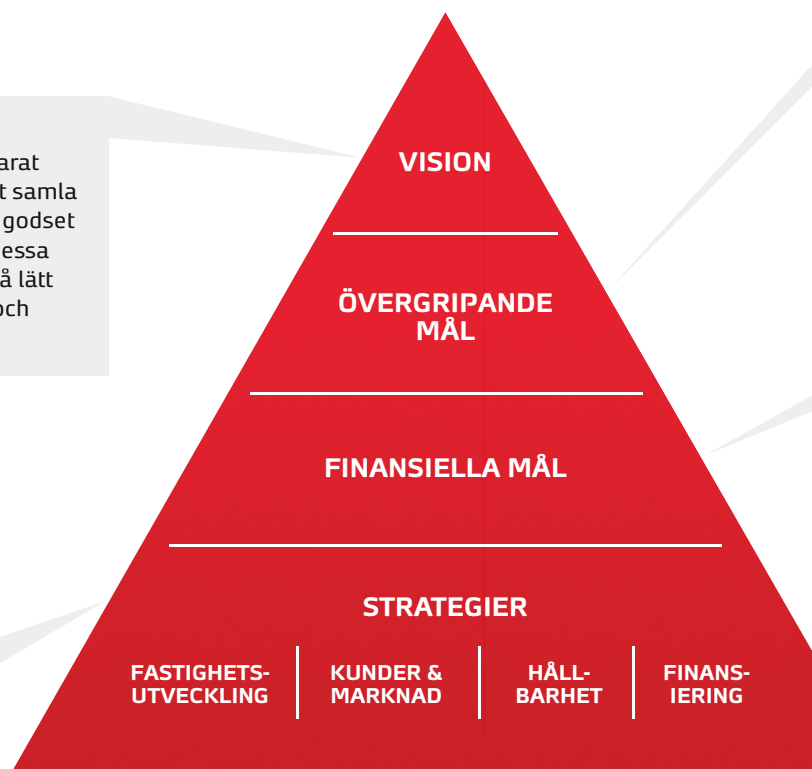
I syfte att förverkliga visionen och nå de finansiella målen arbetar Catena med fyra strategiska områden med ett antal aktiviteter som regelbundet följs upp operativt.

Fastighetsportföljen ska, genom egen projektutveckling och förvärv som breddar kundbasen, växa med moderna, kostnads-effektiva fastigheter med stabila kassaflöden på strategiskt belägna logistiknav. Ett antal mål är kopplade till strategin. Däribland att fastighetsvärdet ska ha växt till 15 Mdkr senast 2020, varav minst 500 Mkr per år ska ske med egna projekt. Att jämföra med de senaste 5 årens genomsnittliga tillväxt om 42 procent, utöver en betydande utskiftning av tillgångar för att koncentrera portföljen till moderna logistikanläggningar. Genomsnittlig projektutveckling de senaste 5 åren har uppgått till 306 Mkr. Bland avkastnings- och lönsamhetsmålen finns en överskottsgrad överstigande 80 procent. Överskottsgraden förbättrades till 75,2. Bakom förbättringarna finns bolagets aktiva projektutveckling och förvaltning.

► Läs mer om fastighetsportföljen på sidorna 56-57 + utvik.

Kunder och Marknad. Catena strävar efter långa relationer med innovativa, framgångsrika och solida kunder med vilka bolaget kan ha flexibla och situationsanpassade hyresavtal. Bolaget arbetar också nära sina kunder för att effektivisera deras verksamhet och skapa mervärden. Dessutom bevakar bolaget proaktivt trender och nya aktörer på logistikmarknaden och stärker på olika sätt sitt varumärke. Den positiva utvecklingen av den genomsnittliga kontraktstiden fortsatte under 2017 då den ökade till 5,3 år.

► Läs mer om Kunder och Marknad på sidorna 18-21.



ÖVERGRIPANDE MÅL – ett starkt kassaflöde

Catenas övergripande mål är att leverera ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling av verksamheten och en utdelning till aktieägarna. En modern logistikfastighet har, jämfört med andra fastigheter, en relativt kort användningstid. Den drivs av den tekniska utvecklingen och över tid förändringar i godsflödena. Låga finansieringskostnader tillsammans med att driftskostnaderna ofta belastar hyresgästen direkt gör att en stor del av Catenas hyresintäkter utgör kassaflöde. Inte minst tack vare sina starka kassaflöden har Catena sedan startåret 2013, med bibehållen finansiell stabilitet, per bokslutsdagen lyckats öka fastighetsvolymen med 288 procent. Samtidigt har bolaget kunnat dela ut en sammanlagd summa av cirka 353 Mkr till aktieägarna under åren 2014-2017.

FINANSIELLA MÅL

Den genomsnittliga kapitalbindningen bör uppgå till minst två år. På så sätt har bolaget säkrat en finansiering över en tidsrymd som reducerar finansieringsrisken samtidigt som bolaget vid varje tillfälle kan säkra optimala kreditvillkor för en fortsatt finansiering av verksamheten. Kapitalbindningen har över tid alltid legat nära eller över målet och uppgick 2017 till 1,9 år.

Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 gånger. Det är en nivå som ger en betryggande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor. Under 2017 uppgick den till 3,5 gånger. Nivån har under de senaste fem åren aldrig varit lägre än 2,3 gånger.

Soliditeten ska lägst vara 30 procent, vilket är väl avvägt med hänsyn till bolagets kassaflöde. Det ger goda avkastningsmöjligheter med en balanserad risknivå i verksamheten. Bolaget har inte vid årsslut redovisat en soliditet understigande 31,6 procent. Under 2017 uppgick soliditeten till 32,3 procent.

Hållbar utveckling. Catena är delaktiga i samhällsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för mer hållbar logistik. Bolaget arbetar också med att minska fastigheternas miljöpåverkan, och strävar efter att vara en attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare. Bland de mer centrala operativa målen hör energianvändning och medarbetarnas lojalitet. Energianvändningen har under året ökat per kvm. Ökningen beror på att förvärvade fastigheter har en högre energiförbrukning per kvm. Flera energieffektiviseringsprojekt genomförs med hittills lyckade resultat. Under 2017 har Catena arbetat och fortsätter att arbeta med bolagets värderingar i syfte att säkerställa att samtliga medarbetare, som blir allt fler, arbetar tillsammans för bolagets mål. Medarbetarlojaliteten och rekommendationsviljan, vilket mäts som eNPS, är fortsatt mycket hög, vilket tyder på att medarbetarna trivs och är mycket goda ambassadörer för företaget.

► Läs mer om hållbarhetsarbetet på sidorna 34-43.

Finansiering. Bolaget säkerställer löpande långsiktig stabil och attraktiv finansiering baserad på eget kapital och främmande kapital i form av bankfinansiering och säkerställda obligationer. Under de senaste åren har kapitalbindningen varierat mellan 1,5 och 1,9 år. Det senare avser 2017. Bolaget har också möjlighet att emittera gröna obligationer. Efter omförhandlingar och räntesäkringar minskade den genomsnittliga räntan till 3,2 procent. De senaste fem åren har den varierat mellan 2,6 och 3,6 procent.

► Läs mer om finansieringen på sidorna 64-67.

Plantehuset 3, Helsingborg – En partner för affärsutveckling

Nowaste Logistics AB är en tredjepartslogistiker som tillhandahåller skräddarsydda logistiklösningar inom flera olika branscher och segment. Allt ifrån färskvaror till järnvaror, möbler och kläder. För sina kunders räkning, hanterar bolaget årligen ett varuvärde av över 8 500 Mkr.

Nowastes utmaning

Nowaste som är i en kraftig expansion var i behov av flexibilitet vad avser såväl yta som utformning och disposition av densamma. Med andra ord en partner som aktivt kan medverka i utvecklingen av deras affär.

Catenas lösning

Catena uppför en logistikanläggning på det av Catena ägda östra Tostarps Industriområde beläget intill E6:an utanför Helsingborg. Ett markområde om cirka 270 000 kvadratmeter. Den nya byggnaden kommer att ligga mitt i ett logistikkluster på bästa skyltläge. På området kan uppföras cirka 105 000 kvadratmeter logistikyta vilket ger Nowaste stora möjligheter att fortsätta sin expansion. Alla logistikklusters byggnader kommer att miljöanpassas och certifieras genom Green Building med en beräknad energiuppvärmning på max 10 kWh per kvadratmeter. Som jämförelse kan nämnas att Boverkets krav är 45 kWh.

Fastighetsfakta

Yta:	30 400 kvadratmeter
Investering:	220 Mkr
Utrustning:	Tellus energisystem
Färdigställd:	Beräknad till hösten 2018





FASTIGHETER FÖR SMARTARE, BÄTTRE OCH SNABBARE LOGISTIKLÖSNINGAR



Catenas rapportering av hållbarhetsarbetet är upprättad i enlighet med GRI G4, nivå Core. Se avsnittet GRI-noter på sidorna 134-139 för mer information om Catenas prioriteringar och dialog med intressenter samt bakgrundsinformation och GRI-index.

En hållbar verksamhet



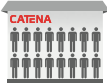
Framtidens logistiklösningar är snabbare, smartare och leder till ökad resurseffektivitet och lägre miljöpåverkan. Drivkrafterna innefattar både kostnadsbesparingar och krav på mer miljömässigt och socialt hållbara transporter – och ett lyckat genomförande kräver rätt lokaler, i rätt läge. Genom hög kompetens och förståelse för både samhällsutveckling och kundernas utmaningar kan Catena bli en strategisk partner för bolagets kunder och skapa förutsättningar för mer lönsamma och hållbara logistikflöden.

Strategi och mål

Hållbarhet är ett av Catenas fyra prioriterade strategiska områden. Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i en ansvarstagande och hållbar verksamhet men är till stor del fokuserat på att möjliggöra mer hållbara logistiklösningar för bolagets kunder.

I samband med att Catena tog fram en ny affärsplan för två år sedan definierades tydliga fokusområden och

mål för hållbarhetsarbetet. Vid en översyn av affärsplanen under 2017 gjordes mindre justeringar av två mål, men i övrigt är affärsplanen intakt och sätter en fortsatt hög ambitionsnivå för hållbarhetsarbetet framåt. Prioriteringarna baseras på Catenas övriga strategiska mål samt bolagets påverkansmöjligheter och synpunkter från den löpande dialog som Catena har med kunder, investerare, leverantörer och kommuner.

FOKUSOMRÅDE	PRIORITERADE HÅLLBARHETSFRÅGOR	MÅL	UTFALL 2017
 HÅLLBAR LOGISTIK OCH SAMHÄLLS-UTVECKLING	<ul style="list-style-type: none"> Skapa förutsättningar för logistikflöden med minimal miljöpåverkan. Sprida kunskap om hållbar logistik. 	Vara engagerade i nätverk och ha regelbundna möten med kommunledningar i våra marknadsområden.	Catena har under året bland annat medverkat på Business arena och Logistik- och transportmässan i Göteborg. Därutöver har bolaget regelbundet träffat representanter för kommuner och varit involverade i nätverk och näringslivsorganisationer i prioriterade regioner.
 HÅLLBARA FASTIGHETER	<ul style="list-style-type: none"> Arbeta med energieffektivitet och förnybar energi. Sträva efter låg miljöpåverkan vid ny- och ombyggnation. Ställa krav på leverantörer gällande hälsa, säkerhet och miljö. 	<p>Välja energikällor ur ett livscykelperspektiv.</p> <p>Alltid utreda möjligheten att installera solceller vid nybyggnationer.</p> <p>Erbjuda gröna hyresavtal till alla hyresgäster med en års-hyra överstigande 1 Mkr.</p> <p>Miljöklassificera samtliga nyproducerade fastigheter och i görligaste mån de som genomgår större ombyggnation.</p>	<p>Detta mål är nytt för året och innebär att bolaget ska ha ett långsiktigt perspektiv vid val av energikällor. För nyproducerade byggnader under året har bolaget bland annat valt luftvärme och geoenergi, i vissa fall har dessa lösningar valts trots tillgång till fjärrvärme i närområdet. Laddstolpar till elbilar har också installerats på utvalda fastigheter.</p> <p>Även detta mål är nytt för året. Bolaget har inte färdigställt några solcellsprojekt under 2017 men möjligheten utvärderas vid flera projekt och en solcellsanläggning är beställd för installation under 2018.</p> <p>Gröna hyresavtal har erbjudits men inga avtal har tecknats under 2017 på grund av bristande intresse hos kunder.</p> <p>Byggnader som nyproducerats under året har byggts enligt kraven för Green Building och flera byggnader har certifierats.</p>
 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. 	<p>Delta i arbetsmarknadsdagar och erbjuda praktik- och ferieplatser till studenter.</p> <p>Ha ett eNPS* om minst 40.</p>	<p>I likhet med föregående år har Catena haft två trainees från fastighetsprogrammet på Malmö Högskola samt deltagit vid arbetsmarknadsdagar i region Stockholm.</p> <p>I Catenas medarbetarenkät som genomfördes i slutet av 2017 var resultatet för eNPS +58. Utfallet var därmed något lägre än föregående år (+66) men trots det mycket högt och klart över bolagets mål.</p>

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



Kontakt

Sofie Bennsten, Koncerncontroller, HR
sofie.bennsten@catenafastigheter.se



Hållbar logistik och samhällsutveckling

Framtidens logistiklösningar är snabbare, smartare och leder till ökad resurseffektivitet och lägre miljöpåverkan. Catena ska vara en drivande aktör i att tillsammans med kunder och andra aktörer skapa förutsättningar för mer hållbara logistiklösningar.

Potential för mer hållbar logistik

Växande konsumtion och globaliserade produktionssystem skapar ökande godsflöden samtidigt som den snabba förflyttningen mot mer digital handel bidrar till att förändra logistikkedjornas karaktär. Detta i kombination med växande miljöproblem och större krav på snabba, smarta och kostnadseffektiva leveranser – både hos företag och slutkonsumenter, ställer krav på mer hållbara logistikkedjor.

Hållbar logistik handlar om att optimera flödet både utifrån miljömässiga, sociala och ekonomiska parametrar. En utmaning vid logistikplanering är att optimera ett antal parametrar som i många fall kan peka i olika riktningar. Exempel på vanliga optimeringsparametrar är maximal fyllnadsgrad och leveranssäkerhet, minimal transporttid och körsträcka samt att godset ofta ska levereras vid en förutbestämd tidpunkt.

Den optimala lösningen varierar och ser olika ut för olika kunder beroende på typ av gods, kundkrav, geografi och tidspreferenser. 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.

Catena har löpande diskussioner med både befintliga och potentiella kunder med syfte att erbjuda lokaler som kan effektivisera deras logistikflöden, både ur ekonomiska, sociala och miljömässiga parametrar. Catena deltar också löpande i nätverk och har regelbundna möten med kommunledningar, samarbetsorganisationer och intresseföreningar i prioriterade regioner. Det ger Catena möjlighet att ge bolagets syn på logistikutmaningar och säkerställa att logistikfrågor finns med vid exempelvis planering av nya bostadsområden.



Extern miljö som smälter in är viktigt vid utvecklingen av Catenas anläggningar. Bilden visar Norra Varalöv 31:11 förhyrd av Boozt.

Hållbar logistiklösning byggs i Mölnlycke

Ett exempel på en mer hållbar logistiklösning är den terminal som Catena under året byggt för Bring i Mölnlycke utanför Göteborg. Lösningen innebär att Bring kan samordna sin verksamhet för hela Göteborgsregionen till en gemensam plats istället för de verksamheter som idag finns spridda i Mölndal, Hisings Backa och vid Slakthusområdet. Samtliga dessa verksamheter kommer att flyttas till den nya terminalen i Mölnlycke vilket ger möjlighet att samköra en stor del av godset. Det leder till kraftigt reducerade transportsträckor med både kostnadsbesparingar

och minskad miljöpåverkan som följd. Den nya terminalen kommer dessutom att värmas och kylas av en geoenergianläggning och fylla delar av sitt elbehov genom att solceller monteras på taket. Detta lämpar sig väl på grund av det stora kylbehovet under sommarhalvåret i den kyl-/frysterterminal som finns i byggnaden. Överskottsenergin från kylaggregaten används också till att ladda borrhålen för geoenergianläggningen, vilket under vinterhalvåret ger bättre möjligheter att täcka värmebehovet i andra delar av byggnaden. Satsningen ligger väl i linje med Brings hållbarhetsarbete och ger en framtidssäkrad logistiklösning som skapar ännu bättre förutsättningar för bolaget i Göteborgsområdet.

Smarta lösningar för citynära logistik

Störst miljöpåverkan i en logistikkedja uppstår ofta i den sista delen av transporten fram till kund, ”the last mile”, eftersom fyllnadsgrad och transportväg då är som minst optimal. I många större svenska städer är trafiksituationen ansträngd vilket dessutom skapar trängsel och ineffektiv logistik, med både miljömässiga och sociala effekter som följd. Ett prioriterat område för Catena är därför citynära logistik – att arbeta för mer hållbara transporter i tät stadsmiljö den sista biten fram till kund.

Många kommuner har framgångsrikt etablerat lager och terminaler strax utanför stadskärnan där varor som ska vidare in till de kommunala verksamheterna kan lastas om på ett sätt som utgår ifrån mottagare istället för avsändare. Detta möjliggör högre fyllnadsgrader, flexibilitet i storlek på fordon samt mer träffsäker ruttplanering. Med rätt läge för citynära terminaler kan dessutom gods som ska vidare som fjärrgod lastas om utan att först passera stadskärnan vilket ofta är fallet idag. Sammantaget innebär dessa citynära terminaler och lösningar mer kostnads- och miljöeffektiva logistiklösningar. Catena arbetar idag tillsammans med flera kommuner och företag för att utveckla denna typ av citylogistiklösningar.

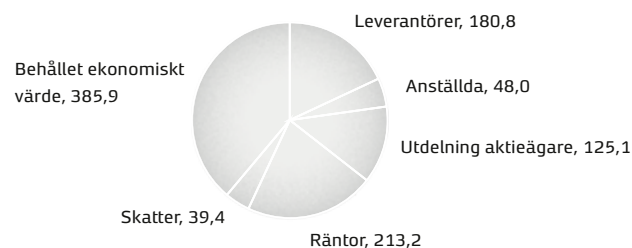
Under 2017 initierade Catena en citylogistiklösning tillsammans med Fabege, Ragn-Sells och Servistik i Arenastaden utanför Stockholm. Målet är att det gemensamma bolaget Urban Services ska skapa en gemensam

citylogistik för alla inkommande och utgående transporter i Arenastaden där det i nuläget finns nästan 100 000 kvm butiker, 4 000 boende och 30 000 arbetsplatser med över en miljon besökare per månad. Totalt beräknas antalet leveranser i området uppgå till cirka 400 000 per år, och ambitionen är att kunna minska dessa till 100 000 per år. En gemensam logistiklösning är en framtidslösning och har potential att skapa stor kundnytta och samtidigt kostnads- och miljöbesparingar i flera delar av logistikflödet. Det är samtidigt en helt ny typ lösning och samarbetsform vilket innebär att en framgångsrik implementering är beroende av både gränsöverskridande samarbeten med informationsutbyte och ömsesidigt gynnsamma affärsmoddeller.

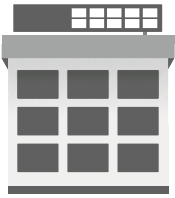
Värdeskapande för bolagets intressenter

Hållbar logistik har stora möjligheter att ge långsiktiga effekter på samhället både utifrån miljömässiga, sociala och ekonomiska parametrar. Precis som andra företag har Catena också en direkt påverkan på sina intressenter och samhällsekonomin genom det direkta ekonomiska värdet 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 2017 har fördelats på olika intressentgrupper.

Skapat och distribuerat ekonomisk värde, Mkr



Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2017 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt skapat värde uppgick till 992,4 Mkr under 2017.



Hållbara fastigheter

I fastighetsbeståndet arbetar Catena för att effektivisera energianvändningen, miljöcertifiera fastigheter och att ställa om till mer förnybar energi – både i befintliga byggnader och vid nyproduktion. Bolaget ställer också krav på leverantörer och entreprenörer för att säkerställa en hög nivå på både arbetsvillkor och miljöprestanda.

Styrning av miljöarbetet

Catenas miljöledningssystem är certifierat enligt ISO 14001, och bolaget har identifierat fem områden där verksamheten har väsentlig miljöpåverkan; elförbrukning, värmeanvändning, val av byggmaterial i ny- och ombyggnader, avfallshantering samt minskade transporter genom effektiva logistikpositioner. För relevanta risker och miljöaspekter finns åtgärdsplaner samt övergripande miljömål och verksamhetsmål som följs upp och utvärderas på årlig basis. Under 2017 har Catena också anställt en person med övergripande ansvar som aktivt kommer att arbeta med miljöfrågor för att ge möjlighet att utveckla arbetet ytterligare.

Inköp och leverantörsuppföljning

Catena är en liten och effektiv organisation med individer som bär på stor branschfarenhet och strategisk kompetens. Bolaget använder externa leverantörer och samarbetspartners för bland annat fastighetskötsel och stora delar av byggprocessen vid ny- och ombyggnation vilket innebär att en viktig del i hållbarhetsstyrningen sker i samarbete med leverantörer och partners.

Leverantörer kontrolleras initialt för att eventuella ekonomiska avvikelser ska uppmärksammas snarast. Samarbetet utvärderas därefter löpande, och de leverantörer som bryter mot bolagets krav sägs upp oavsett om det avser ekonomiska, kvalitetsmässiga, miljömässiga eller sociala förhållanden.

Risker avseende exempelvis miljö, sociala förhållanden och mänskliga rättigheter kan finnas i leverantörskedjan vid genomförande av byggprojekt. 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 och redovisning av bland annat ID-06. Avseende miljöfrågor efterfrågar Catena i första hand att leverantörer har miljöledningssystem certifierade enligt ISO 14001. För mindre lokala företag som inte har resurser att utveckla och certifiera sina ledningssystem godkänner Catena även



Energianläggningen i fastigheten Norra Varalöv 31:11 förhyrd av Boozt möjliggör en energiförbrukning om låga 10 kWh/kvm. Bilden visar en del av energisystemet.

enklare miljöledningssystem. Kravet är att man arbetar på liknande sätt som ISO 14001 med riktlinjer, mål och utbildning.

Vid större 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.

Catenas leverantörer uppmanas dessutom att kontrollera sina leverantörer så att även dessa följer Catenas värdegrund. Minsta misstanke om avvikelse från värdegrunden utreds omgående. Om leverantören inte följer Catenas värdegrund kan bolaget avsluta samarbetet.



Miljöcertifiering av fastigheter
Catena är medlem i nätverket Sweden Green Building Council. Målsättningen för Catena är att miljöcertifiera samtliga större nyproduktioner enligt minst GreenBuilding. Eftersom bolagets

fastigheter ofta nyproduceras på uppdrag av kund så är val av miljöcertifiering i många fall ett gemensamt beslut med den blivande hyresgästen och för logistikbyggnader har det tidigare varit svårt att motivera miljöcertifiering. Under 2017 har dock antalet miljöcertifierade fastigheter ökat, och av tre färdigställda nyproducerade fastigheter så har två uppfyllt kraven för GreenBuilding. Det innebär att fastigheten förbrukar minst 25 procent mindre energi än nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (BBR). De mer heltäckande miljöcertifieringar som i många fall används för andra typer av kommersiella fastigheter; exempelvis BREEAM, LEED och Miljöbyggnad har hittills inte varit aktuella för Catenas kunder inom logistikfastigheter.



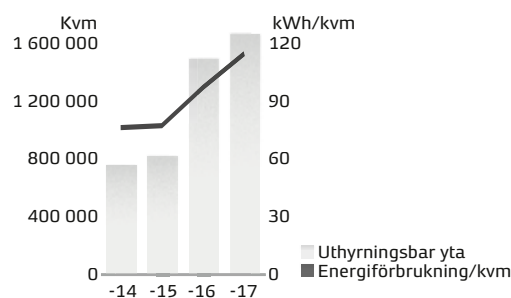
Lagret 4, Nässjö, en av Catenas fastigheter som är certifierad via GreenBuilding.

Energianvändning

Energieffektivisering har fortsatt varit ett prioriterat område under 2017. I befintliga fastigheter har fokus varit driftsoptimering och finjustering av system. Det energipåföljningssystem som stegvis implementeras sedan 2015 ger stora möjligheter att identifiera problem och besparingspotential. Värme och el är den största enskilda driftkostnaden för fastigheter vilket innebär att en optimerad energianvändning leder till både bättre miljöprestanda och lägre kostnader för såväl Catena som hyresgästerna.

Catenas målsättning är att följa upp energiförbrukningen i samtliga fastigheter, oavsett om hyresvärden eller hyresgästen står för abonnemangen. Catena ser ett mer värde i att kunna hjälpa hyresgästerna med uppföljning och föreslå åtgärder för en optimerad förbrukning även när hyresgästerna själva står för abonnemangen. Ibland är det svårt att få med hyresgästerna på energibesparingsprojekt då payback-tiden för större investeringar ofta sträcker sig längre än deras hyresavtal. En annan utmaning är att säkerställa att de som arbetar i fastigheterna är medvetna om hur användningen påverkar energiprestandan. Ett exempel på detta är portar som i vissa fall står öppna trots att de inte används.

Fastighetsportföljens utveckling och inköpt energi per kvadratmeter



Diagrammet visar utvecklingen av fastighetsportföljens storlek och energiförbrukningen per kvadratmeter. Energiförbrukningen är betydligt högre i det fastighetsbestånd som förvärvades av Tribona under 2016, främst på grund av det stora inslaget av livsmedelshandling.

Inköpt energi

	2017	2016	2015
El, MWh	52 813	45 907	14 699
Naturgas, MWh	6 376	2 169	0
Eldningsolja, MWh	0	250	822
Fjärrvärme, MWh	28 002	28 716	13 397
Totalt	87 191	77 042	28 918
Energiförbrukning per kvm, kWh/kvm	115	97	78

Tabellen visar den energi som Catena köpt in fördelat på respektive energityp samt energiförbrukning per kvadratmeter.

Exempel på genomförda energibesparingsprojekt 2017



E-city, Ängelholm.

Vid de tre senaste nybyggnadsprojekten har Catena valt lågtempererade golvvärmesystem som förbrukar 10 kWh per m², vilket är 78 procent lägre än Boverkets krav på 45 kWh per m².

Besparing:
78%



Fröträdet 1, Växjö.

I fastigheten har fjärrvärmeförbrukningen minskat med cirka 30 procent efter uppdatering och justering av styr- och regler-system. Även elförbrukningen har minskat (cirka 10 procent) efter installation av frekvensomformare på ventilationsfläktarna.

Besparing:
30%



Mätaren 6, Umeå.

I fastigheten har utbyte av styr- och reglerutrustningen i fjärrvärmecentralen lett till en besparing på 1 100 MWh jämfört med föregående år, vilket motsvarar en besparing på -37,6 procent, normalårskorrigerad förbrukning.

Besparing:
1 100 MWh



Nya moderna logistikaneläggningar, som **Sothönan 3 i Katrineholm**, förbättrar fastighetsportföljens energiprestanda.

Växthusgasutsläpp

Catena följer årligen upp verksamhetens växthusgasutsläpp enligt the Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

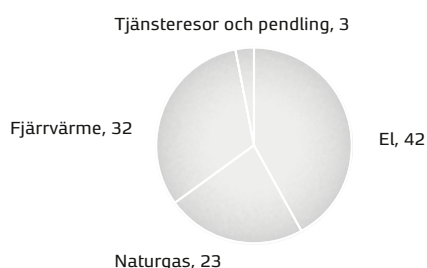
Under 2017 uppgick bolagets totala växthusgasutsläpp till 5 562 (4 763) ton CO₂e varav 97 (97) procent kommer från inköpt energi till bolagets fastigheter.

De flesta av Catenas fastigheter får el från förnybara källor genom ett ramavtal med Vattenfall, vilket håller nere de totala utsläppen. En stor del av de utsläpp bolaget har kommer från ett antal enskilda fastigheter som värms med naturgas eller som fortfarande har elavtal med en större andel fossil energi. De ökade utsläppen jämfört med föregående år är till största del hänförliga till enstaka nyförvärvade fastigheters förbrukning av naturgas. 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.

Materialval vid ny- och ombyggnation

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

Fördelning av växthusgasutsläpp 2017, %



Diagrammet visar Catenas totala växthusgasutsläpp 2017 fördelat på respektive aktivitet.

Växthusgasutsläpp per aktivitet

	2017	2016	2015
El, ton CO ₂ e	2 343	2 476	5
Naturgas, ton CO ₂ e	1 288	438	0
Eldningsolja, ton CO ₂ e	0	70	230
Fjärrvärme, ton CO ₂ e	1 778	1 650	660
Tjänsteresor & pendling, ton CO ₂ e	153	130	83
Totalt	5 562	4 763	978
Växthusgasutsläpp per kvm, kg CO ₂ e/kvm	5,8	2,2	3,0

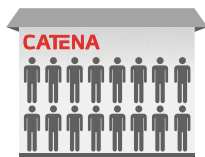
Tabellen visar Catenas totala växthusgasutsläpp samt utsläpp per kvadratmeter.

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 – Byggvarubedömningen, SundaHus Miljödata eller BASTA. Vid enklare projekt utförda av mindre entreprenörer så kan även Folksam miljöguide 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.



Attraktiv arbetsgivare

För att förstå behoven hos kunder och skapa affärer är det avgörande att Catena kan attrahera och behålla kompetenta medarbetare. Att vara en attraktiv arbetsgivare är därför en strategisk målsättning och del av Catenas affärsplan. Arbetet tar sin utgångspunkt i en gemensam värdegrund.

+58

Catenas eNPS-resultat 2017 visar att medarbetarna trivs och är mycket goda ambassadörer för bolaget.

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. Under 2017 har Catena arbetat med bolagets värderingar och diskuterat vad dessa innebär i praktiken, både i ledningsgrupp och i organisationen som helhet. Arbetet för en värderingsdriven organisation fortsätter under 2018 och blir allt viktigare i takt med att Catena växer geografiskt för att säkerställa att alla arbetar tillsammans för bolagets mål.

Värderingar

Catenas agerande ska alltid präglas av affärsmannaskap och god affäretik. Som utgångspunkt för Catenas syn på detta finns bolagets fyra kärnvärden som ska genomsyra alla anställdas agerande:

- Med öppenhet, dialog och rak kommunikation blir vi effektiva, snabba och pålitliga.
- Med enkelhet gör vi arbetet okomplicerat och slipper byråkratiskt krångel.
- Med närhet skapar vi goda relationer och får kunskap om både problem och möjligheter.
- Med genuint engagemang når vi längre och hittar bättre lösningar.

Affäretik

Catenas agerande ska alltid präglas av god affäretik och bolagets medarbetare, partners och leverantörer ska alltid följa gällande lagstiftning, avtal och Catenas värdegrund och etiska riktlinjer. I fastighetsbolag finns risker för korruption inom bland annat uthyrning och inköp, och Catena arbetar både för att ha tydliga riktlinjer, rutiner och uppföljning för att minimera risker för överträdelser. Catena har en etikpolicy som beskriver bolagets grund-

läggande 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.

Nöjda medarbetare

Catena genomför årligen en webbenkät där samtliga medarbetare ges möjlighet att lämna synpunkter på bolagets roll som arbetsgivare och det löpande hållbarhetsarbetet. Ett mått på en organisations attraktivitet som arbetsgivare är att mäta medarbetarlojalitet genom eNPS, Employee Net Promotor Score. Betyget är ett mått på hur många av medarbetarna som är beredda att rekommendera företaget



Bilden är från Catenas utbildnings- och planeringskonferens.

Personalrörelse, st

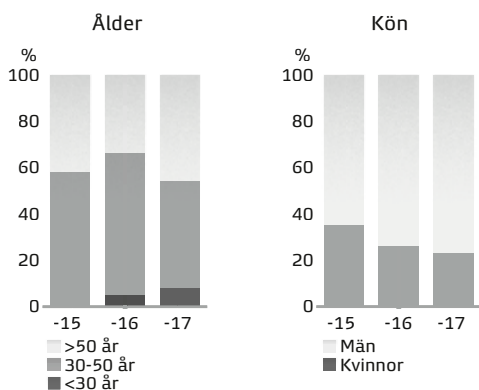
	2017		2016		2015	
	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor
Personer som börjat	7	29%	15	20%	6	50%
<i>Andel av totalt antal anställda vid årets slut</i>	18%		39%		23%	
Personer som slutat	6	50%	3	67%	1	100%
<i>Andel av totalt antal anställda vid årets slut</i>	15%		8%		4%	

Total personalstyrka, st

	2017		2016		2015	
	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor
Antal anställda	39	23%	38	26%	26	35%
Tillsvidareanställda	37	22%	37	27%	26	35%
– Varav heltid	37	22%	37	27%	25	36%
– Varav deltid	0	0%	0	0%	1	0%
Visstidsanställda	2	50%	1	0%	0	0%

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

Medarbetarnas fördelning 2017



Diagrammet visar andelen medarbetare i olika ålders-kategorier. Totalt antal medarbetare 2017-12-31 uppgick till 39 personer.

Diagrammet visar andel kvinnor och män bland Catenas medarbetare.

Sjukfrånvaro

	2017	2016	2015
Genomsnitt samtliga medarbetare, %	0,7	0,6	1,6
Kvinnor, %	1,0	1,2	1,9
Män, %	0,7	0,4	1,5

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

som arbetsplats och mäts på en skala mellan -100 och +100. Ett positivt betyg innebär att organisationen har fler aktiva ambassadörer än kritiker.

Catenas senaste medarbetarenkät genomfördes i december 2017 och besvarades av 97 procent av alla medarbetare. eNPS-betyget blev +58 vilket är något lägre än föregående års +66 men mycket högt både i en nationell och internationell jämförelse. Resultatet på eNPS och medarbetarenkäten i övrigt visar att Catenas medarbetare trivs mycket bra och att medarbetarna är goda ambassadörer för bolaget.

Organisation

Som ett resultat av de senaste årens tillväxt har Catenas organisation blivit större, både organiskt och genom förvärv. Förvaltningsorganisationen är anpassad efter fastigheternas geografiska läge och är uppdelad i fem regioner; Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö och Stockholm. Därutöver finns affärsutveckling både på koncernnivå och i regioner samt koncerngemensamma funktioner för ekonomi, finans, administration och kommunikation. Catena arbetar med interna förvaltare och tekniker samt anlitar externa fastighetsskötare för det praktiska arbetet vid fastigheterna.

Trygghet och hälsa

Catena arbetar för en hälsosam och trivsamt arbetsmiljö för bolagets medarbetare vilket innefattar ett arbete med

Sammanställning styrelse och medarbetare

	2017		2016		2015	
	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor
Styrelse	7	43%	6	33%	6	33%
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30 – 50 år	2	100%	1	100%	1	100%
Över 50 år	5	20%	5	20%	5	20%
Ledning	7	14%	9	22%	8	25%
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30 – 50 år	3	33%	6	33%	4	50%
Över 50 år	4	0%	3	0%	4	0%
Övriga medarbetare	32	25%	29	28%	18	39%
Under 30 år	3	33%	2	50%	0	0%
30 – 50 år	15	33%	17	29%	11	45%
Över 50 år	14	14%	10	20%	7	29%

Tabellen visar sammansättning av företaget fördelat per kön och ålderskategori.

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 och ger möjlighet för anställda att bestämma vilka hjälpmedel de behöver för att underlätta sitt arbete. Ledningen arbetar också för att följa upp och säkerställa en hälsosam arbetssituation för alla medarbetare.

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. Under 2017 valdes ytterligare en kvinna in i styrelsen vilket resulterat i att styrelsen vid årsskiftet bestod av 3 kvinnor och 4 män. Kvinnor är dock fortsatt underrepresenterade både i bolagets ledningsgrupp och övriga organisationen, med undantag från ekonomifunktionen. Catena arbetar därför aktivt för att nå kvinnliga kandidater vid både rekrytering och befordran.

Kompetensutveckling

Löpande kompetensutveckling är helt avgörande för att Catena ska fortsätta förstå och ha förmåga att lösa kundernas nuvarande och framtida utmaningar. Personliga

Utbildningstimmar

	2017	2016	2015
Genomsnitt samtliga medarbetare	21	10	15
Kvinnor	12	16	33
Män	23	7	6

Tabellen visar det genomsnittliga antalet utbildningstimmar per anställd.

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 2017 har utbildningsinsatser genomförts inom bland annat ekonomi och förvaltning.

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 2017 deltog Catena bland annat på arbetsmarknadsdagar i Stockholm och gavs möjlighet att föreläsa i samband med detta. Dessa initiativ gör bolaget mer synligt för studenter inom prioriterade utbildningsområden och ökar möjligheterna att attrahera nya talanger. Under 2017 har Catena också haft praktikanter i olika perioder samt studerande som arbetat extra.

Solsten 1:102 i Härryda – Mångsidig anläggning för snabbare, bättre och smartare logistik

Bring Sverige löser vardagslogistiken åt små och stora verksamheter i hela Norden. Bolagets 6 000 anställda hanterar paket, bud, post och gods, och är dessutom erfarna inom tempererad livsmedelslogistik.

Brings utmaning

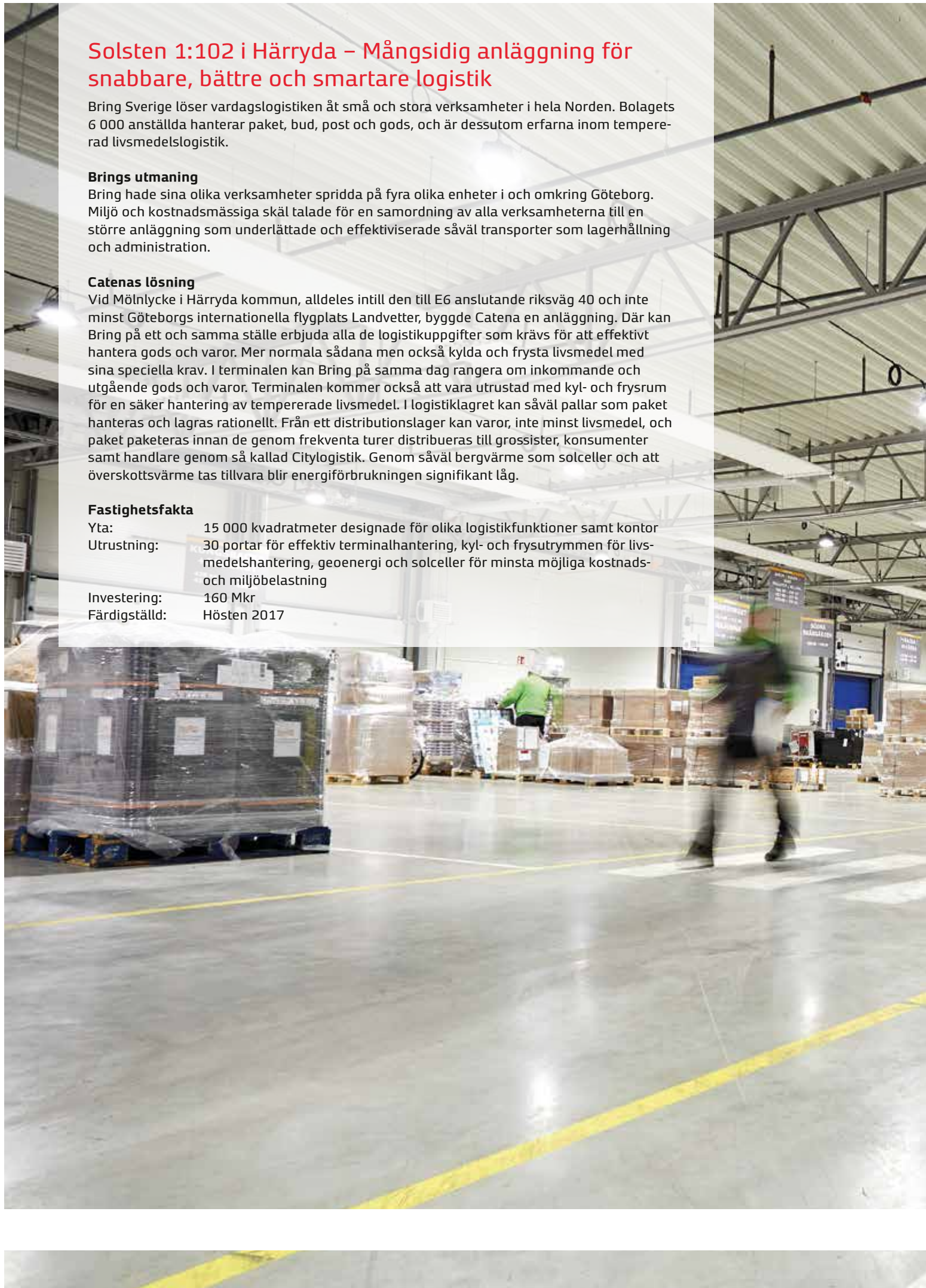
Bring hade sina olika verksamheter spridda på fyra olika enheter i och omkring Göteborg. Miljö och kostnadsmässiga skäl talade för en samordning av alla verksamheterna till en större anläggning som underlättade och effektiviserade såväl transporter som lagerhållning och administration.

Catenas lösning

Vid Mölnlycke i Härryda kommun, alldeles intill den till E6 anslutande riksväg 40 och inte minst Göteborgs internationella flygplats Landvetter, byggde Catena en anläggning. Där kan Bring på ett och samma ställe erbjuda alla de logistikuppgifter som krävs för att effektivt hantera gods och varor. Mer normala sådana men också kyl- och frysta livsmedel med sina speciella krav. I terminalen kan Bring på samma dag rangera om inkommande och utgående gods och varor. Terminalen kommer också att vara utrustad med kyl- och frysrum för en säker hantering av tempererade livsmedel. I logistiklagret kan såväl pallar som paket hanteras och lagras rationellt. Från ett distributionslager kan varor, inte minst livsmedel, och paket paketeras innan de genom frekventa turer distribueras till grossister, konsumenter samt handlare genom så kallad Citylogistik. Genom såväl bergvärme som solceller och att överskottsvärme tas tillvara blir energiförbrukningen signifikant låg.

Fastighetsfakta

Yta:	15 000 kvadratmeter designade för olika logistikfunktioner samt kontor
Urustning:	30 portar för effektiv terminalhantering, kyl- och frysutrymmen för livsmedelshantering, geoenergi och solceller för minsta möjliga kostnads- och miljöbelastning
Investering:	160 Mkr
Färdigställd:	Hösten 2017





FASTIGHETER FÖR **SMARTARE**, **BÄTTRE** OCH **SNABBARE** LOGISTIKLÖSNINGAR



Centrala nyckeltal återställda efter fjolårets expansion

Efter ett intensivt arbete med att integrera fjolårets förvärv som nästan fördubblade bolagets fastighetsportfölj har centrala parametrar som uthyrningsgrad, överskottsgrad, soliditet och finansieringsvillkor återställts. Det tillsammans med bolagets starka kassaflöde ger goda möjligheter till fortsatt tillväxt, primärt driven av projektutveckling.

Fastighetsbeståndet

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 31 december 2017 av 109 logistikfastigheter (94) belägna vid viktiga transportleder och befolkningscentra i huvudsak södra och mellersta Sverige. Den totala uthyrbara arean uppgick till 1 661 600 kvadratmeter (1 490 900). Det totala hyresvärdet uppgick till 1 109,9 Mkr (925,7) och kontraherade hyresintäkter på årsbasis till 1 051,4 Mkr (860,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick, efter ett aktivt uthyrningsarbete inte minst avseende nyförvärvade fastigheter, till 94,7 procent (93,0).

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 2:49 samt betydande utbyggnadsmöjligheter på många av bolagets fastigheter. Dessutom innehåller projektportföljen förvärvsoptioner för strategiskt lokaliserade projekt som nått olika stadier som sträcker sig från hyresförhandlingar till detaljplan i alla de regioner som bolaget verkar. Totalt uppgår markreserven till 1,7 miljoner kvadratmeter.

Under året har bland annat Boozts e-handelsanläggning färdigställts liksom Brings anläggning och Oriolas distributionslager i Mölnlycke strax utanför Göteborg. Även bolagets betydande ombyggnationer i Tågarp färdigställdes och stärkte livsmedelsklustret i Malmö.



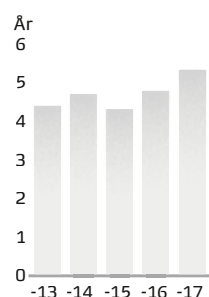
Kontakt

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

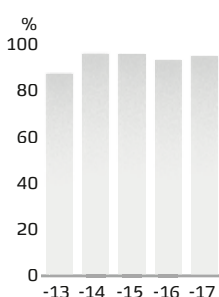
Beståndet per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontraherad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	15	224,9	2 035,2	165,4	98	162,0	85
Helsingborg	24	347,8	2 216,4	187,2	92	171,6	69
Jönköping	12	209,6	1 071,8	114,2	88	100,6	72
Malmö	18	211,0	1 993,2	166,6	98	162,6	64
Stockholm	40	668,3	5 814,5	476,5	95	454,6	79
Totalt	109	1 661,6	13 131,1	1 109,9	95	1 051,4	75

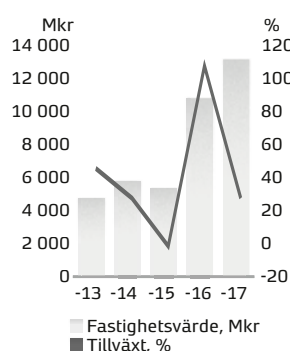
Genomsnittlig kontraktstid



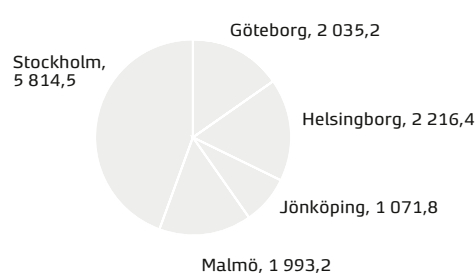
Ekonomisk uthyrningsgrad



Fastighetsbeståndets utveckling



Fastighetsbeståndet per region, Mkr



Under året har också en rad nybyggnationer initierats efter att hyreskontrakt tecknats med substantiella kunder. På bolagets utvecklingsområde Sunnanå utanför Malmö har byggnationen av ett nytt distributionslager för livsmedel påbörjats. På det andra stora utvecklingsområdet Tostarp utanför Helsingborg påbörjade bolaget bygget av ett nytt logistiklager. Catena förvärvade under året återstående aktier i de bolag där de båda utvecklingsområdena Sunnanå som Tostarp ingår, som därmed är helägt av Catena. Totalt sett investerade Catena under året 502,2 Mkr i utveckling av nya projekt, vilket är i linje med bolagets ambitioner om en årlig investering om cirka 500 Mkr i nybyggnation.

- Läs mer om Catenas projekt på sidorna 28-29.
- En fullständig fastighetsförteckning finns på sidorna 56-57 + utvik.

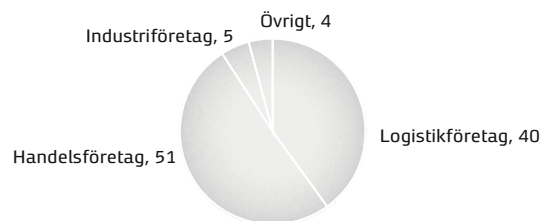
Intäkter och hyra

Hyresintäkterna ökade med 13 procent till 892,0 Mkr (786,6) främst som ett resultat av förvärv och uthyrning av vakanta ytor men också nybyggda ytor under primärt slutet av året. Uthyrningsgraden är med 95 procent (93), trots nyförvärvade ytor, fortsatt hög som ett resultat av strategiskt placerade logistikläggningar och ett fokuserat uthyrningsarbete. Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 68 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till drygt 5 år.

Uthyrning och inflyttning

Under året inflyttade 105 hyresgäster med nytecknade kontrakt på en sammanlagd yta om 303 918 kvadratmeter. Kontraktsvärde avseende denna inflyttning uppgick till 194,5 Mkr (131,2) medan avflyttningen stannade på 133,1 Mkr (95,6) för 85 uppsagda kontrakt med en sammanlagd yta om 212 612 kvadratmeter. Det innebär en nettoinflyttning motsvarande ett värde på 61,4 Mkr (35,6).

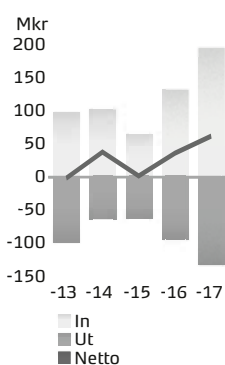
Kundgrupper, %



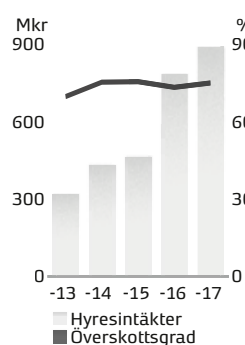
Catenas 10 största kunder per 31 december 2017

1. DHL
2. ICA Fastigheter Sverige AB
3. Postnord
4. Grönsakshallen Sorunda AB/Servera R&S AB
5. Intervare A/S
6. Menigo Food Service AB
7. Boozt Fashion AB
8. TD Tech Data AB
9. AB Volvo
10. Oriola AB

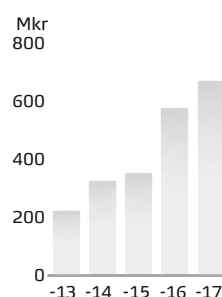
In- och utflyttning



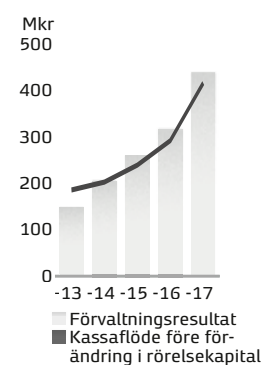
Hyresintäkter och överskottsgrad



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Kontraktstruktur

Kontraktspportföljen 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 2017 för 44,2 procent (50,2) av koncernens kontrakterade hyresintäkter. Hyreskontrakten för dessa tio hyresgäster löper ut inom 1 till 15 år. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden var på bokslutsdagen fortsatt stabilt lång och ökade till 5,3 år (4,8). Tabellen på föregående sida visar Catenas största kunder. Det är dock värt att notera att många av bolagen representeras av ett antal lokala beslutande enheter.

► Tabell över kontraktens förfallostruktur finns på sidan 71.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet, det vill säga hyresintäkterna med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsadministration, ökade under året med 16 procent till 671,2 Mkr (578,1). Primärt är det en följd av de ökade ytorna, den fortsatt goda 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 när hyresgäster tar över dessa, som för vakanta lokaler betalas av fastighetsägaren. Fastighetskostnaderna totalt ökade därmed endast med 5,9 procent till -220,8 Mkr (-208,5), vilket till största delen är en följd av det större fastighetsbeståndet.

Sammanfattningsvis ökade överskottsgraden från 73,5 till 75,2 procent.

Som en allmän information 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, som påverkar mest under vinter och sommarmånaderna, uppvägs till viss del av en förändring av vidarefakturerade kostnader till hyresgästerna.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar ökade jämfört med föregående år med 124,1 Mkr eller 39 procent till 440,1 Mkr (316,0). De största anledningarna till det förbättrade förvaltningsresultatet är det ökade beståndet och en ökad uthyrningsgrad.

Förvaltningsresultatet påverkades också positivt av att de finansiella kostnaderna under året minskade till -213,2 Mkr (-244,3). Bakom de lägre kostnaderna ligger, efter omförhandlingar och räntesäkringar en lägre genomsnittlig ränta som uppgick till 3,2 procent (3,6).

Betydande effekter på jämförelsen, som kan beskrivas som av engångskaraktär, är dekonsolideringseffekten av Tribona redovisat som intressebolag. Den senare påverkade motsvarande period 2016 negativt med 12 Mkr.

Som en engångseffekt, beroende på ej erlagd upplupen kupongränta för stängda swapavtal, har första kvartalets räntekostnader påverkats positivt med 16,6 Mkr. Motsvarande kostnad återfinns som del av årets orrealiserade värdeförändring derivat.

Förvaltningsresultatet utgör i princip bolagets kassaflöde före förändringar av rörelsekapital vilket uppgick till 418,7 Mkr (294,3).

► Läs mer om finansieringen på sidan 64-67.

Årets resultat

Årets resultat ökade med 296,3 Mkr eller 88 procent till 634,7 Mkr. Det högre resultatet beror till stor del på värdeförändringar från förvaltningsfastigheter om 377,4 Mkr (148,1) och att värdeförändringar av derivat påverkat resultatet positivt med 25,8 Mkr (-38,6). Årets positiva värdeförändring från fastigheter och derivat motverkas delvis av nedskrivning av goodwill från Tribonaförvärvet med -76,6 Mkr (-38,9). Den 18 maj 2017 meddelades skiljedom i prövning av tvist angående inlösen av aktier i Tribona AB. Skiljedomen innebär en ökad köpeskillning för aktierna om sammanlagt 8,1 Mkr inklusive arvoden. Eftersom förvärvsanalysen avseende Tribona är stängd redovisas denna extra köpeskillning som kostnad under Värdeförändring goodwill med mera i koncernresultaträkningen.

De orrealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

► Läs mer om årets resultat på sidorna 70-71.

Förvärv av Stockholmsfastigheter av Kilenkryset
Catena genomför löpande förvärv. Ett under året större förvärv var det som gjordes under andra halvan av december 2017. Då tecknade Catena ett avtal med Kilenkryset om ett förvärv av fem fastigheter i Stockholmsregionen till ett underliggande fastighetsvärde om 1 104 Mkr. Den uthyrningsbara ytan om cirka 91 500 kvadratmeter har ett hyresvärde om 65 Mkr. På fastigheterna finns ytterligare byggbar mark i storleksordningen 150 000 kvadratmeter. Fastigheterna förvärvades genom bolagsaffärer och köpe-

skillingen för aktierna uppgår till preliminärt 608 Mkr, varav 250 Mkr erläggs i form av reverser vilka säljarna enligt avtalet överlämnat som betalning för nyemitterade aktier i Catena. I övrigt finansieras förvärvet initialt via egen kassa.

Det på året sena förvärvet gör att fastigheternas resultatgenerering under året varit ytterst marginell. Dock ingår fastigheterna i bolagets fastighetsportfölj på balansdagen vilket påverkat Catenas avkastningsmåt.

► Läs mer om nyemissionen på sidan 66.

Fastighetsbeståndets utveckling

Fastighetsportföljen har under de senaste året successivt skiftats ut till förmån för moderna utvecklingsbara logistikanläggningar och byggbar mark med en ökad potential för förbättrade förvaltningsresultat.

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	10 786,4	94
Förvärv	1 960,6	18
Investeringar i befintliga fastigheter	502,2	
Försäljningar	-419,9	-3
Omräkningsdifferens mm.	10,7	
Orealiserade värdeförändringar	291,1	
Totalt förvaltningsfastigheter	13 131,1	109

Förvärv

I syfte att öka verksamhetsvolymen, stärka bolagets positioner i de olika regionerna, bredda kundbasen och utveckla koncepten inom bland annat e-handel och livsmedel har Catena under året förvärvat 18 fastigheter och fastighetsbolag med en sammanlagd yta av 173 458 kvadratmeter till ett samlat verkligt värde av 1 960,6 Mkr (5 875,5).

Investeringar

Löpande investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med 502,2 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter är på fastigheten Solsten 1:102 i Härryda där Catena uppfört en terminal till Bring på 11 200 kvm. På fastigheten har även en utbyggnad av Oriolas höglager nyligen färdigställts. I fastigheten Tågarp 16:17 i Burlöv har det före detta ICA-lagret omvandlats till moderna logistikanläggningar för Espresso House och MatHem, ett arbete som nu har slutförts. Arbetet i E-City Engelholm, där 58 000 kvm är färdigbyggt, fortgår med projektering av nya etapper. Även arbetet med Stockholmsfastigheten Nattskiftet 11, som byggts om i etapper de senaste åren, närmast med att färdigställa lokaler till Västberga Åkeri och Grönsakshallen Sorunda har fortlöpt.

Avyttringar

Under året har tre fastigheter med en samlad yta på 69 506 kvadratmeter, som av Catena inte längre bedöms som



Rosersberg 11:81, förhyrd av Samdistribution.

En av fastigheterna som förvärvades av Kilenkrysset i mitten av december 2017.

strategiska, avyttrats i syfte att renodla verksamheten och skapa en attraktiv portfölj av logistikfastigheter i de regioner som Catena valt att verka i. Det sammanlagda värdet uppgår till 419,9 Mkr (1 105,6).

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna uppgick under perioden till 291,1 Mkr. En effekt av samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete. Samtidigt har

goodwill om 76,6 Mkr skrivits ner över resultaträkningen med en bedömning att förväntade samordningseffekter från förvärvet av Tribona nu materialiserats i höjda fastighetsvärden.

Närståendetransaktioner

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB, AB Elmsäters i Enhörna och Dina el Midani Architect avseende konsulttjänster.

Fastighetsförvärv

Fastighet	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Sunnanå 5:16	17-01-10	Malmö	Burlöv	Mark	9,3	0,1
Vångagärdet 20	17-02-01	Helsingborg	Helsingborg	25 690	101,5	8,0
Kärra 1:23	17-03-08	Helsingborg	Ängelholm	Mark	3,5	0,1
Morup 5	17-03-29	Malmö	Malmö	24 931	89,1	15,0
Sunnanå 12:51 ¹⁾	17-03-30	Malmö	Burlöv	16 940	300,0	18,7
Sunnanå 12:52 ¹⁾	17-03-30	Malmö	Burlöv	Mark	120,0	0,0
Plantehuset 2 ¹⁾	17-03-30	Helsingborg	Helsingborg	4 694	60,0	3,2
Plantehuset 3 ¹⁾	17-03-30	Helsingborg	Helsingborg	Mark	80,0	0,0
Del av Björrod 1:3 mfl	17-07-31	Göteborg	Härryda	Mark	15,3	0,0
Mappen 4	17-08-16	Stockholm	Linköping	Mark	6,7	0,0
Backa 23:2	17-12-01	Göteborg	Göteborg	3 984	71,5	5,3
Generatoren 11	17-12-01	Göteborg	Mölndal	1 995	29,0	2,8
Klarinetten 1	17-12-01	Göteborg	Mölndal	3 667	58,0	5,3
Källstälöt 1:6 & 1:7	17-12-15	Stockholm	Eskilstuna	32 200	309,2	17,9
Stenvreten 8:33	17-12-15	Stockholm	Enköping	10 873	269,2	15,4
Rosersberg 11:81	17-12-15	Stockholm	Sigtuna	22 605	255,3	15,4
Rosersberg 11:116	17-12-15	Stockholm	Sigtuna	10 171	177,7	9,7
Statorn 31	17-12-15	Stockholm	Norrköping	15 708	92,6	7,0
Totalt				173 458	2 047,9	123,9

¹⁾ Catena har under första kvartalet förvärvat resterande andel av fyra tidigare joint venture ägda fastigheter. Vid omvandling till helägda bolag sker i koncernen först en försäljning av joint venture andelen som gett en reavinst om 68,1 Mkr då bolagen haft en högre värdering vid försäljningstillfället än tidigare. Två av fastigheterna är projektfastigheter, vilket gjort att dessa varit svåra att värdera.

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Regulatorn 2 ¹⁾	17-02-23	Stockholm	Huddinge	45 203	365,0	10,0
Ädelmetallen 1	17-03-15	Jönköping	Jönköping	20 757	96,0	8,2
Boländerna 22:9	17-07-01	Stockholm	Uppsala	3 546	5,0	0,0
Totalt				69 506	466,0	18,2

¹⁾ Catena har under första kvartalet avyttrat 50 procent av fastigheten Regulatorn 2. Resterande 50 procent har omvandlats till en joint venture-andel. Vid omvandling till joint venture skedde i koncernen först en försäljning av 100 procent vilket genererade en reavinst om 10 Mkr.

Marknadsutsikter

Över tiden 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 logistiktytor förväntas därför under början av 2018 att vara fortsatt god.

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.

Detta tillsammans med tillgången på kapital till låga räntenivåer, gör att transaktionsmarknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter är positivt. Pågående skatteutredningsförslag kan dock ha en viss hämmande effekt på transaktioner på kort sikt. Trots detta ser vi goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren.



Projektutveckling är för Catena ett prioriterat sätt att växa. Bilden visar slutskedet av en av utbyggnadsetapperna i Norra Varalöv utanför Ängelholm.

Regionerna i sammandrag

Catenas organisation är uppbyggd på en kundnära förvaltningsorganisation som proaktivt utvecklar såväl kundrelationer som marknaden. Förvaltningsenheterna stöds av staber med kvalificerad expertis inom centrala funktioner som transaktioner och förvaltning.

Catenas organisation utgörs primärt av de affärsdrivande funktionerna Förvaltning och Affärsutveckling. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt Kommunikation. 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 funktionen tillsammans med VD för koncernens profilering samt kommunikationen med finansmarknader och samhälle.

Affärsutvecklingen och förvaltningen bedrivs i regionerna där affärsutvecklingsfunktionen svarar för koncernens transaktioner samt fastighets- och projektutveckling.

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. Regionerna svarar också för utvecklingen av Catenas affär regionalt genom kontakter med det lokala näringslivet och de lokala myndigheterna. Förvaltningsfunktionen är från och med ingången av 2016 organiserad i fem regioner efter fastigheternas geografiska läge: Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö samt Stockholm. De regionala förvaltningsorganisationerna är förstärkta med flera medarbetare med olika kompetenser anpassade för uppgiften. Det ger Catena stora möjligheter att hantera det växande beståndet och utveckla verksamheten på såväl lång som kort sikt.

Göteborg

Kontakt

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



Nyckeltal	2017	2016	Förändr., %
Hyresintäkter, Mkr	130,3	126,3	3,2
Driftsöverskott, Mkr	111,2	103,6	7,3
Överskottsgrad, %	85,3	82,0	4,0
Kontrakterad årshyra, Mkr	162,0	128,5	26,1
Hyresvärde, Mkr	165,4	132,8	24,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	96,8	1,1
Förvaltningsresultat, Mkr	115,4	99,4	16,1
Verkligt värde, Mkr	2 035,2	1 642,8	23,9
Uthyrbar yta, tkvm	224,9	201,6	11,6
Antal fastigheter	15	11	36,4
Antal kontrakt	43	33	30,3

Dina kommentarer till året?

Vi har kunnat öka våra hyresintäkter med 3 procent trots att våra nya ytor kunde generera resultat först under den senare delen av året. Ett aktivt uthyrningsarbete har gjort att vi kunnat fylla våra befintliga lokaler och kan redovisa en bättre uthyrningsgrad om 97,9 procent. Det liksom omförhandlade kontrakt har förutom hyresintäkterna också positivt påverkat vårt driftsnetto. Uthyrda ytor kostar oss mindre och vår effektivare förvaltning med löpande energieffektiviseringar ger resultat.

Viktigare händelser och aktiviteter i regionen?

Bland årets viktigare händelser vill jag lyfta fram vår nybyggda multiterminal åt Bring om cirka 15 000 kvm samt tillbyggnaden av Oriolas höglager (27 m högt) i Mölnlycke strax utanför Göteborg. Förutom att vi kunde tillfredsställa två viktiga kunders behov gav projektet oss en hel del intressanta och användbara erfarenheter. Oriolas höglager ställde oss inför en del intressanta utmaningar. En annan projektutveckling under året i Härryda är den 3 400 kvadratmeter stora lageranläggning som vi bygger till Cramo AB för inflyttning våren 2018. I slutet av året förvärvade vi också tre moderna fastigheter. En 4 000 kvadratmeter stor fastighet i Hisings Backa som ligger granne med våra befintliga fastigheter i området, samt två anläggningar, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 8 000 kvm i Mölnådal som är ett nytt men prioriterat område för oss.

Prioriteringar 2018?

Vi ska utöka vår förvaltningsorganisation samt fortsätta våra effektiviseringsåtgärder, primärt när det gäller energi. Hittills har vi arbetat med löpande förbättringar. Nu kommer vi att ta större grepp och göra en del investeringar för att skapa synbara resultat. Med våra tillväxtambitioner och vår höga uthyrningsgrad behöver vi också utöka vår fastighetsportfölj, så fler förvärv är en angelägen uppgift och då helst av mark eftersom egen projektutveckling är prioriterat. Men vi förvärvar gärna också strategiskt belägna moderna anläggningar som genererar starka kassaflöden.

Helsingborg

Kontakt

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



Nyckeltal	2017	2016	Förändr., %
Hysesintäkter, Mkr	146,1	115,5	26,5
Driftsöverskott, Mkr	100,9	85,7	17,7
Överskottsgrad, %	69,1	74,2	-6,9
Kontrakterad årshyra, Mkr	171,6	116,5	47,3
Hysesvärde, Mkr	187,2	127,1	47,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7	91,7	0,0
Förvaltningsresultat, Mkr	87,6	82,1	6,7
Verkligt värde, Mkr	2 216,4	1 713,4	29,4
Uthyrbar yta, tkvm	347,8	258,8	34,4
Antal fastigheter	24	20	20,0
Antal kontrakt	160	106	50,9

Dina kommentarer till året?

Vi kunde för året redovisa en signifikant tillväxt om 26 procent drivet framförallt av utvecklingen av E-city Engelholm, men också Frejas expansion på vårt utvecklingsområde Tostarp. Även den under året förvärvade fastigheten Vångagärdet 20 i Helsingborg bidrog. Den senare är dock att betrakta som en utvecklingsfastighet. Vångagärdet 20 är därför också den huvudsakliga anledningen till den för året lägre överskottsgraden.

Överskottsgraden har positivt påverkats av en bättre energihushållning i, inte minst, våra nyare anläggningar.

Viktigare händelser och aktiviteter i regionen?

Under året har vi färdigställt Booze stora anläggning i E-city Engelholm. Ett område ägt av ett bolag som vi under året förvärvade resterande utestående aktier i. Därmed blev vi ensam ägare till bolaget. Vi har också påbörjat bygget av en ny stor anläggning till Nowaste. Det är, efter Freja vars anläggning vi byggde ut under året, den andra etableringen på vårt stora utvecklingsområde Tostarp. Även Tostarp, beläget intill E6 utanför Helsingborg, är placerat i ett bolag som vi till fullo förvärvade under året.

Prioriteringar 2018?

Framgent ska vi fortsätta vårt aktiva marknadsarbete. Vi har cirka 150 000 kvadratmeter byggbar mark i Tostarp kvar för vår prioriterade aktivitet projektutveckling. Sak samma gäller E-city Engelholm beläget i Norra Varalöv där vi kan bygga mer. Även utvecklingen av Vångagärdet 20, där Catena för övrigt har sitt huvudkontor, kommer vi att arbeta med. Liksom utvecklingen av de lokaler i Helsingborg som friställdes i samband med flytten av vårt huvudkontor. Sen är vårt arbete med vakansgraden och överskottsgraden med tillhörande energieffektiviseringar alltid en prioritet.

Jönköping

Kontakt

Christian Berglund, regionchef Jönköping
christian.berglund@catenafastigheter.se



Nyckeltal	2017	2016	Förändr., %
Hysesintäkter, Mkr	93,9	86,5	8,6
Driftsöverskott, Mkr	67,4	59,1	14,0
Överskottsgrad, %	71,8	68,3	5,1
Kontrakterad årshyra, Mkr	100,6	108,1	-6,9
Hysesvärde, Mkr	114,2	120,0	-4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,1	90,1	-2,2
Förvaltningsresultat, Mkr	64,9	56,3	15,3
Verkligt värde, Mkr	1 071,8	1 120,0	-4,3
Uthyrbar yta, tkvm	209,6	230,3	-9,0
Antal fastigheter	12	13	-7,7
Antal kontrakt	42	29	44,8

Dina kommentarer till året?

Efter försäljningen av Ädelmetallen 1 har detta år varit ett år av konsolidering i regionen. Det har skett ett intensivt marknadsarbete som lett till betydande nya eller förlängda hyreskontrakt och högre såväl hyresintäkter som driftsöverskott för kvarvarande fastigheter. Även våra löpande förbättringar av våra fastigheters energiprestanda har påverkat vår överskottsgrad positivt likväl som våra miljövärden.

Viktigare händelser och aktiviteter i regionen?

Årets mest framträdande aktivitet i regionen torde vara den kreativitet som förvaltningen visade när en befintlig hyresgäst, av interna skäl, i förtid ville lämna en anläggning i Nässjö. Efter en anpassning, där bland annat fler portar och uppdaterat kontor ingick, fick en ny kund en effektiv och strategiskt placerad anläggning. Dessutom installerades Autostore – ett intelligent automatiskt logistiksystem, vilket gav oss en hel del nya erfarenheter. Men framförallt kunde vi bistå två kunder med en perfekt lösning. Det visar vår flexibilitet. Vi har också fortsatt renodlingen av vårt bestånd genom att avyttra en 21 000 kvadratmeter stor fastighet i Jönköping på ett läge som är bättre lämpat för handel än logistik.

Prioriteringar 2018?

Vi har en del ytor kvar att hyra ut så vi ska fortsätta arbeta med resterande vakanser. De förhandlingar vi har påbörjat hoppas vi snart kunna slutföra på ett framgångsrikt sätt. Jönköping är intressant som logistikort och vi kommer där liksom på andra centrala orter att försöka öka vår närvaro. Vi är sålunda intresserade av förvärv av mark och för den delen också, även om nybygge är prioriterat, moderna väl belägna anläggningar som genererar bra kassaflöden. Som alltid är också förbättringar av driftsöverskott en prioritering drivet framförallt av bättre energihushållning.

Malmö

Kontakt

Christian Berglund, regionchef Malmö
christian.berglund@catenafastigheter.se



Nyckeltal	2017	2016	Förändr., %
Hysesintäkter, Mkr	145,0	117,5	23,4
Driftsöverskott, Mkr	93,0	64,9	43,3
Överskottsgrad, %	64,1	55,2	16,1
Kontrakterad årshyra, Mkr	162,6	111,9	45,3
Hysesvärde, Mkr	166,6	121,4	37,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	92,2	5,9
Förvaltningsresultat, Mkr	76,5	46,6	67,6
Verkligt värde, Mkr	1 993,2	1 351,0	47,5
Uthyrbar yta, tkvm	211,0	173,5	21,6
Antal fastigheter	18	14	28,6
Antal kontrakt	50	42	19,0

Dina kommentarer till året?

Vi kan redovisa en signifikant tillväxt under verksamhetsåret 2017. Bakom den ligger några större förvärv som vi gjorde i december 2016 och något i början på 2017. Dessutom har Espresso House och MatHem flyttat in i nyrenoverade lokaler i vårt livsmedelskluster Tågarp 16:17 utanför Malmö. Jag vill gärna också lyfta fram vår lokala närvaro och vårt intensiva förvaltningsarbete som gjort att vi kunnat höja hyresnivåerna något men framförallt hyra ut vakanta ytor. Vår högre uthyrningsgrad är, tillsammans med de energibesparingar

vi gjort på de fastigheter där våra insatser gett bästa resultat, de viktigaste anledningarna till vår förbättrade överskottsgrad.

Viktigare händelser och aktiviteter i regionen?

Vi har under året fortsatt utveckla lösningar för livsmedelslogistik för restauranger, butik och konsument. Framförallt i Burlöv utanför Malmö. Vi har också, efter ett större kontrakt, börjat bygga en livsmedelsanläggning i Sunnanå i anslutning till E20. De är alla anläggningar som kräver speciella lokaler nära konsumtionen. Det är bland annat mot bakgrund av detta man ska se vårt intresse för citylogistik och årets förvärv av en terminal belägen någon kilometer från Malmös absoluta centrum. Ett läge som kommer att bli än mer centralt i takt med att Malmö växer mot Nyhamnen och Östra hamnen.

Prioriteringar 2018?

Vi ska fortsätta att förbättra vår överskottsgrad. Först i några bra men äldre hus. Där kommer vi att göra några investeringar som vi räknar med ska ge goda resultat vad avser såväl kostnader som miljö. Fortsatt tillväxt är också prioriterat. Vi har ett stort område, Sunnanå, som vi ska fortsätta utveckla. Dessutom har vi några områden för vilka vi fortsätter arbetet med detaljplanen. Vi är heller inte främmande för fortsatta förvärv av mark och för den delen också, även om nybygge är prioriterat, moderna väl belägna anläggningar.

Stockholm

Kontakt

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



Nyckeltal	2017	2016	Förändr., %
Hysesintäkter, Mkr	376,7	340,8	10,5
Driftsöverskott, Mkr	298,7	264,8	12,8
Överskottsgrad, %	79,3	77,8	1,9
Kontrakterad årshyra, Mkr	454,6	395,7	14,9
Hysesvärde, Mkr	476,5	424,4	12,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	93,2	2,4
Förvaltningsresultat, Mkr	293,7	245,6	19,6
Verkligt värde, Mkr	5 814,5	4 959,2	17,2
Uthyrbar yta, tkvm	668,3	626,7	6,6
Antal fastigheter	40	36	11,1
Antal kontrakt	140	158	-11,4

Dina kommentarer till året?

Tack vare förvärvet av de fem fastigheter från DHL vi gjorde i december 2016 samt ett aktivt uthyrningsarbete som sänkt vakansgraden har vi ökat våra hyresintäkter. Den förbättrade uthyrningsgraden, höjda marknadshyror och de effektiviseringar vi genomfört i förvaltningen har också positivt påverkat vår överskottsgrad. Inte minst det fortsatta energibesparingsarbetet.

Viktigare händelser och aktiviteter i regionen?

Vi har i kvarteret Mappen 4 i Linköping påbörjat byg-

gandet av en ny terminalanläggning omfattande 6 000 kvadratmeter för kyllda, frysta och torra varor till Bring, Pågen och ny kund. Under året har vi också fortsatt vårt energieffektiviseringsarbete. Där har vi prioriterat våra mest energiförbrukande fastigheter. Vi har lyckats sänka förbrukningen med upp till 40 procent. Det har medfört att vi kunnat sänka regionens snittförbrukning med cirka 3 procent. Vi har också, till en fastighet, handlat upp en fullskalig solcellsanläggning som producerar cirka 250 MWh. Dessutom har vi optioner på att köra igång ytterligare fyra anläggningar på utvalda fastigheter. Vi har under året utökat och fått en komplett egen förvaltningsorganisation på plats. Sist men inte minst har vi vårt stora förvärv i slutet av året av fem fastigheter från Kilenkryset.

Prioriteringar 2018?

Inför 2018 fokuserar vi på att ta om hand de fem nya fastigheter som vi förvärvade i december 2017 och börja utveckla den byggbara mark som ingick i förvärvet. Vidare ska vi fortsätta arbetet med den nya detaljplanen för den mark som vi innehar i vårt intresseföretag Törsjö Logistik AB och förbereda den för nya logistiketableringar. I Norrland ska vi uppdatera våra fastigheter och hyresavtal, hyra ut kvarvarande vakanser samt till fullo genomföra våra energisparmål. Vi har också en uttalad önskan om att växa, primärt genom projektutveckling för vilket vi har mark men vi söker även nya objekt på våra logistikorter.

Fastighetsvärdering

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

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	1 109,9	1 128,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	91,7
Kontrakterad årshyra, Mkr	1 051,4	1 034,3
Driftsöverskott före fastighetsadm., Mkr	671,2	921,8
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	5,1	7,0
Överskottsgrad före fastighetsadm., %	75,2	89,1
Diskonteringsränta		9,0
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:

Förändring	Påverkan	
	+1%	-1%
Diskonteringsränta, Mkr	-610	363
Antagen årlig hyresutveckling, Mkr	503	-740

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

Värdetförändringar 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 32 procent av beståndet, motsvarande ett värde om 4,2 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 avvikelser över- eller understiger detta intervall justeras det verkliga värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden.



Fastighetsförteckning per region

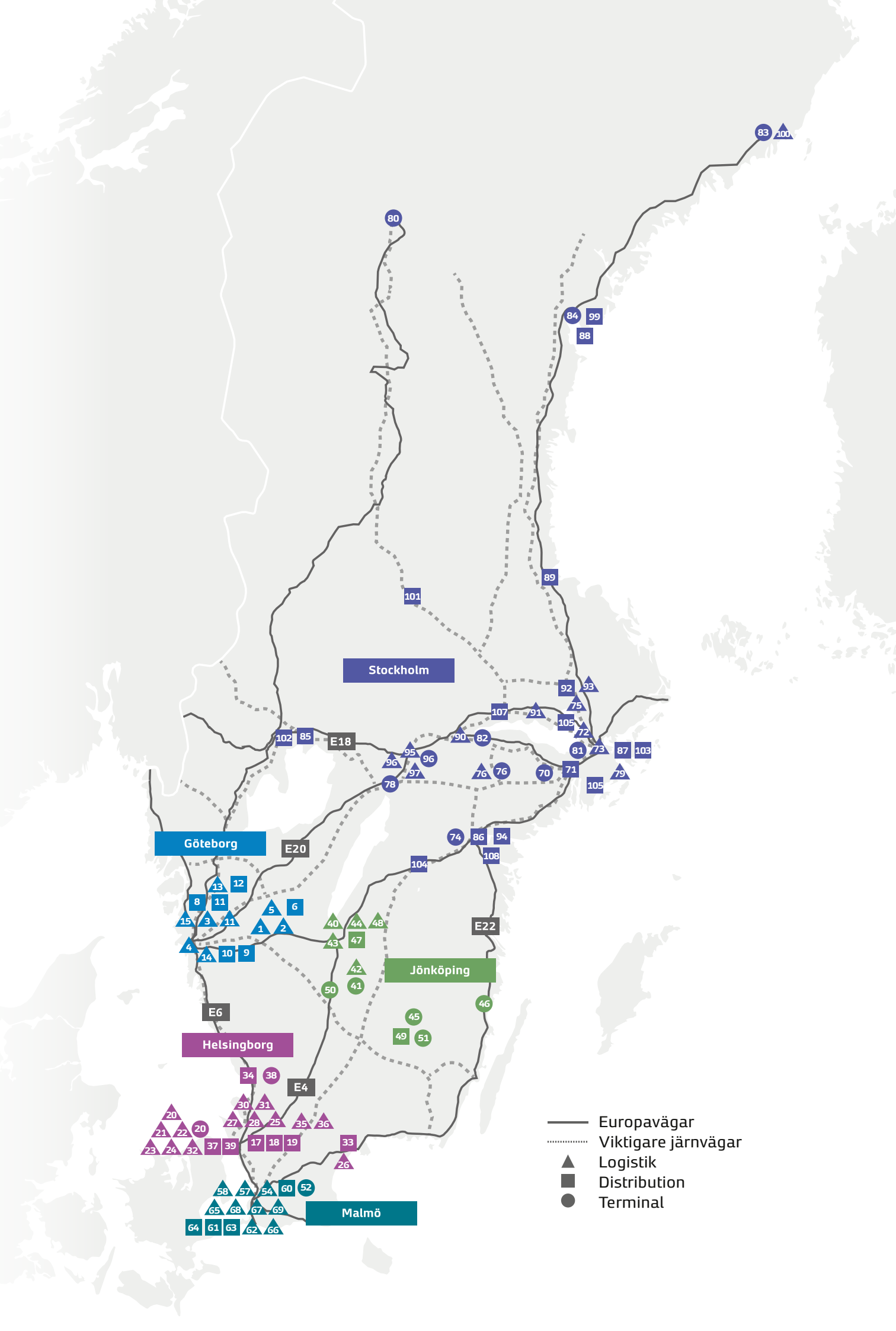
Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
Göteborg											
1. Tappen 1	Borås	Lamellgatan 1	1984	15 568	2 722	2 603	5 700	0	0	0	5 700
2. Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	69 011	10 522	10 522	16 897	0	0	0	16 897
3. Backa 97:10	Hisings Backa	Exportgatan 43	1979	48 873	9 753	9 753	13 983	0	0	0	13 983
4. Varla 6:15	Kungsbacka	Kabelgatan 5	1980	69 164	14 837	12 686	25 006	0	0	0	25 006
5. Vindtunneln 2	Borås	Segloravägen 6	2006	72 000	8 107	7 996	16 391	0	0	0	16 391
6. Källbäcksyd 1:408	Brämhult	Tvinnargatan 17	1990	4 580	548	548	0	1 247	0	0	1 247
7. Del av Björrod 1:3,1:12,1:191	Mölnlycke		Mark	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Backa 23:2	Hisings Backa	Exportgatan 20 A	2006	33 000	5 314	5 314	0	3 984	0	0	3 984
9. Generatorn 11	Möndal	Aminogatan 32 C	2006	12 148	2 779	2 779	0	1 995	0	0	1 995
10. Klarinetten 1	Möndal	Arnegårdsgatan 12	2007	23 000	5 324	5 324	0	3 667	0	0	3 667
11. Backa 23:5	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	1992	702	16 698	16 698	7 300	7 659	0	0	14 959
12. Fördelaren 1	Kungälv	Truckgatan 15	1979	154 812	39 378	39 378	0	54 000	0	0	54 000
13. Bulten 1	Kungälv	Bultgatan 27	1997	56 187	15 800	15 479	23 090	0	0	0	23 090
14. Solsten 1:102	Mölnlycke	Fibervägen 2-8	1992	126 029	30 991	30 260	42 185	0	0	0	42 185
15. Backa 23:9	Hisings Backa	Exportgatan 20	2009	14 251	2 664	2 664	1 824	0	0	0	1 824
Totalt Region Göteborg				699 325	165 437	162 005	152 376	72 552	0	0	224 928
Helsingborg											
16. Planterhuset 3	Helsingborg	Mineralgatan 11	Mark	14 200	0	0	0	0	0	0	0
17. Remmen 1	Åstorp	Ji-Te gatan 9/ Persbogatan 1-3	1985	11 519	3 658	3 658	0	6 782	0	0	6 782
18. Lejonet 6	Åstorp	Bangatan 7	1973	2 401	918	918	0	1 785	0	0	1 785
19. Lejonet 7	Åstorp	Bangatan 9A	1995	8 232	1 748	1 748	0	3 624	0	0	3 624
20. Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10, 13, 15	2004	120 849	25 268	24 138	14 403	0	24 522	0	38 925
21. Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	96 000	6 955	6 955	26 600	0	0	0	26 600
22. Planterhuset 2	Helsingborg	Mineralgatan 11	2011	12 271	4 067	4 067	4 694	0	0	0	4 694
23. Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronav. 5, 7 A-E	2005	69 689	20 632	16 851	38 481	0	0	0	38 481
24. Kroksabeln 17	Helsingborg	Muskötgatan 11	1971	18 776	2 997	1 550	7 416	0	0	0	7 416
25. Förmannen 4	Ängelholm	Transportgatan 13	1993	58 150	11 701	11 701	22 241	0	0	0	22 241
26. Misteln 1	Åhus	Täppetleden 1	2011	9 428	1 465	1 465	1 900	0	0	0	1 900
27. Rebbelberga 26:37	Ängelholm	Framtidsgatan 3	1999	57 270	8 258	8 258	15 785	0	0	0	15 785
28. Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	Produktionsvägen 10 m.fl.	2017	113 000	35 428	35 428	58 472	0	0	0	58 472
29. Kärra 1:23	Ängelholm	Helsingborgsvägen 528	1929	1 109	120	120	0	0	0	200	200
30. Norra Varalöv 31:5	Ängelholm	Produktionsvägen 11	2011	7 988	1 820	1 820	4 056	0	0	0	4 056
31. Rebbelberga 26:38	Ängelholm	Framtidsgatan 5	1998	3 088	653	653	975	0	0	0	975
32. Vångagärdet 20	Helsingborg	Landskronavägen 23, 25 A o B	1974	86 569	20 667	12 927	25 690	0	0	0	25 690
33. Arnulf Öfverland 1	Kristianstad	Estrids väg 2	1992	6 102	941	941	0	2 236	0	0	2 236
34. Konen 5	Halmstad	Kristinehedsvägen 10	2011	4 586	1 058	1 058	0	727	0	0	727
35. Hammaren 1	Klippan	Stackarpsvägen 8	1977	19 795	5 676	5 131	18 456	0	0	0	18 456
36. Hammaren 2	Klippan	Stackarpsvägen 10	2002	57 389	15 955	15 955	32 550	0	0	0	32 550
37. Bunkagården Mellersta 2	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 5	Spec	0	12 279	12 279	0	28 250	0	0	28 250
38. Fräsaren 12	Halmstad	Fräsaregatan 6	Spec	0	3 847	3 847	0	0	5 435	0	5 435
39. Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 1	1985	10 540	1 085	100	0	2 463	0	0	2 463
Totalt Region Helsingborg				788 951	187 196	171 567	271 719	45 867	29 957	200	347 743

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
Jönköping											
40. Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	50 383	16 207	12 887	34 126	0	0	0	34 126
41. Lagret 1	Nässjö	Terminalgatan 6	2004	52 158	22 685	22 685	0	0	24 404	0	24 404
42. Lagret 4	Nässjö	Logistikgatan	Mark	0	5 064	5 064	9 252	0	0	0	9 252
43. Tahe 1:64	Taberg	Målövågen 2	1980	69 112	10 373	4 531	29 209	0	0	0	29 209
44. Barnarps-Kråkebo 1:56	Jönköping	Stolsvägen 2	2001	15 988	2 733	2 733	4 030	0	0	0	4 030
45. Postiljonen 1	Växjö	Nylandavägen 2	Spec	0	6 310	6 309	0	0	6 702	0	6 702
46. Däcket 1	Oskarshamn	Lövgrensvägen 4	Spec	0	1 314	1 314	0	0	2 908	0	2 908
47. Älghunden 3	Jönköping	Mutternvägen 3	1983	13 030	1 815	1 815	0	3 738	0	0	3 738
48. Ätthögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56	1987	24 825	5 408	5 010	8 709	0	0	0	8 709
49. Fröträdet 1	Växjö	Högsbyvägen 3	1990	156 980	32 007	28 007	0	68 580	0	0	68 580
50. Rockan 2	Värnamo	Torpvägen 2	Spec	0	5 017	5 017	0	0	9 729	0	9 729
51. Smeden 1	Växjö	Ljungadalsgatan 10	Spec	0	5 209	5 209	0	0	8 210	0	8 210
Totalt Region Jönköping				382 476	114 142	100 580	85 326	72 318	51 953	0	209 597
Malmö											
52. Sunnanå 12:51	Arlöv	Flansbjersvägen 10 och 12	Mark	0	18 680	18 680	0	0	16 940	0	16 940
53. Sunnanå 12:52	Arlöv	Flansbjersvägen	Mark	12 000	0	0	0	0	0	0	0
54. Sockret 4	Malmö	Lodgatan 11	1979	10 582	462	0	4 618	0	0	0	4 618
55. Sockret 1	Malmö	Lodgatan 13 B	Spec	0	101	101	0	0	0	0	0
56. Sockret 2	Malmö	Lodgatan 13 A	Mark	4 017	133	133	0	0	0	0	0
57. Sockret 6	Malmö	Lodgatan 9 A/ Tånggatan 4	1959	30 121	3 270	3 270	10 178	0	0	0	10 178
58. Tågarp 16:22	Arlöv	Företagsvägen 14	1974	28 200	7 619	7 587	9 862	0	0	0	9 862
59. Sunnanå 5:16	Arlöv		Mark	1 581	46	46	0	0	0	0	0
60. Morup 5	Malmö	Kosterögatan 12-14	Spec	0	18 784	17 949	0	24 931	0	0	24 931
61. Bronsringen 1 & 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	45 159	8 212	8 212	0	5 510	0	0	5 510
62. Terminalen 1	Trelleborg	Terminalsgatan 2	1971	56 400	10 990	10 641	24 292	0	0	0	24 292
63. Tågarp 16:17	Arlöv	Lagervägen 4	1978	143 280	38 125	36 137	0	47 682	0	0	47 682
64. Kornmarksvej 1	Brändby	Kornmarksvej 1	0	0	44 677	44 677	0	47 121	0	0	47 121
65. Slätthög 6	Malmö	Olsgårdsgatan 8 B	2014	22 683	2 735	2 735	3 158	0	0	0	3 158
66. Tankbilen 9	Trelleborg	Godsvägen 9	2008	29 053	5 337	5 337	8 700	0	0	0	8 700
67. Olsgård 4	Malmö	Olsgårdsgatan 11	Mark	2 201	1 674	1 674	1 409	0	0	0	1 409
68. Slätthög 4	Malmö	Olsgårdsgatan 8 A	2015	17 263	2 206	2 206	2 123	0	0	0	2 123
69. Slätthög 1	Malmö	Olsgårdsgatan 6	2015	23 834	3 536	3 211	4 486	0	0	0	4 486
Totalt Region Malmö				426 374	166 584	162 595	68 826	125 244	16 940	0	211 010

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt	
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt		
Stockholm												
70. Mörby 5:28	Nykvarn	Mörbyvägen 21	2009	33 000	10 988	10 988	0	0	186	0	186	
71. Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	19 587	2 395	2 395	0	2 640	0	0	2 640	
72. Dikartorp 3:12	Järfälla	Passadvägen 8,10	2002	139 701	22 291	21 920	29 755	0	0	0	29 755	
73. Nattskiftet 11	Stockholm	Elektrav. 15 / Drivhjulsv. 42	1996	13 689	36 056	36 041	0	25 617	0	0	25 617	
74. Slottshagen 2:1	Norrköping	Kommendantvägen 5	Spec	0	10 014	8 461	0	0	15 126	0	15 126	
75. Vanda 1	Kista	Vandagatan 3	1990	168 200	21 834	16 160	23 240	0	0	0	23 240	
76. Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7	1986	10 974	10 126	7 527	10 000	0	12 755	0	22 755	
77. Sothönan 19	Katrineholm	Terminalgatan 8	Mark	864	0	0	0	0	0	0	0	
78. Terminalen 1	Hallsberg	Hallsbergsterminalen 12, 14,19	Spec	0	12 049	12 049	0	0	25 850	0	25 850	
79. Jordbromalm 4:33	Haninge	Lillsjövägen 19	2005	157 267	17 989	17 989	23 547	0	0	0	23 547	
80. Skogskojan 1	Östersund	Grindvägen 3	Spec	0	3 858	3 858	0	0	3 466	0	3 466	
81. Drivremmen 1	Hägersten	Drivhjulsv 17/ Västberga Allé 41	Spec	0	25 575	25 575	0	0	33 123	0	33 123	
82. Ekeby 2:2	Eskilstuna	Folkestaleden 3	Spec	6 709	3 436	3 436	0	0	7 976	0	7 976	
83. Batteriet 7 & 8	Umeå	Spårvägen 26 B	Spec	0	1 841	1 841	0	0	4 376	0	4 376	
84. Målås 4:4	Sundsvall	Förmanslänken 9 A	Spec	0	3 598	3 598	0	0	8 120	0	8 120	
85. Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	2 585	733	733	0	1 330	0	0	1 330	
86. Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons gata 10 A	1983	4 196	528	528	0	1 318	0	0	1 318	
87. Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	42 510	6 212	6 212	0	5 433	0	0	5 433	
88. Vårdshuset 3	Sundsvall	Vårdshusvägen 5	1985	3 114	771	771	0	1 512	0	0	1 512	
89. Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	4 427	772	772	0	1 427	0	0	1 427	
90. Källstalöt 1:6/1:7	Eskilstuna	Brunnsta 19	1975	82 992	17 932	17 932	32 200	0	0	0	32 200	
91. Stenvreten 8:33	Enköping	Varggatan 17	2010	41 600	15 353	15 353	0	10 873	0	0	10 873	
92. Rosersberg 11:81	Rosersberg	Metallvägen 31	2006	153 800	15 416	15 416	0	22 605	0	0	22 605	
93. Rosersberg 11:116	Rosersberg	Metallvägen 60	2013	94 800	9 669	9 669	10 171	0	0	0	10 171	
94. Stratorn 31	Norrköping	Malmgatan 14	1972	55 697	6 976	6 976	0	15 708	0	0	15 708	
95. Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2004	172 620	30 662	30 662	55 255	0	0	0	55 255	
96. Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	Spec	0	7 251	7 251	0	0	8 885	0	8 885	
97. Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 6	1970	31 199	4 233	4 203	12 089	0	0	0	12 089	
98. Godsvagnen 6	Örebro	Terminalgatan 2	1992	65 916	9 766	9 766	19 600	0	0	0	19 600	
99. Sköns Prästbord 2:4	Sundsvall	Timmervägen 4	1973	29 899	17 735	14 871	0	24 600	0	0	24 600	
100. Mätaren 6	Umeå	Mätarvägen 3	1977	56 852	13 366	10 925	24 484	0	0	0	24 484	
101. Planeraren 2	Borlänge	Planerargatan 3	1979	64 122	25 172	25 172	0	32 758	0	0	32 758	
102. Bleket 2	Karlstad	Brigsgatan 4	1973	35 774	11 766	8 739	0	22 605	0	0	22 605	
103. Frukthallen 3	Årsta	Frukthandlarvägen 3-9	1968	108 200	20 204	19 014	0	21 696	0	504	22 200	
104. Mappen 3	Linköping	Köpetorpsgatan 8	1977	76 790	18 501	16 371	0	28 500	0	0	28 500	
105. Jordbromalm 4:41	Jordbro	Lillsjövägen 52	Spec	0	21 663	21 663	0	32 898	0	0	32 898	
106. Slammertorp 3:3	Järfälla	Mejerivägen 5	2000	119 532	15 560	15 560	0	17 545	0	0	17 545	
107. Korsberga 1	Västerås	Saltängsvägen 50	2011	51 802	7 714	7 714	0	10 100	0	0	10 100	
108. Adaptorn 1	Norrköping	Blygatan 25	1975	111 277	16 531	16 531	0	28 429	0	0	28 429	
109. Mappen 4	Linköping	Köpetorpsgatan 6	Mark	5 600	0	0	0	0	0	0	0	
Totalt Region Stockholm				1 965 295	476 537	454 643	240 341	307 594	119 863	504	668 302	

TOTALT

4 262 421 1 109 896 1 051 389 818 588 623 575 218 713 704 1 661 580



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



Drivremmen 1 och Nattskiftet 11.

Väsentliga händelser



Första kvartalet

Catena deltog i en säkerställd, via pantbrev i fastigheter, obligation via SFF om totalt 234 Mkr med terminalen Drivremmen 1 i Stockholm. Av beloppet löper 170 Mkr till 20 april 2020 med en fast årlig nominell ränta om 1,42 och 64 Mkr med en löptid till 9 mars 2020 med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 1 procent med en effektiv marginal om 1,1 procent.

Catena tecknade avtal och frånträdde 50 procent av Catena Regulatorn AB med fastigheten Regulatorn 2 i Huddinge. Regulatorn 2 har en uthyrningsbar yta om 45 000 kvadratmeter med en årlig hyresintäkt om 32 Mkr. Fastigheten, lämpar sig på sikt inte för logistikverksamhet. Underliggande fastighetsvärde för hela fastigheten var 365 Mkr och köpeskillingen för 50 procent av aktierna uppgick till 77 Mkr.

Catena tecknade avtal och frånträdde fastigheten Ädelmetallen 1 i Jönköping med en uthyrningsbar yta om 21 000 kvm. Fastigheten var vid försäljningstillfället på väg att tomställas. Köpeskilling och underliggande fastighetsvärde uppgick till cirka 96 Mkr.

Under mars gjorde Catena en större, värdeneutral, omläggning och förlängning av cirka 2,3 Mdkr av bolagets swapavtal, vilket innebar lägre ränta över en längre period. Den vägda genomsnittliga räntan i swapportföljen sänktes med cirka 0,3 procent från 2,6 till 2,3 procent.

Fastigheten Morup 5 i Malmö förvärvades och tillträdades i slutet av mars via en bolagsaffär till ett underliggande värde om 89 Mkr. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 25 000 kvadratmeter och en årlig hyresintäkt om 15 Mkr. Säljare var Bring som också är största hyresgäst. Köpeskillingen uppgick till 22 Mkr och finansierades via egen kassa.

Catena förvärvade resterande del av fyra delägda bolag, knutna till utvecklingsområdena i Tostarp och Sunnanå, för ett totalt underliggande fastighetsvärde om 560 Mkr. Köpeskilling för resterande andel om 50 procent för samtliga bolag och fastigheter uppgick till 104 Mkr.



Andra kvartalet

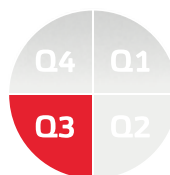
Catena beslutade att investera 106 Mkr i fastigheten Sunnanå 12:52 i Burlöv utanför Malmö med byggstart under hösten 2017. Investeringen består av ett 8 500 kvadratmeter stort distributionslager, för vilket hyresavtal tecknats med Svensk Cater AB på tio år. Avtalet beräknas

ge ett driftsöverskott om cirka 7 Mkr på årsbasis. Inflyttning sker hösten 2018.

Vid årsstämman den 27 april 2017 utsågs tidigare VD Gustaf Hermelin till ny styrelseordförande för Catena. Samtidigt utsågs dåvarande vice VD Benny Thöggersen till ny VD. Som ny vice VD utsågs CFO Peter Andersson. Samtliga tillträdde sina nya tjänster i samband med årsstämman. På stämman utsågs även ny ansvarig revisor, Mats Åkerlund.

Under maj inledde Catena ett samarbete, som en av fyra ägare till det nybildade bolaget Urban Services i Solna, med syfte att erbjuda logistik- och servicetjänster åt främst fastighetsägare, hyresgäster samt bygg- och anläggningsentreprenörer i den expansiva Arenastaden i Solna.

Catena deltog via SFF i en säkerställd, via pantbrev i fastigheter, obligation om totalt 244 Mkr med terminalerna Burlöv Sunnanå 12:52 och Eskilstuna Ekeby 2:2. Ökningen har skett i SFFs lån nr 105 som löper med kupong om Stibor 3 månader plus 1,00 procent. Emissionen har emitterats till en effektiv ränta om Stibor 3 månader plus 0,94 procent. Lånet löper till den 9 mars 2020.



Tredje kvartalet

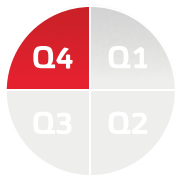
Catena tecknade avtal med Falvir AB att förvärva resterande 40 procent av Queenswall AB med tillträde 1 oktober 2017. Köpeskillingen uppgår till drygt 70 Mkr. Underliggande fastighetsvärde för färdigställda byggnader samt kvarvarande utvecklingsbar mark uppgår till 498 Mkr. Catena förvärvade övriga 60 procent av bolaget i juli 2015. Efter förvärvet äger bolaget 205 000 kvadratmeter mark utmed E6:an söder om Ängelholm där det färdigställts 58 000 kvadratmeter logistikyta anpassad för e-handel.

Catena förvärvade Mappen 4 i Linköping från Linköpings kommun. På den 22 000 kvadratmeter stora marken uppför Catena ett distributionslager om cirka 6 000 kvadratmeter med både kyl- och fryslager samt kontor. Investeringen uppgår till 80 Mkr. Bring som blir första hyresgästen med 2 400 kvadratmeter flyttar in under sommaren 2018. Fullt uthyrd uppgår hyresvärdet på årsbasis till cirka 7 Mkr.

Catena tecknade ett 7-årigt hyreskontrakt om 30 400 nybyggda kvadratmeter med Nowaste Logistics AB. Investeringen uppgår till 220 Mkr. Nowaste beräknas kunna ta fastigheten i bruk den 1 september 2018. Årshyran uppgår till cirka 18 Mkr.

Catena tecknade ett 10-årigt hyreskontrakt om 3 400 kvadratmeter med Cramo AB. Catena kommer att investera 82 Mkr i en helt ny anläggning som kommer att uppföras på Björnröds industriområde i Härryda kommun. Fastigheten beräknas kunna tas i bruk under våren 2018 och innefattar lager, kontor och verkstad samt uppställningsplats om 34 000 kvadratmeter för Cramos verksamhet. Årshyran uppgår till 6 Mkr.

Erik Paulsson, styrelsemedlem i Catena sedan 2013, meddelade under september styrelsens ordförande att han kommer lämna sitt uppdrag i styrelsen vid årsstämman den 26 april 2018. Valberedningen föreslog i sedvanlig ordning i oktober val av eventuell ersättare inför årsstämman 2018.



Fjärde kvartalet

Catena AB lämnade ett erbjudande till aktieägarna i Klockarbäcken Property Investment AB (publ) att förvärva samtliga aktier i Klockarbäcken. Catena erbjöd aktieägarna 15 nyemitterade aktier i Catena för varje 20 befintliga aktier i Klockarbäcken. Relationen mellan aktier i Catena och aktier i Klockarbäcken gav ett budvärde om cirka 110 kronor per aktie i Klockarbäcken, baserat på genomsnittlig vägd handelskurs för Catena-aktien under de tio dagarna närmast före den 2 oktober 2017.

Catenas satsning på e-handelskluster i Ängelholm var en av tre logistik-anläggningar som nominerades i tidningen Intelligent Logistiks tävling ”Årets Logistiketablering 2017”. I kvartalet stod det klart att Catenas logistikfastighet med Boozt Fashion som hyresgäst blev det vinnande bidraget.

Catena beslöt att återkalla erbjudandet om att förvärva samtliga aktier i Klockarbäcken med anledning av att samtliga de fullföljdvillkor som Catena uppställt för erbjudandet inte uppfyllts vid den förlängda acceptfristens utgång.

Catena förvärvade tre fastigheter i Göteborg. Fastigheten Backa 23:2, som ligger granne med Catenas övriga fastigheter i Hisings Backa beläget nära E6, har en uthyrningsbar yta om cirka 4 000 kvm. Fastigheterna Generatorn 11 och Klarinetten 1 ligger i Mölndal och har tillsammans en uthyrningsbar yta om cirka 12 000 kvm. Det samlade hyresvärdet för de tre fastigheterna uppgår till drygt 13 Mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda med kontrakt med kvarvarande genomsnittlig hyresavtalstid om 5,3 år. Affären sker som bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde om 158,5 Mkr.

Catena förvärvade av Kilenkrysset fem fastigheter i Stockholmsregionen. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 91 500 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgår till cirka 65 Mkr. Fastigheterna hade en kvarvarande genomsnittlig hyresavtalstid på 9,6 år. På fastigheterna finns också ytterligare byggbar mark i storleksordningen cirka 150 000 kvadratmeter. Fastigheterna förvärvas, genom bolagsaffärer, till ett underliggande fastighetsvärde om 1 104 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 608 Mkr, varav 250 Mkr erlätts i form av reverser, vilka säljarna enligt avtalet överlämnat som betalning för 1 678 017 nyemitterade Catenaaktier. I övrigt finansieras förvärvet initialt via egen kassa. Kilenkrysset blev därmed en av de fem största aktieägarna i Catena. Genom förvärvet inledde också Kilenkrysset och Catena ett samarbete inom logistiksektorn. Läs mer på sidorna 66-67.

Enligt tidigare offentliggjord information ökade, som en följd av en genomförd riktad nyemission, antalet aktier och röster i Catena med 1 678 017 aktier och röster. Catenas registrerade aktiekapital per den 29 december 2017 uppgick därefter till 164 619 501,20 kronor fördelat på 37 413 523 aktier.

Händelser efter årets utgång

På Sunnanå 12:52 strax utanför Malmö, på Logistikposition Sunnanå, kommer Catena att under våren 2018 starta byggnationen av ett 7 600 kvadratmeter stort distributionslager åt Chefs Culinar, som tecknar ett 7-årigt hyresavtal. Anläggningen som beräknas vara klar våren 2019 förväntas ge ett årligt driftöverskott om cirka 8 Mkr.

Catena förvärvade fastigheten Mappen 1 i Linköping med en nästan fullt uthyrd yta om 22 000 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgår till drygt 9 Mkr. Till fastigheten hör en bygggrätt om drygt 30 000 kvm. Läget intill Catenas andra två fastigheter i området, ger möjligheter till en expansion. Förvärvet sker som fastighetsaffär till ett värde om 68,1 Mkr.

Catena startade i samarbete med Foodhills AB och Backahill AB ett gemensamt bolag, Foodhills Fastighet AB som den 1 mars förvärvade fastigheterna Bjuv 23:1, del av Selleberga 17:1 och Lunnahus 4:2 i Bjuvs kommun. Säljare var Findus. Fastigheten på Bjuv 23:1 består av ett antal olika byggnader med en uthyrningsbar yta om drygt 100 000 kvadratmeter. Del av Selleberga 17:1 är lantbruksmark och Lunnahus 4:2 består av ett större vattenreningsverk. Uppskattat hyresvärde uppgår till cirka 35 Mkr. Affären sker som en fastighetstransaktion till ett värde om 85 Mkr.

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga

Mkr	31 dec 2017
Hysesintäkter	1 042,6
Fastighetskostnader	-260,6
Driftsöverskott	782,0
Central administration	-32,0
Andel i resultat från intresseföretag	8,0
Finansnetto	-230,5
Förvaltningsresultat	527,5
Periodens skatt	-116,0
Periodens resultat	411,5
Nyckeltal	
Periodens/årets resultat, kr per aktie	11,00
Antal utestående aktier, miljoner	37,40

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Eftersom denna uppställning inte är att likställa med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår, kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt som negativt i förhållande till normalår, som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Catenas resultaträkning påverkas även av värdeförändringar och förändringar i fastighetsbeståndet samt av värdeförändringar avseende derivatinstrument. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftsöverskottet baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd. De finansiella kostnaderna baseras på Catenas genomsnittliga räntenivå inklusive säkringar för aktuell låneskuld med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.

Direktavkastning

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

Catena presenterar här direktavkastning i form av "Net Initial Yield (NIY)" och "Topped-up Net Initial Yield" i enlighet med EPRA:s definitioner. Båda nyckeltalen beräknas utifrån Förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning med tillägg för ägd andel av förvaltningsfastigheter i joint ventures och efter avdrag för utveck-

lingsmark 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, tomrättsavgäld 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.

Vinstdisposition

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens finansiella status är tillräckligt solid för att såväl utveckla verksamheten som att föreslå en kontant utdelning i linje med bolagets utdelningspolicy.

Vinstdisposition

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § Aktiebolagslagen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp:

	kr
Balanserat resultat	2 119 145 214,87
Årets resultat	-164 847 327,72
Summa	1 954 297 887,15

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	kr
Till aktieägarna utdelas 4,50 kr per aktie	168 360 853,50
I ny räkning balanseras	1 785 937 033,65
Summa	1 954 297 887,15

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2018, att Catena ska lämna en utdelning om 4,50 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2017, vilket innebär en total utdelning på 168 360 853,50 kronor (125 074 271). Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 32,3 procent i koncernen. Efter avdrag

för den föreslagna utdelningen uppgår soliditeten i koncernen till cirka 31,5 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 70-75.



Sunnanå 12:51, Burlöv.

DHLs kombinerade terminal och distributionslager belägen på Logistikposition Sunnanå strax utanför Malmö.

Arenastaden, Urban Services – Ett nytt fullserviceerbjudande för hantering av varor och tjänster för de som verkar, bor och vistas i den moderna staden.

I Arenastaden växer en av norra Europas modernaste stadsdelar fram, ett helt nytt område som sjuder av liv från morgon till kväll. Genom att väva samman goda kommunikationer, moderna och flexibla kontor, bostäder, shopping, hotellupplevelser, sport och musikevenemang skapas en stadsdel utöver det vanliga.

Arenastadens utmaning

I Arenastaden finns det snart 100 000 kvadratmeter butiker, 4 000 boende och 30 000 arbetsplatser samt över en miljon besökare per månad. Alla dessa kräver leveranser av produkter, paket, e-handelsvaror och brev med mera. När stadsdelen är fullt utbyggd visar studier på att det kommer att krävas cirka 400 000 transporter årligen för leveranser av varor och gods till bostäder, kontor, service och underhållning samt för att transportera bort allt det avfall som genereras av de som verkar i stadsdelen. En belastning som är svår att hantera ur såväl kostnads- som miljöperspektiv.

Catenas lösning

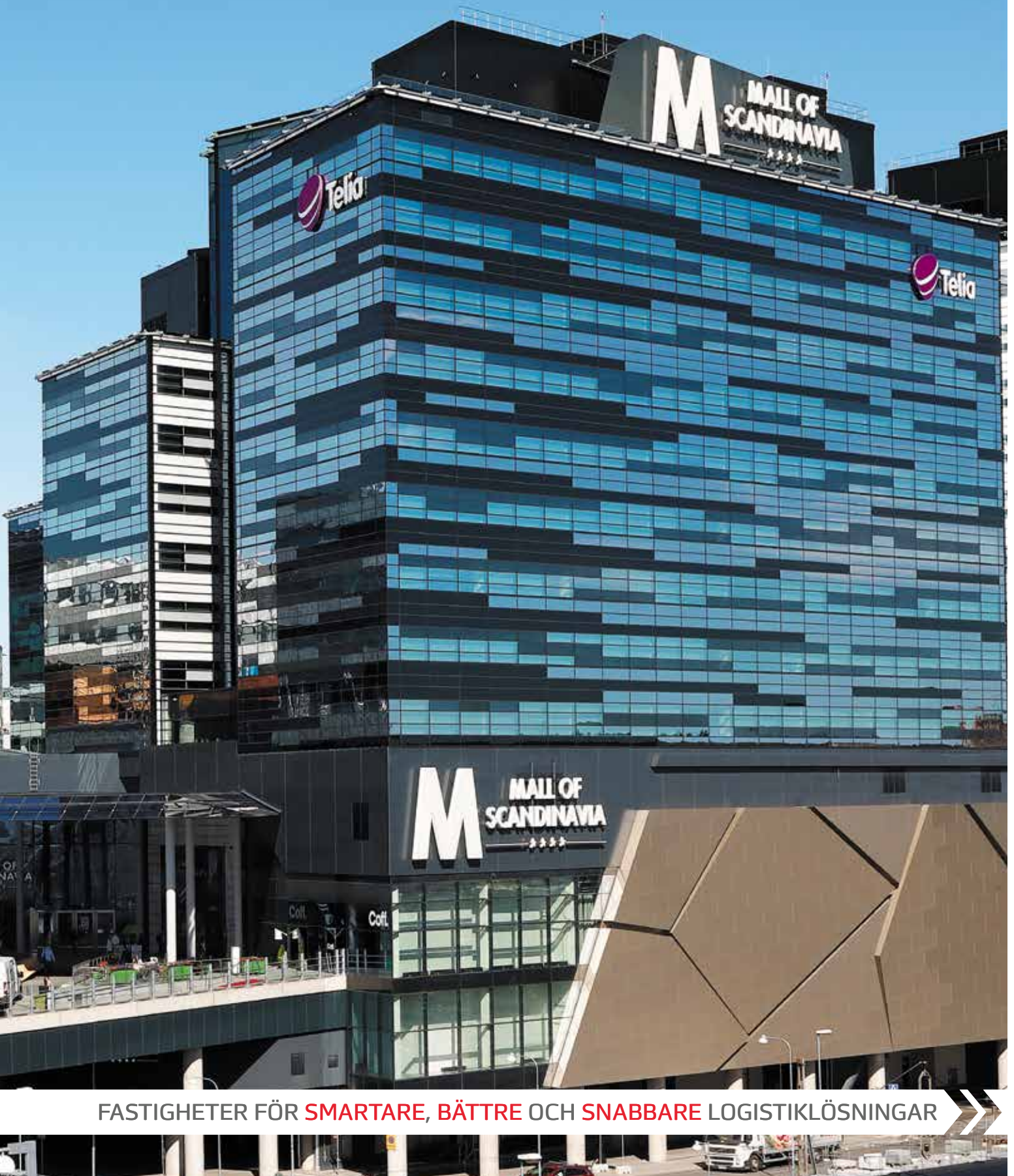
Catena deltar, med sitt logistikunnande, som delägare tillsammans med Fabege, Ragn-Sells och Servistik i ett nytt bolag under utveckling – Urban Services i Solna AB. Bolagets uppgift är att ta emot alla de varor och det gods som Arenastadens invånare beställt från olika leverantörer. Därefter kan leverantörskollin brytas ned till kundkollin bestående av beställda produkter till Urban Services innan de levererar varorna till alla de kontor och bostäder som finns i Arenastaden. Samtidigt samlas torrt avfall in. På så sätt utnyttjas transportererna optimalt. Logistikanläggningen – "Hubben" där verksamheten bedrivs är centralt placerad under Arenan. Tidigare studier pekar på en möjlig 70-procentig reduktion av de transporter som årligen beräknas ske på Arenastadens gator. Det skapar möjligheter att konvertera miljöer från dagens ofta trafikintensiva områden till stadsdelar med mera aktiva ytor, torg och samlingsplatser för den urbana invånaren. Projektet drivs av en för projektet dedikerad VD.





Kontakt

Jacob Enwall, VD Urban Services i Solna AB
070-176 61 17
jacob.enwall@fabega.se



FASTIGHETER FÖR **SMARTARE, BÄTTRE OCH SNABBARE** LOGISTIKLÖSNINGAR

Räntebärande skulder

Catenas skuldsättning är vid varje tillfälle väl avvägd för att balansera en betryggande säkerhetsmarginal mot en attraktiv avkastning.

Policy och exponering

Koncernens finansförvaltning, som bedrivs i moderbolaget Catena AB, svarar för att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att betalningssystem är ändamålsenliga och att koncernens riskexponering hålls inom policyns ramar.

Catena har en policy att upplåningen huvudsakligen ska ha en lånebindningstid på maximalt tio år. All upplåning, förutom den som avser fastigheten i Danmark, ska ske i svensk valuta. I policyn ingår att i den mån det är möjligt anpassa räntebindningsstrukturen efter löptiden på tecknade hyreskontrakt. Hänsyn tas också till aktuell affärsplan för respektive fastighet. För att hantera ränterisker använder Catena finansiella instrument som ränteswap och räntetak, enligt styrelsens mandat.

Kapitalstruktur

Koncernen är, på balansdagen, finansierad dels via eget kapital som uppgick till 4 596,5 Mkr (3 904,3), dels via skulder till kreditinstitut som uppgick till 7 568,2 Mkr (6 457,2), vilket motsvarar en total soliditet om 32,3 procent (31,6). Catenas långsiktiga soliditetsmål är en kvot som ska överstiga 30 procent.



Kontakt

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

Rörelsekapital och kassaflöde

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har ökat med 124,4 Mkr till 418,7 Mkr (294,3).

Kassautflödet för de under året 18 förvärvade dotterföretagen, inklusive de fyra tidigare joint venture ägda företagen, uppgår till 632,0 Mkr.

De genomförda försäljningarna av fastigheterna Regulatorn 2, Ädelmetallen 1 och Boländerna 22:9 har påverkat kassaflödet positivt med 174,3.

Likvida medel vid årets slut uppgick till 94,8 Mkr (145,5).

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 7 568,2 Mkr (6 457,2) och låneramen uppgick till 7 996,3 Mkr per den 31 december 2017.

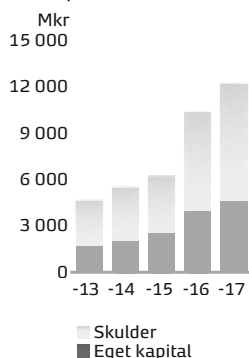
Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 5,5 Mdkr. Förvärvskrediten avseende Tribona, 300 Mkr, har under året lösts samtidigt med att Catena erhöll den sista delen av den förskjutna köpeskillingen om 300 Mkr avseende försäljningen av projektet Haga Norra i Solna.

Den genomsnittliga kapitalbindningen på balansdagen ökade, efter omförhandlingar av krediter, jämfört med 2016 till 1,9 år (1,5).

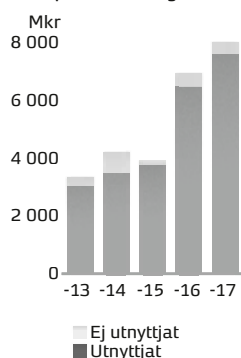
Belåningsgraden för fastigheterna sjönk under 2017 jämfört med 2016, från 59,9 till 57,6 till procent.

► Läs mer om Catenas finansieringsrisker på sidorna 127-128.

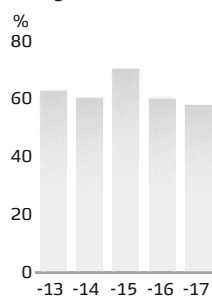
Kapitalstruktur



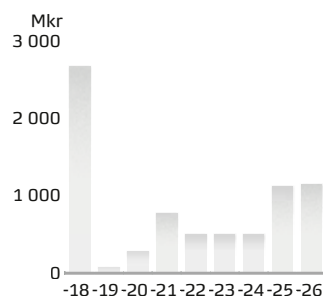
Kapitalbindning



Belåningsgrad – fastigheter



Ränteförfall



Obligationsfinansiering

Catena är delägare i finansbolaget Svensk Fastighets-Finansiering AB (SFF), ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Därigenom har Catena breddat basen för sin upplåning med ett för alla parter attraktivt instrument. SFF ägs förutom av Catena AB av Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera.

Under året har Catena tecknat nya finansieringsavtal om 555 Mkr via SFF. Catenas utestående säkerställda obligationsfinansiering som uppgår till 878 Mkr är i sin helhet finansierad via SFF. Det motsvarar cirka 12 procent av Catenas lånevolym.

Catena har möjlighet att emittera Gröna obligationer för att finansiera klimatsmarta och hållbara fastigheter. Obligationerna bygger på ett Grönt Ramverk som också verifierats av det oberoende forskningsinstitutet, CICERO, knutet till Oslo universitet. Det stärker bolagets långsiktiga arbete för en grönare verksamhet, med fokus på att minska negativ miljöpåverkan, öka energieffektiviseringen och miljöcertifiera fastigheter.

► Läs mer om ränte- och låneförfall på sidan 71-73.

Ränterisker

Catena innehar ränteswapavtal om 4 535,6 Mkr (4 457,6) samt räntecap om 248,3 Mkr (262,0) på bokslutsdagen. Derivatens nominella värde motsvarar 63 procent av koncernens skulder till kreditinstitut. Genomsnittlig ränta inklusive kostnad för outnyttjade kreditramar samt derivat uppgick under året till 3,2 procent (3,6).

Derivaten marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -445,5 Mkr (-464,5). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

► Läs mer om bolagets finansiella risker och derivat på sidorna 127-128 samt not 19, koncernen.



Nattskiftet 11, Stockholm.

En av de fastigheter som finansierats via obligationer.

Eget kapital, aktie och ägare

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 23,7 procent. En rättvisande, tydlig, samtidig och transparent information underlättar marknadens värdering av bolaget.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgår till 4 596,5 Mkr (3 904,3) och moderbolagets fria egna kapital uppgår till 1 954,3 Mkr och ett aktiekapital samt bundet eget kapital om 174,6 Mkr.

Aktien

Catenas aktier 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 2017 med 21,0 procent (11,7) från 128,50 kronor till 155,50 kronor. Som lägst noterades aktien till 124,25 kronor den 9 januari och som högst till 158,50 kronor den 29 december. Aktiens totalavkastning uppgick 2017 till 23,7 procent (14,3).

Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 8 067 818 aktier (5 144 520), motsvarande en omsättningshastighet på 22,5 procent (15,5) räknat på genomsnittligt antal aktier.

Utdelningspolicy och utdelning

Catenas utdelning till aktieägarna ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt. För verksamhetsåret 2017 föreslår styrelsen en total utdelning om 168,4 Mkr (125,1) vilket utgör 98 procent av förvaltningsresultatet exkluderat schablonskatt. Per aktie blir det, med hänsyn taget till det utökade antalet aktier efter nyemissionen 4,50 kronor per aktie (3,00). Det motsvarar en direktavkastning på 2,9 procent (2,7).

► Läs mer om aktien och utdelningen på sidan 10.

EPRA

Under året togs Catena upp i det internationella fastighetsindexet EPRA på Londonbörsen vilket haft betydelse med att attrahera såväl befintliga som nya investerare.

Likviditetsgaranti

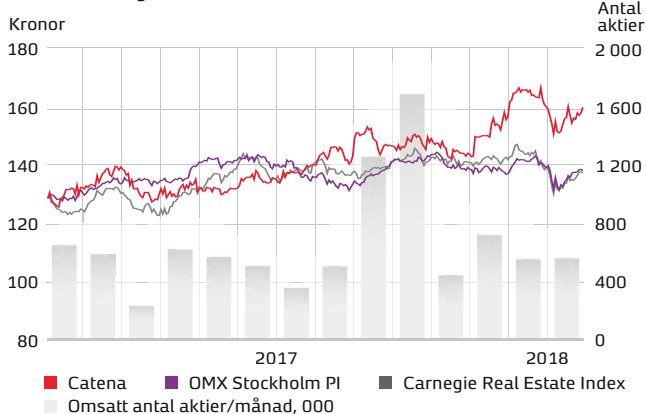
Sedan april 2015 är Erik Penser Bankaktiebolag likviditetsgarant för bolagets aktie. Erik Penser Bankaktiebolag förbinder sig, såsom likviditetsgarant, att fortlöpande ställa köp- och säljkurser i Catenas aktie. Syftet är att minska prisskillnaden mellan köp- och säljkurs och att öka volymen i aktiens orderbok. Likviditetsgarantin ger Catena en högre likviditet i aktien, vilket ger en mer rättvisande värdering och en lägre riskpremie för investerarna.

Aktier och aktiekapital

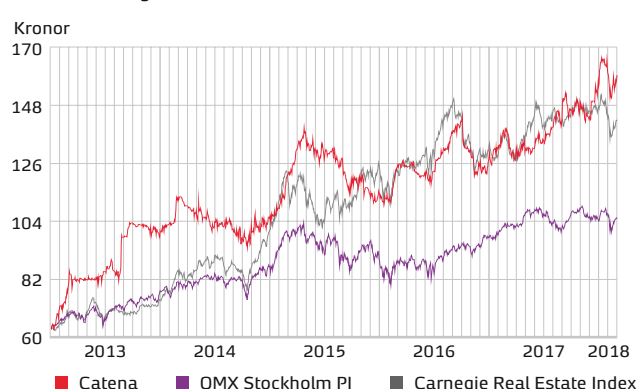
Aktiekapitalet i Catena AB ska utgöra lägst 50 000 000 kronor och högst 200 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 10 000 000 och högst 40 000 000.

Aktiekapitalet i Catena AB uppgår, efter en under året enligt nedan genomförd emission, per den 31 december 2017 till 164 619 501,20 kronor fördelat på 37 413 523 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 på sidan 91.

Kursutveckling 2017-01-01 – 2018-02-28



Kursutveckling 2013-01-01 – 2018-02-28



Nyemissioner

I syfte att delfinansiera fem fastigheter i Stockholmsregionen, förvärvade av Kilenkrysets helägda dotterföretag Rödfalken Invest AB och Mino 425 AB, u.ä.t. Kilen 128 Strängnäs AB emitterade Catena, med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöll på bolagets årsstämma 2017, till säljaren 1 678 017 nya aktier i Catena. Emissionen innebär ett kapitaltillskott om 250 Mkr. Kursen som uppgick till 149 kr per aktie baserades på snittkursen av de tio handelsdagar som föregick förvärvet. Efter emissionen äger Kilenkryset genom dotterbolag 4,49 procent av samtliga aktier i Catena.

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 149,85 kr/aktie (135,76). Det motsvarar 96 procent av Catenas aktiekurs vid årsskiftet.

	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	4 596,5	
Återläggning		
Goodwill	-503,0	
Räntederivat enligt balansräkning	445,5	
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	1 067,3	
Långsiktigt substansvärde		
EPRA NAV	5 606,3	149,85

Ägare

Per den 28 februari 2018 hade Catena AB 14 782 aktieägare (15 149). Största ägare är Backahill gruppen med 30,0 procent (31,4) av kapitalet och EndicottSweden AB med 10,6 procent (11,1). Ingen ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier. De utländska ägarna

svarade för 33,3 procent (20,0) av kapitalet. Det svenska ägandet uppgick till 66,7 procent (80,0) av kapitalet och rösterna, varav juridiska personer svarade för 59,8 procent (71,7) och fysiska personer för 6,9 procent (8,3) av kapitalet och rösterna. Catena AB ägde inga egna aktier i Catena per den 28 februari 2018.

► Läs om Catenas aktieägarstruktur och största ägare på sidan 120.

Incitamentsprogram

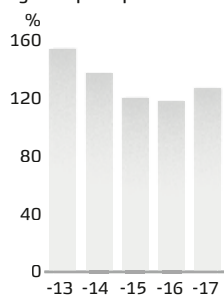
I Catena finns inga aktiebaserade incitamentsprogram, optioner eller konvertibla skuldebrev utfärdade. Inte heller några bemyndiganden att utfärda några sådana finansiella instrument. Följaktligen innehar inte någon i styrelsen eller någon av de ledande befattningshavarna optioner i Catena.

Data per aktie

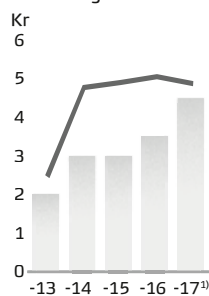
	2017	2016
Börskurs vid årets slut, kr	155,50	128,50
Kursutveckling under året, %	21,0	11,7
Betavärde	0,170	0,339
Standardavvikelse, %	1,08	0,96
Högst betalt under året, kr	158,50	145,00
Lägst betalt under året, kr	124,25	109,25
Förvaltningsresultat per aktie, kr	12,30	9,53
Resultat per aktie, kr	16,08	10,20
Utdelning per aktie, kr	4,50 ¹⁾	3,50
Aktiens direktavkastning, %	2,9	2,7
Aktiens totalavkastning, %	23,7	14,3
p/e-tal	10	13
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	11,70	8,87
Eget kapital per aktie, kr	122,86	109,13
Substansvärde per aktie, EPRA NAV, kr	149,85	135,76
Omsättningshastighet, %	22,5	15,5
Antal aktier vid årets slut, tusental	37 414	35 736
Genomsnittligt antal aktier, tusental	35 787	33 167

1) Enligt styrelsens och VDs förslag.

Börskurs relativt eget kapital per aktie

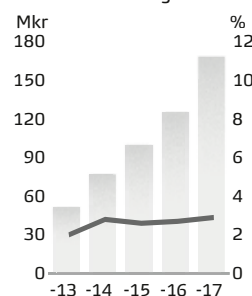


Utdelning och utdelningsandel



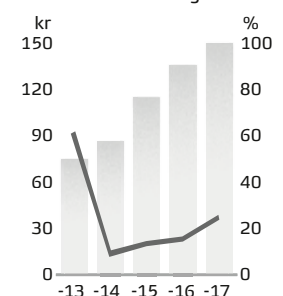
1) Enligt styrelsens och VDs förslag.

Aktiens direktavkastning



1) Enligt styrelsens och VDs förslag.

Substansvärde, EPRA NAV och totalavkastning





Källstalöt 1:6 och 1:7, Eskilstuna.
En av de fastigheter som förvärvades i december 2017.

Innehåll

Koncernen

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat	70-71
Rapport över finansiell ställning	72-73
Förändringar i eget kapital	74
Kassaflödesanalys	75

Noter

Not 1. Allmän information	76
Not 2. Redovisnings- och värderingsprinciper	76-81
Not 3. Information om rörelsesegment	82-83
Not 4. Hyresintäkter	84
Not 5. Fastighetskostnader och central administration	84
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	84
Not 7. Leasingavgifter avseende operationell leasing	84
Not 8. Anställda och personalkostnader	84-86
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	86
Not 10. Skatt	86-87
Not 11. Goodwill	87
Not 12. Förvaltningsfastigheter	87-89
Not 13. Materiella anläggningstillgångar	89
Not 14. Andelar i intresseföretag	89-90
Not 15. Kundfordringar	90
Not 16. Övriga fordringar	91
Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91
Not 18. Eget kapital och resultat per aktie	91
Not 19. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	91-93
Not 20. Klassificering av finansiella instrument	94
Not 21. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	95
Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95
Not 23. Närstående	95
Not 24. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	95
Not 25. Kassaflödesanalys	96-97
Not 26. Rörelseförvärv av Tribona AB (2016)	97-98
Not 27. Avstämning av alternativa nyckeltal	99-100

Moderbolaget

Finansiella rapporter

Resultaträkning	101
Balansräkning	102
Förändringar i eget kapital	103
Kassaflödesanalys	103

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper	104
Not 2. Finansiell riskhantering	104
Not 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	104
Not 4. Nettoomsättning	104
Not 5. Kostnad för utförda tjänster	104
Not 6. Anställda och personalkostnader	104-105
Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	105
Not 8. Leasingavgifter avseende operationell leasing	105
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	105
Not 10. Skatt	105-106
Not 11. Materiella anläggningstillgångar	106
Not 12. Andelar koncernföretag	106-107
Not 13. Andelar i intresseföretag	108
Not 14. Kundfordringar	108
Not 15. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	108
Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108
Not 17. Eget kapital	109
Not 18. Övriga avsättningar	109
Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109
Not 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	109
Not 21. Kassaflödesanalys	110
Not 22. Klassificering av finansiella instrument	110-111
Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	111
Not 24. Närstående	111

Finansiella rapporter – koncernen

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Hysesintäkter	4	892,0	786,6
Fastighetskostnader	5	-220,8	-208,5
Driftsöverskott		671,2	578,1
Central administration	5,6,7,8	-30,9	-33,0
Övriga rörelseintäkter		1,7	10,3
Övriga rörelsekostnader		-1,1	-6,7
Andelar i resultat från intresseföretag	14	8,3	-6,0
Finansiella intäkter	9	4,1	17,6
Finansiella kostnader	9	-213,2	-244,3
Förvaltningsresultat		440,1	316,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	86,3	9,8
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	291,1	138,3
Värdeförändringar goodwill med mera	11	-84,7	-38,9
Värdeförändringar derivat	20	25,8	-38,6
Resultat före skatt		758,6	386,6
Aktuell skatt	10	-15,4	-5,5
Uppskjuten skatt	10	-108,5	-42,7
Årets resultat	18	634,7	338,4
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens		4,2	7,3
Årets totalresultat		638,9	345,7
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	18	579,5	345,7
Innehav utan bestämmande inflytande		59,4	-
Resultat per aktie			
Resultat per aktie, kr	18	16,08	10,20
Utdelning per aktie, kr		4,50 ¹⁾	3,50

1) Styrelsens förslag till utdelning.

Resultat per kvartal, koncernen

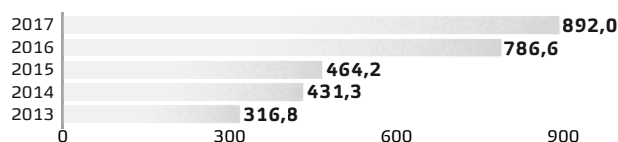
Mkr	2017				2016			
	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4
Hysesintäkter	211,5	222,1	225,0	233,4	176,8	201,2	208,9	199,7
Driftsöverskott	156,7	173,6	170,6	170,3	126,6	151,3	152,0	148,2
Förvaltningsresultat	108,4	110,9	113,7	107,1	56,9	86,8	91,0	81,3
Resultat före skatt	166,9	206,5	254,9	130,3	7,4	90,4	88,4	200,4
Resultat efter skatt	176,3	159,9	194,8	103,7	39,9	63,4	69,3	165,8

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 13,4 procent till 892,0 Mkr (786,6), främst tack vare 2017 års förvärv och färdigställda projekt. Det faktum att förra årets förvärv av Tribona inte bidrog med full helårseffekt påverkar också.

► Se förteckning över förvärv och avyttringar på sidan 50.

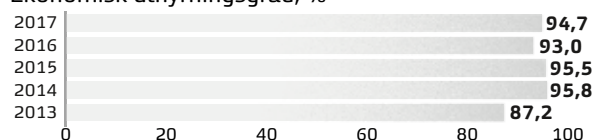
Hysesintäkter, Mkr



Löptider för hyreskontrakt per 2017-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2018	174	106,7	10,1
2019	79	100,0	9,5
2020	73	135,3	12,9
2021	33	164,6	15,7
2022	17	73,9	7,0
2023	20	112,4	10,7
2024+	47	358,5	34,1
Totalt	443	1 051,4	100,0

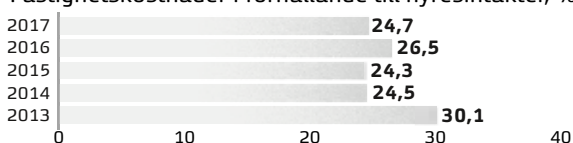
Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 68 procent av den totala årshyran. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalsperioden har ökat från 4,8 år till 5,3 år, till följd av nyutvecklade fastigheter för kunds räkning som normalt löper med längre kontraktstider. Även en stor del av årets nyförvärv har avtal med längre löptider.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %


Uthyrningsgraden ökade 2017 som ett resultat av ett aktivt uthyrningsarbete och nyutvecklade fastigheter för kunders räkning.

DRIFTSÖVERSKOTT

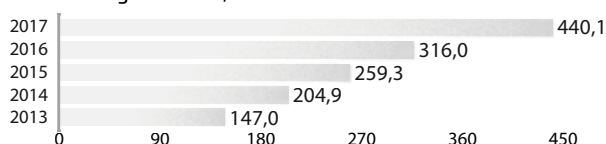
Fastighetskostnader i förhållande till hyresintäkter, %



Driftsöverskottet ökade 2017 med 16 procent och överskottsgraden hamnade på 75,2 procent. Fastighetskostnaderna ökade, trots den större fastighetsportföljen som ökade med 22 procent, endast med 5,9 procent. Bakgrunden till de relativt mindre fastighetskostnaderna är den lägre vakansgraden som innebär att en mindre andel av mediakostnaderna belastar hyresvärden, samt en modernare fastighetsportfölj och de investeringar i energibesparingar som gjorts.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultat, Mkr



Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent. Jämförelsen påverkas av en omvärdering av 2016 års ingående innehav i Tribona, som i samband med upprättande av förvärsanalysen för det nu helägda innehavet resulterat i en kostnad om 12 Mkr i Andelar i resultat från intresseföretag. Bakom förbättringen ligger den förbättrade överskottsgraden, något lägre administrationskostnader, förbättrat resultat från intresseföretag samt framförallt lägre räntekostnader.

Genomsnittlig ränta, %



Catenas genomsnittliga räntenivå uppgick under året till 3,2 procent (3,6), primärt hänförligt till omförhandlingar av lån kopplade till de av Tribona förvärvade fastigheterna som finansierades till en högre ränta än Catenas övriga bestånd.

Räntebindning

År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2018	2 673,6	2,4	35,3
2019	77,0	0,4	1,1
2020	282,0	1,4	3,7
2021	769,7	4,4	10,2
2022	500,0	3,8	6,6
2023	500,0	3,2	6,6
2024	500,0	2,9	6,6
2025	1 122,0	3,9	14,8
2026	1 143,9	4,2	15,1
Totalt	7 568,2	3,2	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2017-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2021	2,7	191,7
2013	2021	2,8	56,0
2013	2021	2,8	22,0
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
2017	2025	2,4	561,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2026	2,7	572,0
2017	2026	2,7	572,0
Totalt			4 535,6

Räntesäkringar via räntecap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2013	2018	2,0	248,3
Totalt			248,3

Derivatens marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -445,5 Mkr (-464,5). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll. Derivatens nominella värde motsvarar 63 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

RESULTAT

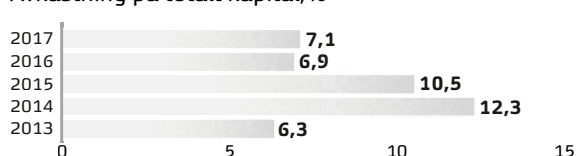
Årets resultat är 296,3 Mkr högre än föregående år. Det är en effekt av det förbättrade förvaltningsresultatet. Även ett bättre resultat från årets fastighetsförsäljningar och realiserade värdeförändringar från fastigheter har påverkat resultatet.

Värdeförändring 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 6,9 till 7,1 procent. Detta är, till en övervägande del, hänförligt till det bättre resultatet med värdeförändringar i fastigheter som också ökat balansomslutningen. Under året har också ett antal projekt pågått vilket ökade det sysselsatta kapitalet utan att generera några avgörande intäkter.

Avkastning på totalt kapital, %



Rapport över finansiell ställning, koncernen

Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	503,0	613,5
Förvaltningsfastigheter	12	13 131,1	10 786,4
Materiella anläggningstillgångar	13	2,0	2,3
Andelar i intresseföretag	14	194,2	82,4
Uppskjuten skattefordran	10	136,2	135,6
Övriga långfristiga fordringar	19,20	47,4	5,8
Summa anläggningstillgångar		14 013,9	11 626,0
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	15	9,4	28,3
Övriga fordringar	16	67,7	477,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	60,8	67,9
Likvida medel	19	94,8	145,5
Summa omsättningstillgångar		232,7	718,9
SUMMA TILLGÅNGAR	20	14 246,6	12 344,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		164,6	157,2
Övrigt tillskjutet kapital		2 112,6	1 870,0
Balanserat resultat		2 319,3	1 872,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 596,5	3 899,9
Innehav utan bestämmande inflytande		-	4,4
Summa eget kapital	18	4 596,5	3 904,3
Skulder till kreditinstitut	19,20,21	6 251,5	2 788,0
Uppskjuten skatteskuld	10	1 203,5	1 125,7
Skulder till intresseföretag	19	59,4	23,7
Övriga långfristiga skulder	19	476,5	493,8
Summa långfristiga skulder	20	7 990,9	4 431,2
Skulder till kreditinstitut	19,20,21	1 316,7	3 669,2
Leverantörsskulder		76,2	85,6
Aktuella skatteskulder		27,1	11,2
Skulder till intresseföretag		6,1	46,4
Övriga skulder		47,5	20,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	185,6	176,8
Summa kortfristiga skulder	20	1 659,2	4 009,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 246,6	12 344,9

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 32,3 procent (31,6) och följer det finansiella mål som styrelsen satt upp.

TILLGÅNGAR
Fastigheter

Catenas sysselsatta kapital är i huvudsak placerat i 109 logistikfastigheter belägna vid strategiska lägen vid transportleder och knutpunkter samt i, eller anslutning till, citynära lägen. Under året har den uthyrningsbara ytan, efter förvärv och avyttringar ökat med 11,5 procent. Tillgångsmassan har under de senaste åren, 2016 inkluderat, successivt bytts ut från omoderna lager- och industrifastigheter till förmån för moderna logistikanläggningar och byggbar mark vilket successivt förbättrar tillgångsmassans möjligheter att generera avkastning.

Tillgångar, Mkr

År	Fastigheter	Övriga anläggningstillgångar	Omsättningstillgångar	Totalt
2017	13 131,1	882,8	232,7	13 131,1
2016	10 786,4	839,6	718,9	10 786,4
2015	4 781,5	1 342,1	824,3	4 781,5
2014	5 750,9	96,3	288,8	5 750,9
2013	4 722,3	48,5	267,2	4 722,3

► Fastighetsförteckning finns på sidorna 56-57 samt utvik.

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets utveckling, Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	10 786,4	94
Förvärv*	1 960,6	18
Investeringar i befintliga fastigheter	502,2	
Försäljningar	-419,9	-3
Omräkningsdifferens mm.	10,7	
Orealiserade värdeförändringar	291,1	
Totalt förvaltningsfastigheter	13 131,1	109

* Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

Förvärv

Fastighetsvärdet ökade under året netto med 22 procent. Bland annat förvärvades i slutet av året fem fastigheter i Stockholmsregionen och tre i Göteborgsregionen. Totalt förvärvade Catena 18 fastigheter eller fastighetsbolag inkluderande förvärvet av de resterande utestående aktierna i de bolag som kan knytas till Catenas utvecklingsområden Tostarp och Sunnanå.

► Förvärven finns redovisade på sidan 50.

Avyttringar

Under året avyttrades 3 färdigutvecklade 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. Det största pågående projektet är på fastigheten Solsten 1:102. I fastigheten Tågarp 16:17 i Burlöv har det före detta ICA-lagret omvandlats till moderna logistikanläggningar. Arbetet i E-City Engelholm, där 58 000 kvm är färdigbyggt, fortgår med projektering av nya etapper. Även arbetet med Stockholmsfastigheten Nataskiftet 11, som byggts om i etapper de senaste åren, fortgår.

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.

Avkastning på sysselsatt kapital, %

	2017	2016
Göteborg	10,61	12,92
Helsingborg	16,92	7,47
Jönköping	7,81	8,66
Malmö	12,93	25,01
Stockholm	10,23	11,41
Central administration	-3,65	-8,55
Totalt	15,98	7,59

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. För mer information se not 26.

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
Kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgår totalt till 7 568,2 Mkr (6 457,2) Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick på balansdagen till 1,9 år (1,5). Låneramen uppgick samma dag till 7 996,3 Mkr (6 906,3).

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2018	1 361,9	1 261,9	100,0
2019	2 857,4	2 529,3	328,1
2020	3 098,3	3 098,3	-
2021	612,7	612,7	-
>2022	66,0	66,0	-
Totalt	7 996,3	7 568,2	428,1

Obligationer via SFF

Inom ramen för SFF, har Catena under 2017 tecknat nya finansieringsavtal om 555 Mkr via SFF. Totalt per balansdagen har Catena emitterat obligationer till ett samlat värde om 878 Mkr. Det utgör 12 procent av fastighetsportföljens finansiering.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet har, utöver 2017 års resultat med avdrag för utdelning, under året ökat med en nyemission om totalt 250 Mkr.

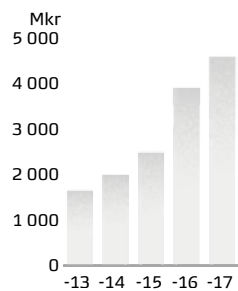
► Redovisning av förändringar av eget kapital sidan 74.

Förändringar i eget kapital, koncernen

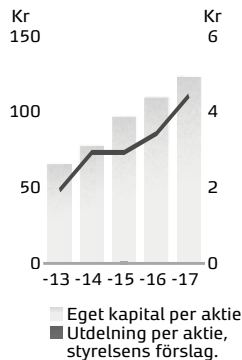
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	112,8	733,9	1 626,7	2 473,4	4,4	2 477,8
Nyemission	44,4	1 141,6	-	1 186,0	-	1 186,0
Emissionskostnader	-	-7,0	-	-7,0	-	-7,0
Emissionskostnader, skatt	-	1,5	-	1,5	-	1,5
Årets totalresultat	-	-	345,7	345,7	-	345,7
Utdelning	-	-	-99,7	-99,7	-	-99,7
Utgående eget kapital 2016-12-31	157,2	1 870,0	1 872,7	3 899,9	4,4	3 904,3

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

Eget kapital, Mkr



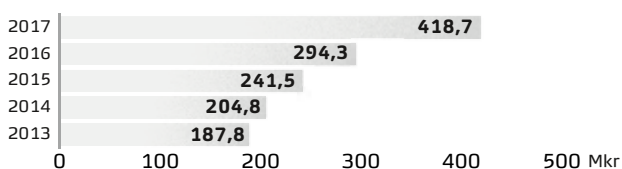
Eget kapital och utdelning per aktie, kr



Kassaflödesanalys, koncernen

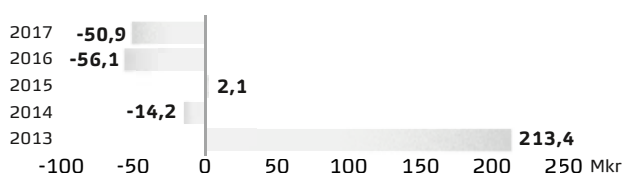
Mkr	Not 25	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		758,6	386,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-337,0	-90,7
Betald skatt		-2,9	-1,6
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		418,7	294,3
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		26,2	-99,0
Förändring av rörelseskulder		-41,0	94,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		403,9	289,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		-632,0	-827,8
Avyttring av tillgångar via dotterföretag		174,3	462,2
Förvärv av minoritetsandel		-71,6	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-520,3	-574,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	140,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-0,6	-0,4
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-101,3	-
Avyttring av finansiella tillgångar		340,0	222,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-811,5	-578,1
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	323,0
Upptagna lån		5 531,4	1 936,5
Amortering av lån		-5 049,6	-1 927,3
Utbetald utdelning		-125,1	-99,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		356,7	232,5
Årets kassaflöde		-50,9	-56,1
Likvida medel vid årets början		145,5	201,5
Kursdifferens i likvida medel		0,2	0,1
Likvida medel vid årets slut		94,8	145,5

KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET
 Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har primärt som en följd av det förbättrade förvaltningsresultatet ökat med 124,4 Mkr till 418,7 Mkr.



KASSAFLÖDE

Kassaflödet har påverkats av såväl betydande förvärv som försäljningar. Kassautflödet för de under året förvärvade 18 fastigheterna inklusive de fyra tidigare joint venture-ägda företagen uppgår till 632,0 Mkr. Del av förvärvet har finansierats genom nyemissioner om totalt 250 Mkr, vilket inte påverkar kassaflödet. De genomförda försäljningarna av fastigheterna Regulatorn 2, Ädelmetallen 1 och Boländerna 22:9 har påverkat kassaflödet positivt med 174,3 Mkr. Likvida medel vid årets slut uppgick till 94,8 Mkr (145,5).



Noter – koncernen

Not 1. Allmän information

Catena AB (publ), organisationsnummer 556294-1715, har sitt säte i Solna i Stockholms län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterföretag. Huvudkontorets post-adress 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 2018 och föreläggs årsstämman den 26 april 2018.

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 Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilket specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen.

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

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 2017:

Inkomstskatter – Ändringar och tillägg till IAS 12

Rapport över kassaflöden – Ändringar och tillägg till IAS 7
Tillämpning av dessa förändringar har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernens redovisningsprinciper eller upplysningar för det aktuella räkenskapsåret eller föregående räkenskapsår och förväntas inte heller ha någon inverkan på kommande 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 2017 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:

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Koncernens finansiella tillgångar som berörs av denna rekommendation består av låne-, lease- och kundfordringar. Dessa tillgångar uppfyller kraven för värdering till upplupet anskaffningsvärde enligt IFRS9. Koncernen förväntar sig ingen väsentlig påverkan på klassificeringen, värderingen eller redovisningen av koncernens finansiella tillgångar. Koncernens redovisning av finansiella skulder kommer inte heller att påverkas. Derivatinstrument för vilka säkringsredovisning ej tillämpas ska enligt IFRS9 redovisas till verkligt värde över resultaträkningen vilket idag redan görs under IAS39. Övriga finansiella skulder kommer att fortsätta värderas till upplupet anskaffningsvärde. IFRS9 inför en ny modell för beräkning av kreditförlustreserv som utgår ifrån förväntade kreditförluster istället för inträffade kreditförluster. Modellen ska appliceras på finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, skuldinstrument som värderas till verkligt värde över övrigt totalresultat, avtalstillgångar enligt IFRS 15, leasefordringar, lån och vissa finansiella garantier. Riskkarakteren på koncernens fordringar tillsammans med det faktum att koncernen historiskt endast haft marginella kreditförluster gör att den nya modellen inte förväntas ge några väsentliga effekter. Övergångningen till IFRS9 kommer att ske via framåtriktad retroaktiv övergångsmetod vilket innebär att jämförelsetal för 2017 inte kommer att räknas om.

IFRS 15 "Intäkter från avtal med kunder" är den nya standarden för intäktsredovisning och ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 bygger på principen att intäkter redovisas när kunder erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten – en princip som ersätter den tidigare principen att intäkter redovisas när väsentliga risker och förmåner övergått till köparen. Ledningen har utvärderat effekten av den nya standarden och kommit fram till följande: Koncernens intäkter består till övervägande del av hyresintäkter. Hyresintäkter omfattas idag av IAS 17 vilken kommer ersättas 2019 av IFRS 16. De intäkter som faller inom denna standard avser intäkter

såsom försäljning av förvaltningsfastigheter samt tjänster för förvaltning, vidaredebitering av kostnader och liknande. Koncernen redovisar redan idag intäkt från fastighetsförsäljning vid frånträdet av fastigheten varför effekterna av IFRS 15 inte kommer att påverka redovisningen. För vidarefakturerade kostnader, till exempel fastighetsskatt, el, värme och vatten innebär standarden att man ska identifiera prestationsåtaganden för huvudman versus agent. Distinktionen av huvudman och agent kan påverka intäktsredovisningen vid vidarefakturering till hyresgäst. Är bolaget huvudman ska intäkt och kostnad, likt idag, redovisas brutto medan de ska redovisas netto om det klargörs att bolaget är agent. Det slutliga ställningstagandet kan således få effekt på klassificering och redovisning men bedöms inte få någon effekt på resultatet eller tidpunkten för redovisning av intäkten. Koncernen har gjort en analys av samtliga vidaredebiterade kostnader och kommit till slutsatsen att man i allt väsentligt agerar som huvudman för dessa. Vidarefakturerade kostnader utgör för närvarande cirka 10 procent av omsättningen. Med beaktande av ovanstående är bedömningen att denna standard inte kommer innebära någon väsentlig förändring vad gäller redovisning och värdering. Koncernen avser att tillämpa standarden framåtriktat med upplysningar, vilket innebär att jämförelsetal inte räknas om.

I januari 2016 publicerades en ny leasingstandard IFRS 16 "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 lease-givare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. För närvarande avser koncernen inte att förtidstillämpa standarden. För koncernen, i egenskap av lease-givare, bedöms standarden inte ge några betydande effekter. Det går dock inte att utesluta indirekta effekter i och med införandet av IFRS 16 då den kan tänkas påverka vissa kunders önskemål om kortare hyreskontrakt för att minska påverkan på sin balansräkning. I koncernens egenskap av leasetagare bedöms påverkan främst utgöras av att värdet på tomträttsavgälder kommer att redovisas i balansräkningen. Koncernen utreder för närvarande på vilket sätt tomträttsavtalen ska redovisas enligt IFRS 16 varför påverkan på resultat och ställning ännu inte kan uppskattas. Viss indikation på storleksordningen kan utläsas ur koncernens not 7 Leasingavgifter avseende operationell leasing.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, inklusive ändring av IAS 40, 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, d v s 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 möjlig-

het att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att få ekonomiska fördelar, vilket vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av röststrätterna. 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 förvärvs-analys 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 företagets nettotillgångar.

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

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av förvaltningsfastigheter som inte ingår i en rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Med undantag av förvärvet av Tribona AB 2016 har samtliga förvärv av dotterföretag under 2016 och 2017 redovisats som förvärv av tillgångar.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innehålls 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

Ett joint venture är redovisningsmässigt ett intresseföretag

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
27

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 miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt (funktionell valuta). I koncernredovisningen används svenska kronor (kr) som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

Transaktioner och balansposter i utländsk valuta

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

Transaktioner med utlandet förekommer endast i undantagsfall.

Koncernföretag

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

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

Goodwill och justeringar av verkligt värde som uppkommer vid

förvärv av en utlandsverksamhet behandlas som tillgångar och skulder hos denna verksamhet och omräknas till balansdagens kurs.

Rörelsens intäkter

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

Hysesintäkter

Hysesintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hysesintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Catenas sida. Utfakturerad fastighetskatt och mediakostnader redovisas som intäkt i den period de faktureras av Catena.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Catena redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då risker och förmåner 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 räntebindingstiden 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 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, leasefordringar, 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 det syfte instrumentet förvärvades. 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.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Se vidare avsnittet Nedskrivningar nedan.

Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultaträkningen

Kategorin innefattar finansiella tillgångar som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som företaget valt att placera i denna kategori. I denna kategori redovisar Catena derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas.

Lånefordringar och kundfordringar

Låne-, lease- och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte utgör derivat med fasta betalningar eller med betalningar som går att fastställa, och som inte är noterade på en aktiv marknad. 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 osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. En reserv för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordring kan föreligga. 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 lånefordring redovisas i posten finansiella kostnader.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Finansiella skulder värderas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Finansiella skulder värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteskillnadsersättningar vid förtidslösen av lån 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 avtal om räntesäkring 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 värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

Med 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 för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten under ombyggnation som förvaltningsfastighet. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som finns närmare beskriven i not 12. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar. Om det under löpande år föreligger väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering. Den internt utförda värderingen kvalitetskontrolleras genom ett urval av fastigheter som externvärderas årligen varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Förvaltningsfastigheter är i nivå 3 enligt värderingshierarkin.

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar

redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med realiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet 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 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

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

För låne- lease- och kundfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde, beräknas eventuell nedskrivning som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av låne-, lease- och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av upplupet anskaffningsvärde objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

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 2004-2017 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 2,9 Mkr (2,7 Mkr). För 2018 förväntas bolaget betala cirka 3,0 Mkr till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 procent (149). 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 0,01302% och bolagets andel av totalt antal aktiva försäkrade till 0,00537%.

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

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds 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 tidvärden 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

Leasingavtal klassificeras 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. 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.

Leasing – leasegivare

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

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
27

Central administration och eliminering		Summa	
2017	2016	2017	2016
-	-	892,0	786,6
-	-	-220,8	-208,5
-	-	671,2	578,1
-30,9	-33,0	-30,9	-33,0
1,7	10,3	1,7	10,3
-1,1	-6,7	-1,1	-6,7
8,3	-6,0	8,3	-6,0
-63,8	-26,4	4,1	17,6
-105,5	-152,2	-213,2	-244,3
-191,3	-214,0	440,1	316,0
68,0	-33,3	86,3	9,8
-	-	291,1	138,3
-84,7	-	-84,7	-38,9
25,5	-38,6	25,8	-38,6
-182,5	-285,9	758,6	386,6
		-123,9	-48,2
		634,7	338,4

Central administration och eliminering		Summa	
2017	2016	2017	2016
-	-	503,0	613,5
-	-	13 131,1	10 786,4
2,0	2,3	2,0	2,3
36,9	-	36,9	-
194,2	82,4	194,2	82,4
-	-	-	-
-2 148,2	-900,4	379,4	860,3
-1 915,1	-815,7	14 246,6	12 344,9
-122,6	333,3	4 596,5	3 904,3
1 512,4	2 499,3	7 568,2	6 457,2
-3 304,9	-3 648,3	2 081,9	1 983,4
-1 915,1	-815,7	14 246,6	12 344,9
0,5	0,3	502,7	529,0
-0,9	-0,8	-0,9	-0,8

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:

Stockholm - utgörs av 40 fastigheter.

Göteborg - utgörs av 15 fastigheter.

Helsingborg - utgörs av 24 fastigheter.

Jönköping - utgörs av 12 fastigheter.

Malmö - utgörs av 18 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 frånsett 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.

 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
27

Not 4. Hyresintäkter

Löptider för hyreskontrakt per 2017-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare.

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2018	174	106,7	10,1
2019	79	100,0	9,5
2020	73	135,3	12,9
2021	33	164,6	15,7
2022	17	73,9	7,0
2023	20	112,4	10,7
2024+	47	358,5	34,1
Totalt	443	1 051,4	100,0

Kontrakterad hyresintäkt per kontraktstorlek, Mkr

	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter, %
>10,0	26	47,3
5,0 - 10,0	36	26,3
3,0 - 5,0	27	10,2
2,0 - 3,0	26	6,3
1,0 - 2,0	28	4,0
0,5 - 1,0	45	3,3
<0,5	255	2,6
Totalt	443	100,0

Not 5. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2017	2016
Driftskostnader	71,7	69,4
Reparationer och underhåll	40,3	27,2
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	22,6	20,4
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	33,5	33,3
Övriga externa kostnader	20,4	13,0
Fastighetsadministration	32,3	45,2
Totalt	220,8	208,5

Central administration	2017	2016
Personalkostnader	16,3	20,5
Köpta tjänster	13,7	11,7
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,9	0,8
Totalt	30,9	33,0

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

	2017	2016
Revisionsuppdrag	1,6	1,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	0,5
Skatterådgivning	0,2	0,1
Totalt	1,8	2,5

Av de arvoden som redovisas i tabellen ovan har samtliga arvoden utom 0,1 Mkr för revisionsuppdrag 2017 fakturerats av Pricewaterhouse Coopers AB.

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

	2017	2016
Minimileaseavgifter ¹⁾	10,9	10,6
Totalt	10,9	10,6

1) Det finns inga variabla avgifter.

Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

	2017	2016
Inom ett år	11,6	11,8
Mellan ett och fem år	42,9	42,6
Senare än fem år	370,5	380,9
Totalt	425,0	435,3

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

Not 8. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2017	varav män	2016	varav män
Anställda i Sverige	38	76%	33	70%

Könsfördelning	2017		2016	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	57%	43%	67%	33%
Ledning	86%	14%	75%	25%

Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar	2017	2016
Styrelseordförande (Henry Klotz jan-apr)	0,1	0,2
Styrelseordförande (Gustaf Hermelin maj-dec)	0,2	-
Styrelseordförande (särskilt arvode maj-dec)	1,2	-
Övriga styrelseledamöter	0,8	0,4
Verkställande direktören (Gustaf Hermelin jan-apr)		
Grundlön	1,0	2,8
Övriga ersättningar	0,1	1,5
Verkställande direktören (Benny Thögensen maj-dec)		
Grundlön	1,2	-
Övriga ersättningar	0,2	-
Övriga ledande befattningshavare (6* resp 9 personer)		
Grundlön	7,5	7,8
Övriga ersättningar	1,5	1,9
Övriga anställda	17,3	18,7
Summa	31,1	33,3

Pensionskostnader	2017	2016
Verkställande direktören (Gustaf Hermelin jan-apr)	0,5	1,6
Verkställande direktören (Benny Thöggersen maj-dec)	0,4	-
Övriga ledande befattningshavare (6* resp 9 personer)	2,7	3,3
Övriga anställda	3,5	4,5
Summa	7,1	9,4
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt	2017	2016
Styrelseordförande (Henry Klotz jan-apr)	-	0,1
Styrelseordförande (Gustaf Hermelin maj-dec)	0,1	-
Styrelseordförande (särskilt arvode maj-dec)	0,4	-
Övriga styrelseledamöter	0,2	0,1
Verkställande direktören (Gustaf Hermelin jan-apr)	0,3	1,7
Verkställande direktören (Benny Thöggersen maj-dec)	0,5	-
Övriga ledande befattningshavare (6* resp 9 personer)	3,4	3,7
Övriga anställda	6,3	6,7
Summa	11,2	12,3
Totalt	49,4	55,0

Lön till styrelse och verkställande direktör avser styrelse och verkställande direktör i moderbolaget. På årsstämman 2017 togs 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 2016 utgick inget arvode till styrelseledamöter för medverkan i ersättningsutskottet eller annat utskott.

*) Under året har förändring skett i ledningsgruppen där en person avgått från ledningsgruppen i maj 2017.

	2017		2016	
	styrelse-arvode	varav för utskotts-arbete	styrelse-arvode	varav för utskotts-arbete
Arvode styrelseledamot, tkr (årligt styrelsearvode beslutat av årsstämman)				
Henry Klotz (ordförande 27 apr 2016-27 apr 2017)	-	-	250	-
Gustaf Hermelin (ordförande 27 apr 2017-26 apr 2018)	250	-	-	-
Gustaf Hermelin (särskilt arvode 27 apr 2017-26 apr 2018)	1 800	-	-	-
Henry Klotz	185	60	-	-
Bo Forsén	145	20	125	-
Erik Paulsson	125	-	125	-
Hélène Briggert	150	25	-	-
Catharina Elmsäter-Svärd	150	25	125	-
Katarina Wallin	135	10	125	-
Summa	2 940	140	750	-

Styrelsearvodet och ledande befattningshavarens 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 (9) som, under året, tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammansättning, se sidan 130-131.

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

Marknadsmässig ersättning om 0,3 Mkr (0,1) respektive 0,2 Mkr (0,1) 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

Verkställande direktör och ledande befattningshavare kan utöver sin fasta lön erhålla en bonus. Bonus till verkställande direktör och ledande befattningshavare kan utgå med maximalt två månadslöner. Beslut om bonus fattas årsvis och innebär inte en rätt till bonus för kommande år. Bonusen är från och med 2015 pensionsgrundande.

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.

Ersättningsutskottet bereder frågan om bolagets åtaganden och avsättning har skett för bonus för 2017 med 4,0 Mkr (5,0) inklusive sociala avgifter.

Bonusssystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2017. 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 (8), 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 och extra ersättning utgår med 0-6 månadslöner.

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 befattningshavarens 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 2017.

Not 9. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2017	2016
Ränteutgifter	4,1	8,6
Valutakursvinster	-	9,0
Summa	4,1	17,6

Finansiella kostnader	2017	2016
Räntekostnader	-203,2	-220,8
Valutakursförluster	-0,1	-10,0
Övriga finansiella kostnader	-9,9	-13,5
Summa	-213,2	-244,3

Finansnetto	2017	2016
	-209,1	-226,7

Not 10. Skatt

Redovisad i rapport över totalresultat	2017	2016
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-14,8	-7,9
Skatt pga ändrad taxering	-0,6	2,4
Summa	-15,4	-5,5

<i>Uppskjuten skatt</i>		
Förvaltningsfastigheter	-89,6	-23,0
Derivat	-5,9	7,5
Skattemässiga underskott	5,8	-10,4
Obeskattade reserver	-20,2	-14,5
Övriga uppskjutna skatter	1,4	-2,3
Summa	-108,5	-42,7
Totalt redovisad skatt	-123,9	-48,2

Avstämning av effektiv skatt	2017	2016
Resultat före skatt	758,6	386,6
Skatt enligt gällande skattesats; 22%	-166,9	-85,1
Ej avdragsgilla kostnader	-0,9	-0,4
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,6	3,0
Ej skattepliktiga bolagsförsäljningar	62,8	41,4
Övriga ej skattepliktiga intäkter	1,5	3,3
Skatt på andel i resultat från intresseföretag	1,8	-1,3
Nedskrivning goodwill	-18,6	-8,6
Övrigt	-3,0	-0,5
Redovisad effektiv skatt	-123,9	-48,2

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 16,3 procent (12,5).

Skatt redovisad i de finansiella rapporterna		2016				2017			
		Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	Förvärv/avyttring av bolag	UB 2016	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	Förvärv/avyttring av bolag	UB 2017
Uppskjuten skattefordran	IB 2016								
Förvaltningsfastigheter	14,2	3,8	0,2	-	18,2	-0,2	-0,9	0,1	17,2
Skattemässiga underskott	17,3	-10,4	-	8,0	14,9	5,8	-	0,3	21,0
Derivat	25,5	7,5	-	69,5	102,5	-5,9	-	1,4	98,0
Fällanföruster	0,8	-0,8	-	-	-	-	-	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	57,8	0,1	0,2	77,5	135,6	-0,3	-0,9	1,8	136,2
Uppskjuten skatteskuld									
Förvaltningsfastigheter	416,2	26,8	-	655,7	1 098,7	88,0	-0,2	-33,9	1 152,6
Skulder tillgängliga för försäljning	-22,0	-	-	22,0	-	-	-	-	-
Obeskattade reserver	1,5	14,5	-	11,0	27,0	20,2	-	3,7	50,9
Emissionskostnader	-	1,5	-1,5	-	-	-	-	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	395,7	42,8	-1,5	688,7	1 125,7	108,2	-0,2	-30,2	1 203,5

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

Not 11. Goodwill

Goodwill	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	613,5	-
Förvärv	-	696,6
Justering förvärvsanalys	-33,9	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-44,2
Nedskrivningar	-76,6	-38,9
Utgående anskaffningsvärden	503,0	613,5

Förvärvet av Tribona utgör 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. Förvärvat goodwill är huvudsakligen en effekt av redovisade 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. Se även mer information i not 26.

Not 12. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.		
Årets förändring	2017	2016
Ingående värde	10 786,4	5 340,3
Förvärv	1 960,6	5 875,5
Ny-, till- och ombyggnation ¹⁾	502,2	529,0
Försäljningar	-419,9	-1 105,6
Omräkningsdifferenser mm	10,7	8,9
Orealiserade värdeförändringar	291,1	138,3
Redovisat värde	13 131,1	10 786,4
Taxeringsvärden	2017	2016
Taxeringsvärden, byggnader	2 962,8	2 704,2
Taxeringsvärden, mark (varav innehav med tomträtt 102,7 Mkr)	1 289,0	1 007,2
Totalt	4 251,8	3 711,4
Påverkan på årets resultat	2017-12-31	2016-12-31
Hysesintäkter	892,0	786,6
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter	188,5	163,3

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

Förvaltningsfastigheter uppdelade på regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr
Göteborg	15	224,9	2 035,2
Helsingborg	24	347,8	2 216,4
Jönköping	12	209,6	1 071,8
Malmö	18	211,0	1 993,2
Stockholm	40	668,3	5 814,5
Totalt	109	1 661,6	13 131,1

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 133.							
Hyresvärde, Mkr	165,4	187,2	114,2	166,6	476,5	1 109,9	1 128,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	91,7	88,1	97,6	95,4	94,7	91,7
Kontrakterad årshyra, Mkr	162,0	171,6	100,6	162,6	454,6	1 051,4	1 034,3
Driftsöverskott före fastighetsadm, Mkr	111,2	100,9	67,3	93,0	298,8	671,2	921,8
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	5,5	4,6	6,3	4,7	5,1	5,1	7,0
Överskottsgrad före fastighetsadm., %	85,3	69,1	71,8	64,1	79,3	75,2	89,1
Diskonteringsränta							9,0
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 2017 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 56,8 procent av beståndet, motsvarande ett värde av 7,6 Mdkr under 2017.

Andel värderade fastigheter	2017	2016
Antal fastigheter	44	83
Externt värde, Mkr	7 569,0	10 380,7
Motsvarande internt värde, Mkr	7 452,0	10 321,3
Avvikelse, Mkr	117,0	59,4
Avvikelse, %	1,6	0,6
Redovisat värde	13 131,1	10 786,4
Externvärderad andel, %	56,8	95,7

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	-610	363
Hyresvärde, Mkr	503	-740

Not 13. Materiella anläggnings-tillgångar

Inventarier	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	4,1	2,6
Förvärv	0,7	1,6
Försäljningar och utrangeringar	-0,2	-0,1
Utgående anskaffningsvärden	4,6	4,1
Ingående avskrivningar	-1,8	-1,0
Försäljningar och utrangeringar	0,1	-
Årets avskrivningar	-0,9	-0,8
Utgående avskrivningar	-2,6	-1,8
Redovisat värde	2,0	2,3

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultatet.

	2017	2016
Central administration	0,9	0,8

Not 14. Andelar i intresseföretag

Joint Venture	2017	2016
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	34,2	27,7
Förvärv	75,7	-
Försäljning	-35,7	-
Årets andel av resultat efter skatt	8,3	6,5
Redovisat värde vid årets slut	82,5	34,2

Intresseföretag	2017	2016
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	48,2	638,0
Förvärv	1,5	33,0
Omklassificering	-	-610,2
Aktieägartillskott	62,0	-
Årets andel av resultat efter skatt	-	-12,6
Redovisat värde vid årets slut	111,7	48,2
Totalt värde intresseföretag vid årets slut	194,2	82,4

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 har Catena Logistik AB sålt 50 procent av sitt tidigare helägda dotterbolag Catena Regulatorn AB namnändrat till Huddinge Regulatorn 2 AB till WA Huddinge AB. Det nu delägda bolaget äger och förvaltar fastigheten Regulatorn 2 i Huddinge och skall bedriva utveckling av fastigheten.

Urban Services i Solna 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 skall äga och förvalta fastigheter i Bjuv. 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 sker i koncernen först en försäljning av joint venture andelen.

PeBri Projektutveckling AB har likviderats under året.

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 163,9 Mkr (50,8).

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

2017

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägar- andel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
1 PeBri Projektutveckling AB	556752-1108	Helsingborg	0,00%	-	-	-	-0,1	-
2 Log. Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg	0,00%	-	-	-	1,6	-
3 Log. Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg	0,00%	-	-	-	0,1	-
4 Log. Sunnanå Två AB	559023-3911	Helsingborg	0,00%	-	-	-	-	-
5 Log. Tostarp Två AB	559025-2259	Helsingborg	0,00%	-	-	-	-	-
6 Törsjö Logistik AB	559014-0272	Örebro	34,00%	23,5	14,2	-	-	9,4
Huddinge Regulatorn 2 AB	556584-0005	Stockholm	50,00%	198,6	116,1	14,2	6,7	82,5
Urban Services i Solna AB	559108-8397	Solna	25,00%	1,1	0,1	0,1	-	1,0
Foodhills Fastighet AB	559122-6617	Bjuv	45,00%	-	-	-	-	-
Summa fastighetsbolag				223,2	130,4	14,3	8,3	92,9
SFF Holding AB (finansiering)	556958-5606	Stockholm	20,00%	-	-	-	-	101,3
Totalt				223,2	130,4	14,3	8,3	194,2

2016

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägar- andel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
1 PeBri Projektutveckling AB	556752-1108	Helsingborg	50,00%	0,4	0,0	-	-	0,4
2 Log. Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg	50,00%	156,5	147,9	9,4	6,0	8,6
3 Log. Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg	50,00%	60,1	35,1	1,2	0,4	25,0
4 Log. Sunnanå Två AB	559023-3911	Helsingborg	50,00%	32,0	31,9	-	-	0,1
5 Log. Tostarp Två AB	559025-2259	Helsingborg	50,00%	14,5	14,4	-	-	0,1
6 Tribona AB (publ)	559014-0272	Örebro	34,00%	19,1	10,1	-	-	8,9
Summa fastighetsbolag				282,6	239,4	10,6	6,4	43,1
SFF Holding AB (finansiering)	556958-5606	Stockholm	20,00%	-	-	-	-0,3	39,3
Totalt				282,6	239,4	10,6	6,1	82,4

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

	2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	28,9	21,3
Driftsöverskott	21,1	20,1
Årets resultat	7,3	1,9
	2017-12-31	2016-12-31
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	274,4	396,3
Omsättningstillgångar	11,7	100,6
Summa tillgångar	286,1	496,9
Eget kapital	13,2	10,8
Avsättningar	4,5	9,8
Övriga skulder	268,4	476,3
Summa eget kapital och skulder	286,1	496,9

I ovanstående tabell ingår ej resultat- och balansräkning för SFF. Läs mer om SFF på sidan 65.

Not 15. Kundfordringar

Tidsanalys på kundfordringar som är förfallna men inte ned- skrivna	2017-12-31	2016-12-31
< 30 dagar	0,1	1,3
31-60 dagar	1,9	0,5
61-90 dagar	0,8	0,6
>91 dagar	-1,1	0,9
Summa	1,7	3,3
Ej förfallna	8,3	25,1
Totalt	10,0	28,4
Nedskrivna fordringar		
Reservering vid årets början	-0,1	-0,1
Reservering för befarade förluster	-0,5	-0,1
Betalda tidigare befarade förluster	0,0	0,0
Förvärvade reserveringar	0,0	0,0
Konstaterade förluster	0,0	0,1
Reservering vid årets slut	-0,6	-0,1
Totala kundfordringar	9,4	28,3

Kundfordringar som överstiger 30 dagar reserveras om inte det kan bedömas att kundens betalningsproblem är av kort-siktig övergående karaktär.

Not 16. Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fordran intresseföretag	0,2	92,7
Mervärdesskatt och övriga skattefordringar	50,4	44,2
Övriga fordringar	17,1	340,3
Totalt	67,7	477,2

Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Administration och fastighetskostnader	13,1	10,1
Förutbetalda avgift kreditfacilitet	5,7	8,0
Förutbetalda projektkostnader	4,9	3,2
Förutbetalda tomträttsavgifter	3,3	2,2
Förutbetalda försäkringspremier	0,0	1,4
Periodiserade hyresrabatter	25,3	35,5
Upplupna intäkter	8,5	7,5
Totalt	60,8	67,9

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
Antal reg. aktier			37 413 523

Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)	2017	2016
<i>Resultat per aktie</i>		
Årets resultat	575,3	338,4
Utestående stamaktier	37 413 523	35 735 506
Vägt antal utestående stamaktier	35 786 779	33 166 546
Resultat per aktie, kr	16,08	10,20

Kapital

Catenas mål med kapitalförvaltningen är att tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella riskexponeringar hålls inom av styrelsen beslutade mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga.

Kapital definieras i Catena som totalt eget kapital så som det redovisas i rapport över finansiell ställning.

Finansiella mål	Mål 2017	Utfall 2017
Aktieutdelning ska långsiktig uppgå till 50% av förvaltningsresultatet, reducerad med schablonberäknad skatt	>171,6 Mkr	168,4
Räntetäckningsgrad	>1,75 ggr	3,5 ggr
Genomsnittlig kapitalbindning	>2 år	1,9 år ¹⁾
Soliditet	>30%	32,3%

1) Efter årets slut har Catena löst den kortfristiga förvärvskrediten avseende förvärv av fastigheter från Kilenkryssat och placerat 0,6 Mdkr i långfristig finansiering.

Finanspolicy

Catena har utarbetat en finanspolicy som reglerar vilka finansiella instrument som får användas, vilka placeringar som får göras, hur utlåning ska ske samt hantering av räntexponeering vid upplåning.

Externa kapitalkrav

De huvudsakliga externa kapitalkrav som Catena är underställt är för fastighetskrediter en räntetäckningsgrad om 1,5-1,75 ggr, en belåningsgrad som understiger 60-75% och en soliditet som överstiger 25%. Catena har uppfyllt samtliga externa krav i koncernens bolag.

Not 19. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställt av Catenas styrelse. Koncernens finansförvaltning bedrivs i Catena AB, som skall tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella riskexponeringar hålls inom av styrelsen beslutat mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga.

Catena har som policy att nettoskulden (räntebärande skulder minus likvida medel) huvudsakligen ska vara täckt av upplåning med en lånebindningstid mellan noll och tio år. All upplåning, förutom den som avser fastigheten i Danmark, ska ske i svensk valuta. Catena har som mål att, i den mån det är möjligt, anpassa räntebindningsstrukturen efter löptiden på tecknade hyreskontrakt. Låneportföljen har anpassats till riskstrategin genom användande av fasträntelån, ränte-swappar och avtal om räntetak för att anpassa räntebindning.

Finansiering och finansieringsrisker

Räntebärande skulder i Catena är i huvudsak skulder till kreditinstitut och skulder till intresseföretag. Skulder till kreditinstitut uppgick per 2017-12-31 till 7 568,2 Mkr (6 457,2).

Finansieringen består av fastighetslån med pantbrev som säkerhet, i vissa fall är även dotterföretagens aktier pantsatta och borgen lämnad av moderbolag. Fastighetslånen är villkorade av att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5-1,75 ggr, att belåningsgraden högst ska uppgå till 60%-75% av marknadsvärdet samt en soliditet som överstiger 25%. För information om måluppfyllelse, se not 18.

Målet med Catenas likviditetsplanering är att se till att det alltid finns likviditet att tillgå för att möta betalningsåtaganden vid en given tidpunkt. Catena gör övergripande likviditetsprognoser kvartalsvis som sedan ligger till grund för det löpande arbetet. För att minimera kostnaden för Catenas upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har bolaget lånelöften som täcker behovet av rörelsekrediter. Vidare arbetar Catena med att sprida låneförfallen jämnt över tiden samt att diversifiera kapitalkällorna. Per 2017-12-31 fanns kreditlöften om 7 996,3 Mkr (6 906,3) varav 428,1 Mkr (449,1) var outnyttjat.

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

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2017-12-31

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder				Betalningsflöden			
		Lån	Leverantör	Intresseföretag	Opplupet	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.

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2016-12-31

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder				Betalningsflöden			
		Lån	Leverantör	Intresseföretag	Opplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån ¹⁾	räntor på derivat ¹⁾	
0-3 mån	181,3	1 339,7	85,6	46,4	90,2	-	19,2	35,6	
3-12 mån	477,2	2 295,5	-	-	-	449,1	39,4	106,8	
1-2 år	-	381,3	-	14,0	-	-	42,1	136,7	
2-5 år	-	2 362,5	-	9,7	-	-	33,4	318,8	
Över 5 år	-	78,2	-	-	-	-	17,0	95,9	
Totalt	658,5	6 457,2	85,6	70,1	90,2	449,1	151,1	693,8	

1) Vid aktuellt ränteläge.

De fastigheter som Catena äger är finansierade med lån och eget kapital. Huvuddelen av finansieringen består av lån från banker och andra kreditinstitut. Finansieringsrisken är risken för att en framtida finansiering via nya lån får en negativ påverkan på Catenas resultat pga ökade upplåningskostnader. Catena hanterar denna risk genom att upplåningen är fördelad till olika förfallotidpunkter.

Låneavtalens förfallostruktur

Förfalloår	2017	2016
2017	-	3 635,2
2018	1 261,9	381,3
2019	2 529,3	1 378,9
2020	3 098,3	983,6
2021	612,7	-
>2022	66,0	78,2
Totalt	7 568,2	6 457,2

Förfallostruktur för redovisade långfristiga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	6 190,3	2 709,8
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	61,2	78,2
Totalt	6 251,5	2 788,0

Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig effektivränta	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Skulder till kreditinstitut	7 568,2	6 457,2	3,2%	3,6%

Den genomsnittliga räntan tar hänsyn till ränteswapavtal och räntetak.

Total utestående volym avseende avtal om ränteswappar uppgår till 4 535,6 Mkr (4 457,6) och räntetak till 248,3 Mkr (262,0).

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 derivat, ränteswappar och avtal om räntetak.

De totala räntebärande låneskulderna uppgick per 2017-12-31 till 7 568,2 Mkr (6 457,2), varav 58,9 Mkr (132,2) kommer att amorteras under 2018. Den genomsnittliga effektivräntan uppgick vid samma tidpunkt till 1,4 procent (1,4) och den genomsnittliga räntebindningstiden till cirka 0,2 år (0,3), utan hänsyn till derivat. Med hänsyn tagen till derivat uppgick den genomsnittliga effektivräntan till 3,2 procent (3,6) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,1 år (3,5). 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 Cibur med tillägg av en marginal. För att begränsa ränterisken av lån till rörlig ränta innehas ränteswappar om 4 535,6 Mkr (4 457,6) och avtal om räntetak om 248,3 Mkr (262,0).

Av Catenas lånefaciliteter påverkas 1 197,8 Mkr av den negativa stibor genom att marginalräntan i dessa fall minskas. Derivatinstrumenten påverkas då Catena får betala även den rörliga räntedelen då denna nu är negativ. Nettoeffekten för 2017 av den negativa Stibor är -19,4 Mkr. Övriga lånefaciliteter påverkas inte av den negativa Stibor då dessa innehåller ett räntegolv som gör att räntan aldrig kan understiga 0%.

Ränteförfallostruktur År	Mkr	Effektiv- ränta, % ¹⁾	Andel i %
2018	2 673,6	2,4	35,3
2019	77,0	0,4	1,0
2020	282,0	1,4	3,7
2021	769,7	4,4	10,2
2022	500,0	3,8	6,6
2023	500,0	3,2	6,6
2024	500,0	2,9	6,6
2025	1 122,0	3,9	14,8
2026	1 143,9	4,2	15,1
Totalt	7 568,2	3,2	100,0

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2017-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

	Nominellt värde		Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Redovisat värde	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ränteswapavtal (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	4 535,6	4 457,6	-445,5	-464,5	-445,5	-464,5
Avtal om räntetak	248,3	262,0	-	-	-	-

Av redovisat värde för ränteswap- och capavtalen avser hela beloppet -445,5 Mkr (-464,5) långfristig del.

Tabellen ovan visar att verkligt och bokfört värde på koncernens samtliga derivat inte skiljer sig åt. Även för övriga av koncernen och moderbolaget upptagna finansiella tillgångar och skulder har samma verkliga värde som redovisat värde per 2017-12-31.

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.

2017	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-0,5
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	25,8
2016	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-0,1
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	-38,6

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 1,5 Mkr (-18,5).

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 2017 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.

Koncentrationsrisk

Koncentrationsrisk innebär t ex risk för stort beroende av ett fåtal kunder. Catenas 10 (10) största hyresgäster, svarade 2017-12-31 för sammanlagt 47 procent (52) av koncernens kontrakterade hyresintäkter.

Kreditriskexponering	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel	94,8	145,5
Kundfordringar	9,4	28,3
Övriga kortfristiga fordringar	67,7	477,2
Övriga långfristiga fordringar	47,4	5,8
Totalt	219,3	656,8

Not 20. Klassificering av finansiella instrument

2017	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne-, lease- och kundfordringar	Redovisat värde
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 skulder till kreditinstitut	-	-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 skulder till kreditinstitut	-	-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. Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 5,5 Mdkr.

2016	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne-, lease- och kundfordringar	Redovisat värde
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	3,3	3,3
Kundfordringar	-	-	28,3	28,3
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	430,8	430,8
Likvida medel	-	-	145,5	145,5
Summa	-	-	607,9	607,9
Icke finansiella tillgångar				11 737,0
Totalt				12 344,9

Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-2 788,0	-	-2 788,0
Långfristiga skulder till intresseföretag	-	-23,7	-	-23,7
Räntederivat	-464,5	-	-	-464,5
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-3 669,2	-	-3 669,2
Leverantörsskulder	-	-85,6	-	-85,6
Kortfristiga skulder till intresseföretag	-	-46,4	-	-46,4
Upplupna kostnader	-	-90,2	-	-90,2
Summa	-464,5	-6 703,1	-	-7 167,6
Icke finansiella skulder				-1 273,0
Totalt				-8 440,6

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

Not 21. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	7 476,6	6 513,3
Aktier för skulder till kreditinstitut ¹⁾	2 908,8	2 069,5
Garantiförpliktelser	-	-
Totalt	10 385,4	8 582,8

Eventalförpliktelser

Ansvar för koncernföretags skulder (HB/KB)	358,1	372,7
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	7 097,2	5 896,4
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	200,5	97,7
Övriga eventalförpliktelser	-	0,1
Totalt	7 655,8	6 366,9

1) Avser aktier i koncernföretag.

Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda hyror	91,8	86,0
Upplupna driftskostnader	13,7	10,5
Förutbetalda mediakostnader	1,3	0,6
Upplupna räntekostnader	31,4	36,8
Upplupna lönerelaterade kostnader	14,1	15,7
Upplupna försäljningskostnader	26,2	21,4
Övriga poster	7,1	5,8
Totalt	185,6	176,8

Not 23. Närstående

Närståenderelationer

Koncernen står under ett betydande inflytande från Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag. Hans innehav uppgick per 2017-12-31 till 30 procent (31,4) av rösterna i koncernens moderbolag. Erik Paulsson är styrelseledamot i Catena. Erik Paulssons inflytande leder till att koncernen har närståendetransaktioner med Hansan AB. Närståendetransaktioner har även skett med av styrelseledamoten, Catharina Elmsäter-Svärd, ägt bolag, AB Elmsäters i Enhörna avseende konsulttjänster och med närstående till Gustaf Hermelin – Dina el Architect – avseende konsulttjänster.

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Catena, via koncernföretag, följande intresseföretag, Huddinge Regulatorn 2 AB, Törsjö Logistik 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 2017. Se not 8 Anställda och personalkostnader.

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

	2017	2016
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	0,7	8,5
Ränteintäkter	0,5	1,5
Kortfristiga fordringar	0,2	92,7
Långfristiga fordringar	4,7	0,7
Räntebärande skulder	-	46,4
Kortfristiga skulder	6,1	-
Borgensförbindelser	200,5	97,7
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	0,7	0,2
Försäljning	-	-
Långfristiga fordringar	-	-

Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 24. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

På Sunnanå 12:52 i Burlövs kommun strax utanför Malmö, på Logistikposition Sunnanå, startar under våren 2018 byggnationen av ett 7 600 kvm stort distributionslager. Byggnaden ska innehålla både lagerdelar för koloniala varor såväl som för kylda och frysta livsmedel. Den blivande hyresgästen, Chefs Culinar, är totalleverantör för restauranger, caféer och storkök med såväl internationella som svenska producenter och leverantörer. Chefs Culinar tecknar ett 7-årigt hyresavtal med Catena och investeringen beräknas ge ett driftsöverskott om cirka 8 Mkr på årsbasis. Chefs Culinar beräknas kunna flytta in i fastigheten vid våren 2019.

Den 28 februari förvärvade Catena fastigheten Mappen 1 i Linköping. Förvärvet sker som fastighetsaffär till ett värde om 68,1 Mkr. Den uthyrningsbara ytan består av drygt 22 600 kvm. Tomtareal är 110 000 kvm. Fastigheten har ett hyresvärde uppgående till drygt 9 Mkr med kvarvarande hyresavtalsperiod på cirka 2 år och är nästan fullt uthyrd. Den beräknade byggrätten på markområdet uppgår till drygt 30 000 kvm och läget intill Catenas andra två fastigheter i området, Mappen 3 och 4, ger möjligheter till en expansion. Förvärvet skedde med egen kassa.

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. Utsett VD för bolaget är Mikael Halling, som tidigare under många år fungerat som vice VD och Senior Advisor hos Catena.

Foodhills Fastighet har den 1 mars förvärvat fastigheterna Bjuv 23:1, del av Selleberga 17:1 och Lunnahus 4:2 i Bjuvs kommun. Säljare är Findus som varit brukare av fastigheten under många år och haft både huvudkontor och produktion på platsen. Affären sker som en fastighetstransaktion till ett värde om 85 Mkr. Fastigheten på Bjuv 23:1 består av ett antal olika byggnader uppförda mellan åren 1940 till 1998 med en uthyrningsbaryta om drygt 100 000 kvadratmeter. Del av Selleberga 17:1 är lantbruksmark och Lunnahus 4:2 består av ett större vattenreningsverk. För närvarande finns inga hyresgäster på fastigheterna och uthyrningsarbetet kommer inledas omgående. Uppskattat hyresvärde uppgår till cirka 35 Mkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av koncernens finansiella ställning.

Not 25. Kassaflödesanalys

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	4,1	1,8
Erlagd ränta	-215,7	-203,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,9	0,8
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-291,1	-138,3
Nedskrivning goodwill	76,6	38,9
Förändringar i värdet av derivat	-25,8	38,5
Resultatandel i intresseföretag	-8,3	6,0
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-68,0	-11,6
Realisationsresultat vid avyttring av verksamheter	-19,3	1,8
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-2,0	-26,8
	-337,0	-90,7
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		
Samtliga förvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv. Förvärvet av Tribona under 2016 utgör rörelseförvärv i enlighet med IFRS3 medan övriga förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Goodwill	-	696,6
Förvaltningsfastigheter	1 942,5	5 829,8
Materiella anläggningstillgångar	-	1,3
Finansiella anläggningstillgångar	-92,7	-
Uppskjuten skattefordran	-	77,3
Rörelsefordringar	28,6	25,3
Likvida medel	34,4	32,9
Avsättningar	-11,0	-310,0
Uppskjutna skatteskulder	-	-704,1
Långfristiga skulder	-820,7	-3 240,0
Kortfristiga rörelseskulder	-61,2	-82,2
Summa nettotillgångar	1 019,9	2 326,9
Erlagd köpeskilling	1 019,9	2 326,9
Ersättning för lösen av bolagets skuld till moderbolag	-	-
Apportemission och nyemission genom kvittning av förvärvsskulder	-353,5	-1 466,2
Summa	666,4	860,7
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-34,4	-32,9
Påverkan på likvida medel	632,0	827,8
Avyttring av verksamheter		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder:</i>		
Goodwill	-	44,2
Förvaltningsfastigheter	419,9	976,1
Finansiella tillgångar	-	6,7
Uppskjuten skattefordran	-	0,4
Rörelsefordringar	0,9	7,4
Likvida medel	-	-
Avsättningar	-0,1	-0,9
Uppskjutna skatteskulder	-	-37,5
Långfristiga skulder	-202,0	-222,9
Kortfristiga skulder	-11,0	-269,5
Realisationsresultat	41,3	-1,8
Summa	249,0	502,2
Erhållen köpeskilling	249,0	502,2
Omvandling till kapitalandel i joint venture-innehav	-74,7	-
Säljarrevers	-	-40,0
Summa	174,3	462,2
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-
Påverkan på likvida medel	174,3	462,2
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		
Investeringar i intresseföretag	-62,3	-
Förändringar i räntebärande poster	-39,0	-
Summa investering i finansiella tillgångar	-101,3	-
Försäljning av finansiella tillgångar		
Lösen av finansiell fordran	340,0	222,6
Summa avyttring av finansiella tillgångar	340,0	222,6

Avstämning av nettoskuld	Likvida medel	Skuld till intressebolag	Fastighetslån	Summa
Nettoskuld per 1 januari 2017	145,5	-74,6	-6 457,2	-6 386,3
Kassaflöde	-50,9	9,1	-490,8	-532,6
Förvärv			-820,7	-820,7
Avyttringar			202,0	202,0
Valutakursdifferenser	0,2		-1,5	-1,3
Nettoskuld per 31 december 2017	94,8	-65,5	-7 568,2	-7 538,9

Not 26. Rörelseförvärv av Tribona AB (2016)

Under 2017 har köpeskilling och förvärvsanalys avseende Tribonaförvärvet varit föremål för några mindre justeringar, varför upplysning presenteras nedan. Det förekom inga rörelseförvärv under 2017.

Om affären

Catena förvärvade i oktober 2015 Klövern ABs samtliga 14 377 428 aktier, motsvarande 29,55 procent av aktiekapitalet i Tribona AB mot en kontant ersättning om 42 kronor per aktie. Samtidigt lämnade Catena ett offentligt uppköpserbjudande till övriga aktieägare i Tribona om att förvärva bolagets samtliga återstående aktier. Som betalning för aktierna i Tribona AB, erbjöd Catena tre nyemitterade aktier i Catena för varje åtta aktier i Tribona AB. Det motsvarar ett budvärde om 45 kronor per aktie, baserat på stängningskursen för Catenas aktie den 19 oktober 2015. Som alternativ erbjöd Catena Tribonas aktieägare ett kontant vederlag om 42 kronor för varje aktie i Tribona AB. Det innebär ett marknadsvärde för Tribona om cirka 2,1 Mdkr.

När acceptperioden löpte ut, den 5 februari 2016, hade 94,5 procent av Tribonas aktieägare accepterat Catenas bud. 41,6 procent av Tribonas aktieägare valde aktiealternativet. Som en följd emitterades 7 593 585 Catenaaktier och det totala antalet Catenaaktier kom att uppgå till 33 235 506. Tvångsinlösen påkallades av de utestående cirka 5,5 procent av aktierna i Tribona. Tribona konsoliderades den 26 januari (förvärvsdatum) med förhandstillträde till de aktier som var under tvångsinlösen. Styrelsen i Tribona beslutade om avnotering av aktien från Nasdaq Stockholm och sista dagen för handel med Tribonas aktie blev den 22 februari 2016.

Tribona i korthet

Fastighetsbolaget Tribona, med säte i Lund och huvudkontor i Arlöv, bedrev förvaltning och utveckling av fastigheter med inriktning på lager och logistik. Bolaget ägde 37 fastigheter varav 36 i Sverige och en i Danmark. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till drygt 700 000 kvadratmeter.

Förvärvsmotiv

Förvärvet av Tribona gjorde Catena till Sveriges ledande fastighetsbolag inom logistik med totalt 92 fastigheter värda cirka 10 000 Mkr. Tribonas fastighetsbestånd kompletterar Catenas bestånd väl och stärker bolagets positioner på de lägen som bolaget definierat som strategiska, till exempel Stockholm, Göteborg och Malmö. Catena tillfördes också flera nya viktiga kunder och kundsegment. Inte minst inom livsmedelssektorn som traditionellt har en utbyggd logistikfunktion. Bland kunderna finns ICA, Netto och andra stora livsmedelskedjor som är intressanta för Catena.

Det större samlade fastighetsbeståndet förbättrar också möjligheterna till en rationell förvaltning vilket ger kostnads- synergier, men också intäkts synergier. Ett ökat antal aktieägare förväntas också förbättra förutsättningarna att attra-

hera nya investerare som kan förbättra likviditeten i Catenas aktie, vilket skapar mervärde för aktieägarna.

Uppgift om köpeskilling, förvärvade nettotillgångar och goodwill framgår nedan:

	Slutlig förvärvsanalys 2017-12-31	Preliminär förvärvsanalys 2016-12-31
<i>Köpeskilling (Mkr):</i>		
Likvida medel	599,9	591,8
Verkligt värde på andelar förvärvade 2015	610,2 ¹⁾	610,2 ¹⁾
Apportemission	856,0	856,0
Summa köpeskilling	2 066,1	2 058,0²⁾

1) Omvärdering av den kapitalandel avseende 29,55% som förvärvades 2015 resulterade i en kostnad om 12 Mkr under 2016 och redovisades i Andelar i intressebolags resultat.

2) I köpeskillingen ingår förvärvskostnader om 6,4 Mkr.

Den 18 maj 2017 meddelades skiljedom i prövning av tvist angående inlösen av aktier i Tribona AB. Skiljedomen innebar en ökad köpeskilling om sammanlagt 8,1 Mkr inklusive arvoden. Eftersom förvärvsanalysen avseende Tribona var stängd vid denna tidpunkt redovisas denna extra köpeskilling som kostnad under "Värdeförändring goodwill med mera" i koncernresultaträkningen.

Mkr	Slutlig 2017-12-31	Preliminär 2016-12-31
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	5264,5	5264,5
Materiella anläggningstillgångar	1,3	1,3
Uppskjuten skattefordran	77,3	77,3
Rörelsefordringar	24,4	24,4
Likvida medel	32,1	32,1
Derivatinstrument och avsättningar	-310,0	-310,0
Uppskjutna skatteskulder	-670,2	-704,1
Långfristiga skulder	-2944,0	-2944,0
Kortfristiga rörelseskulder	-80,1	-80,1
Förvärvade identifierbara nettotillgångar	1395,3	1361,4
Goodwill	662,7	696,6
Förvärvade nettotillgångar	2058,0	2058,0

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
27

	Slutlig 2017-12-31
<i>Fördelning av goodwill i förvärvet:</i>	
Avseende förväntade synergier	127,8
Goodwill hänförlig till skillnad mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatt som tillämpades vid förvärvet	534,9
Summa goodwill i förvärvet	662,7

Ingen del av goodwill i förvärvet är skattemässigt avdragsgill.

I samband med upprättande av förvärvsanalysen gjordes framförallt överväganden avseende redovisningen av förväntade synergier. Eftersom synergier, som bestod av såväl förväntade kostnadsreduktioner som intäktsförstärkningar i så väl det förvärvade beståndet som Catenas befintliga bestånd, föll valet på att redovisa detta värde som goodwill. Ett möjligt alternativ skulle vara att hänföra ytterligare värde till Förvaltningsfastigheter relativt den gjorda värderingen fastighet för fastighet var för sig – en sorts portföljvärde, vilket vi förstår förekommer. Minsta kassagenererande enhet för test av synergigoodwillens återvinningsvärde är således samtliga fastigheter i den samlade Catenaportföljen.

Sedan förvärvstillfället har synergigoodwill realiserats genom avyttring av fastigheter som ingick i Tribonabeståndet. Dessa uppgår till 12,3 Mkr och har redovisats som del av realiserat resultat från fastighetsförsäljning. Även goodwill avseende uppskjuten skatt har realiserats i samband med försäljning. Utöver denna realiserade goodwill har totalt 115,5 (varav 76,6 under 2017) skrivits ned efter nedskrivningsprövning då det konstaterats att de förväntade synergier materialiserats i de prognosticerade kassaflöden som ligger till grund för värdering av förvaltningsfastigheterna. Åter-

stående 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.

Vi kan nu i efterhand konstatera att såväl resultatredovisning under innehavstiden som utgående ställning överensstämmer med hur redovisningen sett ut om synergier redan från början allokerats som portföljvärde i Förvaltningsfastigheter.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse

Sedan förvärvet av Tribona har 8 fastigheter, som inte var renodlade logistikfastigheter eller på annat sätt bedömts ha begränsat strategiskt intresse, avyttrats. Samtliga fastigheter och personal har framgångsrikt integrerats i Catenas verksamhet som samtidigt ändrat sin operativa segmentsindelning. Av denna anledning är det inte möjligt att på ett rättvisande sätt redovisa intäkter och resultat för det förvärvade företaget, varken för innehavstiden eller som pro forma för hela räkenskapsåret 2016.

För 2015 (pro forma) var storleksförhållanden mellan förvärvande och förvärvad rörelse följande:

<i>Mkr</i>	Catena	Tribona
Hyresintäkter	464	402
Fastighetskostnader	-113	-88
Driftöverskott	351	314
Administration och övrigt	-5	-33
Finansnetto	-87	-152
Förvaltningsresultat	259	129

Not 27. Avstämning av alternativa nyckeltal

	Hän- visning	Formel- referens	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsrelaterade</i>				
Överskottsgrad, %				
Driftsöverskott	RR	A	671,2	578,1
Hysesintäkter	RR	B	892,0	786,6
Överskottsgrad = A/B			75,2%	73,5%
Belåningsgrad, %				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	BR	A	6 251,5	2 788,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	BR	B	1 316,7	3 669,2
Förvaltningsfastigheter	BR	C	13 131,1	10 786,4
Belåningsgrad = (A+B)/C			57,6%	59,9%
<i>Finansiella</i>				
Avkastning på eget kapital, %				
Årets resultat	RR	A	634,7	338,4
Summa eget kapital vid årets ingång	BR	B	3 904,3	2 477,8
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	C	4 596,5	3 904,3
Avkastning på eget kapital = A/((B+C)/2)			14,9%	10,6%
Avkastning på totalt kapital, %				
Resultat före skatt	RR	A	758,6	386,6
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	213,2	244,3
Återläggning realiserad värdeförändring derivat	RR	C	-25,8	38,6
Summa tillgångar vid årets ingång	BR	D	12 344,9	6 947,9
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	E	14 246,6	12 344,9
Avkastning på totalt kapital = A+B+C/((D+E)/2)			7,1%	6,9%
Räntetäckningsgrad, ggr				
Resultat före skatt	RR	A	758,6	386,6
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	213,2	244,3
Återläggning realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	RR	C	-291,1	-138,3
Återläggning värdeförändringar goodwill	RR	D	84,7	38,9
Återläggning värdeförändringar derivat	RR	E	-25,8	38,6
Räntetäckningsgrad = (A+B+C+D+E)/B			3,5	2,3
Genomsnittlig ränta, %				
se Ränteförfallostruktur i	Not 19		3,2	3,6
Räntebindning, år				
se Ränteförfallostruktur i	Not 19		4,1	3,5
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	BR	A	6 251,5	2 788,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	BR	B	1 316,7	3 669,2
Räntebärande skulder avseende fastigheter =A+B			7 568,2	6 457,2
Kapitalbindning, år				
se Låneavtalens förfallostruktur i	Not 19		1,9	1,5
Skuldsättningsgrad, ggr				
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr		A	7 568,2	6 457,2
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	B	4 596,5	3 904,3
Skuldsättningsgrad = A/B			1,6	1,7
Soliditet, %				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	4 596,5	3 904,3
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	14 246,6	12 344,9
Soliditet = A/B			32,3%	31,6%
Soliditet exklusive goodwill, %				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	4 596,5	3 904,3
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	14 246,6	12 344,9
Avdrag goodwill	BR	C	503,0	613,5
Soliditet exkl. goodwill = A/(B-C)			33,4%	33,3%

			2017-12-31	2016-12-31
	Hänvisning	Formelreferens		
1	Aktierelaterade			
	Aktiens direktavkastning, %			
2		A	4,50	3,50
		B	155,50	128,50
3			2,89%	2,72%
	Aktiens totalavkastning, %			
4		A	3,50	3,00
		B	128,50	115,00
5		C	155,50	128,50
			23,7%	14,3%
6	Eget kapital per aktie, kr			
	BR	A	4 596,5	3 899,9
7		B	37 413 523	35 735 506
			122,86	109,13
8	Förvaltningsresultat per aktie, kr			
	RR	A	440,1	316,0
9		B	35 786 779	33 166 546
			12,30	9,53
10	p/e-tal			
		A	16,08	10,20
11		B	155,50	128,50
			10	13
12	Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr			
	KA	A	418,7	294,3
13		B	35 786 779	33 166 546
			11,70	8,87
14	Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav (inkl goodwill), kr			
	BR	A	4 596,5	3 899,9
15	BR	B	-136,2	-135,6
	Not 19	C	445,5	464,5
16	BR	D	1 203,5	1 125,7
		E	37 413 523	35 735 506
17				
			163,29	149,84
18	Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav, kr			
	BR	A	4 596,5	3 899,9
19		B	-503,0	-503,0
	BR	C	-136,2	-135,6
20	Not 19	D	445,5	464,5
	BR	E	1 203,5	1 125,7
21		F	37 413 523	35 735 506
			149,85	135,76

BR=Rapport över finansiell ställning, koncernen.

KA=Kassaflödesanalys, koncernen.

RR=Rapport över totalresultat, koncernen.

Finansiella rapporter – moderbolaget

Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	Not	2017-01-01	2016-01-01
		-2017-12-31	-2016-12-31
Nettoomsättning	4	44,0	47,7
Kostnad för utförda tjänster	5,6,7,8	-73,8	-70,0
Rörelseresultat		-29,8	-22,3
Finansiella intäkter och kostnader	9		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		137,6	101,1
Resultat från andelar i koncernföretag		49,4	146,2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259,7	-241,6
Resultat före skatt		-102,5	-16,6
Bokslutsdispositioner		-17,1	-0,1
Skatt på årets resultat	10	-45,2	-14,3
Årets totalresultat		-164,8	-31,0

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

Balansräkning, moderbolaget

Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	11	2,0	2,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	3 259,8	3 252,6
Andelar i intresseföretag	13	1,0	-
Uppskjuten skattefordran	10	96,8	39,4
Övrig långfristig fordran		4,8	4,1
S:a finansiella anläggningstillgångar		3 362,4	3 296,1
Summa anläggningstillgångar		3 364,4	3 298,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	1,2	0,3
Fordringar hos koncernföretag	15	5 201,9	3 983,1
Fordringar hos intresseföretag		0,2	92,7
Övriga fordringar		0,6	2,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4,1	3,9
Summa kortfristiga fordringar		5 208,0	4 082,4
Kassa och bank		38,7	113,7
S:a omsättningstillgångar		5 246,7	4 196,1
S:a TILLGÅNGAR	22	8 611,1	7 494,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		164,6	157,2
Reservfond		10,0	10,0
Summa bundet eget kapital		174,6	167,2
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 116,2	1 998,8
Balanserat resultat		2,9	33,9
Årets totalresultat		-164,8	-31,0
Summa fritt eget kapital		1 954,3	2 001,7
Summa eget kapital		2 128,9	2 168,9
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar		0,2	0,1
Periodiseringsfond		17,0	-
Summa obeskattade reserver		17,2	0,1
Avsättningar			
Övriga avsättningar	18	0,2	0,4
Summa avsättningar		0,2	0,4
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15,20	-	-
Uppskjuten skatteskuld	10	-	-
Räntederivat	15	439,0	177,5
Summa långfristiga skulder		439,0	177,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15,20	439,0	316,8
Leverantörsskulder		3,6	6,8
Skulder till koncernföretag	15	5 536,4	4 740,3
Skulder till intresseföretag		6,1	46,4
Övriga skulder		1,0	6,6
Skatteskuld		8,5	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	31,2	30,6
Summa kortfristiga skulder		6 025,8	5 147,6
Summa skulder	22	6 464,8	5 325,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 611,1	7 494,5

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets total- resultat	
Ingående eget kapital 2016-01-01	112,8	10,0	962,4	-	33,9	1 119,1
Omföring totalresultat	-	-	-	33,9	-33,9	-
Nyemission	44,4	-	1 141,6	-	-	1 186,0
Emissionskostnader	-	-	-7,0	-	-	-7,0
Emissionskostnader, skatt	-	-	1,5	-	-	1,5
Årets totalresultat	-	-	-	-	-31,0	-31,0
Utdelning	-	-	-99,7	-	-	-99,7
Utgående eget kapital 2016-12-31	157,2	10,0	1 998,8	33,9	-31,0	2 168,9
Ingående eget kapital 2017-01-01	157,2	10,0	1 998,8	33,9	-31,0	2 199,9
Omföring totalresultat	-	-	-	-31,0	31,0	-
Nyemission	7,4	-	242,6	-	-	250,0
Årets totalresultat	-	-	-	-	-164,8	-164,8
Utdelning	-	-	-125,1	-	-	-
Utgående eget kapital 2017-12-31	164,6	10,0	2 116,2	2,9	-164,8	2,128,9

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Mkr	Not 21	2017-01-01	2016-01-01
		-2017-12-31	-2016-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-102,5	-16,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2,3	62,3
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		-100,2	45,7
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-	-2,5
Förändring av rörelseskulder		-9,6	-14,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-109,8	28,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-7,2	-589,3
Försäljning av dotterföretag		-	47,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-1,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-0,6	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-1,0	-
Avyttring samt nettoamortering av finansiella tillgångar		46,5	271,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		37,7	-271,9
Finansieringsverksamheten			
Nyemission ^{*)}		-	323,0
Upptagna lån		439,0	-
Amortering av lån		-316,8	-67,2
Utdelning		-125,1	-99,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2,9	156,1
Årets kassaflöde		-75,0	-87,5
Likvida medel vid årets början		113,7	201,2
Likvida medel vid årets slut		38,7	113,7

*) Årets nyemission 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 koncernsamordnande 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, 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.

Dotterföretag, intresseföretag och joint venture

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag, därefter provas värdet för att se om det finns något nedskrivningsbehov. Skatteeffekten redovisas i resultaträkningen. Koncernbidrag som erhålls från dotterföretag är att jämställa med utdelning och redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i resultaträkningen.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer ÅRLS uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital och att andra avsättningar redovisas som egen huvudrubrik i balansräkningen.

Not 2. Finansiell riskhantering

I koncernen tillämpas gemensam riskhantering för alla enheter. Den beskrivning som finns i koncernens not 19 är därför i allt väsentligt tillämplig även för moderbolaget.

Not 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

De beskrivningar som finns i koncernen över viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål är tillämpliga även för moderbolaget.

Not 4. Nettoomsättning

Omsättning utgörs i huvudsak av koncerninternt administrationsarvode.

Not 5. Kostnad för utförda tjänster

	2017	2016
Personalkostnader	48,0	47,4
Övriga externa kostnader	24,9	21,8
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,9	0,8
Totalt	73,8	70,0

Not 6. Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda	2017	varav män	2016	varav män
Anställda i Sverige	37	76%	32	65%

	2017	2016	2017	2016
Könsfördelning i företagsledningen			Styrelse	Ledande befattningshavare
Män	57%	67%	86%	75%
Kvinnor	43%	33%	14%	25%

	2017	2016
Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar		
Styrelseordförande (Henry Klotz jan-apr)	0,1	0,2
Styrelseordförande (Gustaf Hermelin maj-dec)	0,2	-
Styrelseordförande (särskilt arvode maj-dec)	1,2	-
Övriga styrelseledamöter	0,8	0,4
Verkställande direktören (Gustaf Hermelin jan-apr)		
Grundlön	1,0	2,8
Övriga ersättningar	0,1	1,5
Verkställande direktören (Benny Thögensen maj-dec)		
Grundlön	1,2	-
Övriga ersättningar	0,2	-
Övriga ledande befattningshavare (6* resp 9 personer)		
Grundlön	7,5	7,8
Övriga ersättningar	1,5	1,9
Övriga anställda	16,3	15,0
Summa	30,1	29,6
Pensionskostnader		
Verkställande direktören (Gustaf Hermelin jan-apr)	0,5	1,6
Verkställande direktören (Benny Thögensen maj-dec)	0,4	-
Övriga ledande befattningshavare 6 (9) personer	2,7	3,3
Övriga anställda	3,2	2,3
Summa	6,8	7,2

	2017	2016
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt		
Styrelseordförande (Henry Klotz jan-apr)	-	0,1
Styrelseordförande (Gustaf Hermelin maj-dec)	0,1	-
Styrelseordförande (särskilt arvode maj-dec)	0,4	-
Övriga styrelseledamöter	0,2	0,1
Verkställande direktören (Gustaf Hermelin jan-apr)	0,3	1,7
Verkställande direktören (Benny Thögensen maj-dec)	0,5	-
Övriga ledande befattningshavare (6* resp 9 personer)	3,4	3,7
Övriga anställda	5,9	5,2
Summa	10,8	10,8
Totalt	47,7	47,6

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

Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2017	2016
Revisionsuppdrag	1,5	1,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	0,5
Skatterådgivning	0,2	0,1
Totalt	1,7	2,5

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, dvs sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt s k 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

	2017	2016
Minimileaseavgifter ¹⁾	1,4	1,4

1) Det finns inga variabla avgifter.

Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

Inom ett år	1,2	1,4
Mellan ett och fem år	1,4	1,1
Totalt	2,6	2,5

Moderbolagets operationella leasingavtal består i huvudsak av operationella billeasingavtal.

Not 9. Finansiella intäkter och kostnader

	2017	2016
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag	127,3	86,7
Ränteintäkter, övriga	0,4	1,5
Valutakursvinst	9,9	12,9
Summa	137,6	101,1

	2017	2016
Resultat från andelar i koncernföretag		
Mottagna koncernbidrag	373,4	226,5
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-324,0	-80,3
Summa	49,4	146,2

	2017	2016
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, koncernföretag	-155,2	-111,2
Räntekostnader, övriga	-97,9	-63,1
Räntederivat, värdeförändringar	-1,5	-61,8
Övriga finansiella kostnader	-5,1	-5,5
Summa	-259,7	-241,6

Finansnetto	-72,7	5,7
--------------------	--------------	------------

Not 10. Skatt

	2017	2016
Redovisad i resultaträkningen		
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-102,6	-22,8
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	57,4	8,5
Totalt redovisad skatt	-45,2	-14,3

	2017	2016
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-119,6	-16,7
Skatt enligt gällande skattesats; 22%	26,3	3,7
Ej avdragsgilla kostnader	-71,4	-17,8
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	-0,2
Redovisad effektiv skatt	-45,2	-14,3

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till -37,8 (-86,1). ➤

	IB 2016	Redovisat i eget kapital 2016	Redovisat över resultat-räkningen 2016	UB 2016	Redovisat över resultat-räkningen 2017	UB 2017
Uppskjuten skattefordran						
Andelar i handels- och kommanditbolag	-	-	-	-	-	-
Pensionsavsättningar	0,5	-	-0,2	0,3	-0,1	0,2
Derivatinstrument	25,5	-	13,6	39,1	57,5	96,6
Underskottsavdrag	3,4	-	-3,4	-	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	29,4	-	10,0	39,4	57,4	96,8
Uppskjuten skatteskuld						
Emissionskostnader	-	1,5	-1,5	-	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	-	1,5	-1,5	-	-	-

Not 11. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	4,1	2,6
Förvärv	0,7	1,6
Försäljningar och utrangeringar	-0,2	-0,1
Utgående anskaffningsvärden	4,6	4,1
Ingående avskrivningar	-1,8	-1,0
Försäljningar och utrangeringar	0,1	-
Årets avskrivningar	-0,9	-0,8
Utgående avskrivningar	-2,6	-1,8
Redovisat värde	2,0	2,3

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen

	2017	2016
Kostnad för utförda tjänster	0,9	0,8

Not 12. Andelar koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 428,5	1 338,0
Förvärv	7,2	2 058,1
Avyttringar	-	-47,9
Lämnade koncernbidrag ¹⁾	324,0	80,3
Lämnade kapitaltillskott	-	-
Vid årets slut	3 759,7	3 428,5
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-175,9	-95,6
Årets nedskrivningar ²⁾	-324,0	-80,3
Vid årets slut	-499,9	-175,9
Redovisat värde vid årets slut	3 259,8	3 252,6

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

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

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag					2017-12-31	2016-12-31
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	556754-0868	Helsingborg	1 000	100,0	24,6	24,6
Catena Obl. Holding AB	556984-8467	Helsingborg	1 000	100,0	15,1	15,1
Tribona AB ²⁾	556870-4646	Helsingborg	48 657 051	100,0	2 065,3	2 058,1
Totalt					3 259,8	3 252,6

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

2) Under året har köpeskilling tillkommit avseende förvärvet av Tribona i samband med att skiljedom vann laga kraft.

Specifikation av indirekt ägda dotterföretag

Firma	Org. nr.	Säte	Firma	Org. nr.	Säte
Catena Adaptorn 1 AB	556606-3631	Helsingborg	Catena Malmö Två AB	556824-2944	Helsingborg
Catena Backa 23:5 KB	916624-0797	Helsingborg	Catena Mappen 4 AB	559100-3776	Helsingborg
Catena Backa 23:9 AB	556822-2433	Helsingborg	Catena Misteln AB	559011-1307	Helsingborg
Catena Backa 97:10 AB	556595-0002	Helsingborg	Catena Morup 5 AB	556632-3621	Helsingborg
Catena Backa Invest AB	556758-6838	Helsingborg	Catena Mosås AB	556710-4459	Helsingborg
Catena Backanet AB	556720-9035	Helsingborg	Catena Muskötgatan AB	556633-8157	Helsingborg
Catena Basfiolen AB	556697-7129	Helsingborg	Catena Mållås 4:4 AB	559083-7133	Helsingborg
Catena Batteriet AB	559083-7182	Helsingborg	Catena Mölnlycke AB	556990-3379	Helsingborg
Catena Björrod AB	559106-8829	Helsingborg	Catena Mörby AB	556713-8572	Helsingborg
Catena B-Kråkebo 1:56 AB	559016-9198	Helsingborg	Catena Obl. AB	556984-8426	Helsingborg
Catena Boländerna 22:9 AB	559083-7125	Helsingborg	Catena Projekt AB	556824-7570	Helsingborg
Catena Borlänge AB	556605-0620	Helsingborg	Catena Rosersberg 11:81 AB	559130-9629	Helsingborg
Catena Borås AB	556519-4155	Helsingborg	Catena Rosersberg 11:116 AB	556893-9325	Helsingborg
Catena Borås Tre AB	556691-3223	Helsingborg	Catena Service AB	556750-7917	Helsingborg
Catena Borås Två AB	556537-6141	Helsingborg	Catena Skogskojan 1 AB	556972-7547	Helsingborg
Catena Bronsringen AB	556702-8153	Helsingborg	Catena Slotshagen 2:1 AB	556703-2809	Helsingborg
Catena Bröndby AS	DK 30926080	Köpenhamn	Catena Slätthög 1 AB	556929-6873	Helsingborg
Catena Bulten 1 AB	556968-2478	Helsingborg	Catena Slätthög 4 AB	556872-7639	Helsingborg
Catena Bunkagården M 1 AB	556445-0087	Helsingborg	Catena Slätthög 6 AB	556929-6881	Helsingborg
Catena Bunkagården M 2 AB	556912-0339	Helsingborg	Catena Smeden 1 AB	556950-7584	Helsingborg
Catena Burlöv AB	556605-0992	Helsingborg	Catena Sockret 1 AB	559054-1099	Helsingborg
Catena Drivremmen 1 AB	559083-7117	Helsingborg	Catena Sockret 2 AB	559054-1107	Helsingborg
Catena Däcket 1 AB	559083-7166	Helsingborg	Catena Sockret 4 AB	559025-6698	Helsingborg
Catena Ekeby 2:2 AB	559081-1880	Helsingborg	Catena Sockret 6 AB	559054-0968	Helsingborg
Catena Fosie 4 AB	556775-7819	Helsingborg	Catena Statorn AB	559130-9637	Helsingborg
Catena Fräsaren 12 AB	556987-6773	Helsingborg	Catena Stenvreten AB	556791-3982	Helsingborg
Catena Fröträdet 1 AB	556605-2139	Helsingborg	Catena Stockholm AB	556519-4148	Helsingborg
Catena Fördelaren 1 AB	556605-2097	Helsingborg	Catena Sundsvall AB	556605-0596	Helsingborg
Catena Förmannen AB	556667-7299	Helsingborg	Catena Sunnanå 5:16 AB	559071-0090	Helsingborg
Catena Generatorn 11 AB	556720-9043	Helsingborg	Catena Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg
Catena Godsvagnen AB	556740-8801	Helsingborg	Catena Sunnanå Två AB	559023-3911	Helsingborg
Catena Gävle AB	556697-7194	Helsingborg	Catena Södertälje AB	556524-7433	Helsingborg
Catena Haninge AB	556660-1596	Helsingborg	Catena Söderåsen Fastighets AB	556634-8776	Helsingborg
Catena Holding 11 AB	556914-7522	Helsingborg	Catena Tahe AB	556102-5304	Helsingborg
Catena Holding 5 AB	556877-4243	Helsingborg	Catena Tankbilen 9 AB	556956-0690	Helsingborg
Catena Holding 6 AB	556877-4250	Helsingborg	Catena Terminal AB	559081-1948	Helsingborg
Catena Holding 8 AB	556905-3951	Helsingborg	Catena Terminalen 1 AB	556312-0236	Helsingborg
Catena Holding 9 AB	556912-0313	Helsingborg	Catena Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg
Catena Holding I AB	556707-7580	Helsingborg	Catena Tostarp Två AB	559025-2259	Helsingborg
Catena Holding II AB	556706-9660	Helsingborg	Catena Transportstaden Örebro AB	556591-2309	Helsingborg
Catena Holding IV AB	556750-7891	Helsingborg	Catena Tågarp 16:22 AB	559018-0880	Helsingborg
Catena Hästhagen AB	556252-1616	Helsingborg	Catena Umeå AB	556605-0562	Helsingborg
Catena Invest AB	556649-9108	Helsingborg	Catena Vanda AB	556672-1402	Helsingborg
Catena Jakobsberg AB	556607-0925	Helsingborg	Catena Varalöv AB	556663-0025	Helsingborg
Catena Jordbromalm 4:41 AB	556731-8554	Helsingborg	Catena Vasslan AB	556697-7137	Helsingborg
Catena Järfälla AB	556605-0737	Helsingborg	Catena Vindtunneln 2 AB	556685-3064	Helsingborg
Catena Jönköping AB	556536-7587	Helsingborg	Catena Vissol AB	556140-0135	Helsingborg
Catena Jönköping Två AB	556691-3215	Helsingborg	Catena Vissol Två AB	556717-7653	Helsingborg
Catena Karlstad AB	556605-0695	Helsingborg	Catena Vångagärdet AB	559086-8021	Helsingborg
Catena Klarinetten 1 AB	556720-9050	Helsingborg	Catena Vårdshuset AB	556697-7145	Helsingborg
Catena Klippan AB	556536-7579	Helsingborg	Catena Värnamo AB	556950-7592	Helsingborg
Catena Klippan Mega AB	556594-2603	Helsingborg	Catena Växjö Ett AB	556222-2595	Helsingborg
Catena Konen AB	556802-4771	Helsingborg	Catena Årsta AB	556605-0760	Helsingborg
Catena Kopparverket AB	556700-1275	Helsingborg	Catena Ättehögen AB	556659-9360	Helsingborg
Catena Korsberga 1 AB	556834-6539	Helsingborg	Catena Örebro AB	556636-3270	Helsingborg
Catena Kristianstad AB	556697-7202	Helsingborg	Catena Östanvinden AB	556697-7111	Helsingborg
Catena Kungsbacka AB	556969-5439	Helsingborg	Hallsbergs Kombiterminal AB	556643-8023	Helsingborg
Catena Källstalöt AB	556499-4076	Helsingborg	Hallsbergs Terminal AB	556317-5966	Helsingborg
Catena Köpingegården HB	916626-8806	Helsingborg	Logistikposition Karlshamn AB	556752-6040	Karlshamn
Catena Lagret 1 AB	556660-1539	Helsingborg	Logistikposition Katrineholm AB	556692-4147	Katrineholm
Catena Lagret 4 AB	559007-5544	Helsingborg	Queenswall AB	559001-6696	Helsingborg
Catena Linköping AB	556605-0471	Helsingborg			
Catena Logistikposition Helsingborg AB	556688-6635	Helsingborg			
Catena Malmö AB	556537-6166	Helsingborg			

Not 13. Andelar i intresseföretag

Intresseföretag	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	610,2
Förvärv	1,0	-
Försäljning	-	-610,2
Redovisat värde vid årets slut	1,0	-

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

Urban Services i Solna 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.

Catena har 23 oktober 2015 förvärvat 29,55 procent av aktierna i Tribona AB (publ). Tribona är ett renodlat fastighetsbolag inom logistik och logistikfastigheter. I samband med förvärvet lämnades ett offentligt uppköperbudande som i februari 2016 gett ett resultat att Catena AB äger 94,5 procent av Tribona AB. Under 2016 är tvångsinlösenförfarande inlett och Tribona-aktien är avnoterad från börsen.

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

2017

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Urban Services i Solna AB	559108-8397	Solna	25,00%	1,1	0,1	0,1	-	1,0
Totalt				1,1	0,1	0,1	-	1,0

Not 14. Kundfordringar

Moderbolagets kundfordringar uppgår till 1,2 Mkr (0,3). Av dessa är 1,1 Mkr (0,2) förfallna. I moderbolaget har inga kundförluster uppkommit under året.

Not 15. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

Moderbolagets finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Catenas styrelse. Mål och policy finns beskrivna i koncernens not 19.

Finansiering och finansieringsrisker

Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig effektivränta	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut	439,0	316,8	2,0%	2,6%
Skulder till koncernföretag	5 536,4	4 740,3	3,0%	3,0%
Skulder till intresseföretag	6,1	46,4	0,0%	0,0%

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	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ränteswapavtal	4 457,6	2 000,0	-439,0	-177,5

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 -15,2 Mkr (-30,6).

Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgift för kreditfacilitet	2,6	2,1
Förutbetalda lokalhyra	0,6	0,5
Övriga förutbetalda kostnader	0,9	1,3
Totalt	4,1	3,9

Not 17. Eget kapital

Antalet utgivna aktier per 31 december 2017

Aktieslag	Antal registrerade aktier	Aktiens kvotvärde, kronor	Totalt kvotvärde, kronor	Antal röster per aktie	Totalt antal röster
Stamaktie	37 413 523	4,40 kr	164 619 501,20 kr	1	37 413 523

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

De utdelningar som fastställdes på årsstämman och betalades ut under 2017 uppgick till 3,50 kr per aktie och totalt 125,1 Mkr. För 2017 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 4,50 kronor per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2017, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelnings-

belopp om 168,4 Mkr. Utdelningsbeloppet motsvarar 98 procent av aktieutdelningen av Catenas finansiella mål, 171,6 Mkr.

Moderbolagets mål med kapitalförvaltning samt finansiella mål överensstämmer med koncernens och framgår av not 18 för koncernen.

Not 18. Övriga avsättningar

	2017	2016
Särskild löneskatt	0,2	0,4

Betalningar

	2017	2016
Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	0,1	0,2

	2017	2016
Ingående värde	0,4	0,5
Reglerade åtaganden	-0,2	-0,1
Utgående balans	0,2	0,4

Not 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Garantiförpliktelser	-	-
Totalt	-	-

Ansvarsförbindelser	2017-12-31	2016-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	7 097,2	4 441,9
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	200,5	97,7
Totalt	7 297,7	4 539,6

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	13,9	15,3
Upplupna räntekostnader	13,7	11,2
Övriga upplupna kostnader	3,6	4,1
Totalt	31,2	30,6

Not 21. Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	127,7	88,2
Erlagd ränta	-250,5	-173,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,9	0,7
Förändring i värdet av derivat	1,5	61,8
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-0,1	-0,2
Totalt	2,3	62,3

Avstämning av förändring i nettoskuld	Likvida medel	Skulder till kreditinstitut	Summa
Nettoskuld per 1 januari 2017	113,7	-316,8	-203,1
Kassaflöde	-75,0	-122,2	-197,2
Nettoskuld per 31 december 2017	38,7	-439,0	-400,3

Not 22. Klassificering av finansiella instrument

2017

	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via RR	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne och kundfordringar	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	-	-5 543,5	-	-5 543,5
Skatteskuld	-	-8,5	-	-8,5
Upplupna kostnader	-	-31,2	-	-31,2
Summa	-439,0	-6 025,8	-	-6 464,8
Icke finansiella skulder				-0,2
Totalt				-6 465,0

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

2016	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via RR	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne och kund- fordringar	Redovisat värde
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	1,6	1,6
Kundfordringar	-	-	0,3	0,3
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	4 082,1	4 082,1
Likvida medel	-	-	113,7	113,7
Summa	-	-	4 197,7	4 197,7
Icke finansiella tillgångar				3 296,8
Totalt				7 494,5
Finansiella skulder				
Räntederivat	-177,5	-	-	-177,5
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-316,8	-	-316,8
Leverantörsskulder	-	-6,8	-	-6,8
Övriga kortfristiga skulder	-	-4 793,4	-	-4 793,4
Skatteskuld	-	-0,1	-	-0,1
Upplupna kostnader	-	-30,6	-	-30,6
Summa	-177,5	-5 147,7	-	-5 325,2
Icke finansiella skulder				-0,4
Totalt				-5 325,6

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

Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga 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.

	2017	2016
Transaktioner med dotterföretag		
Inköp	3,0	3,9
Försäljning	42,8	46,8
Ränteintäkter	127,3	86,7
Räntekostnader	155,1	111,2
Mottagna koncernbidrag	373,4	226,6
Lämnade koncernbidrag	415,4	102,9
Kortfristiga fordringar	5 201,9	3 983,1
Räntebärande skulder	5 536,4	4 740,3
Borgensförbindelser	7 097,2	4 441,9
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	0,7	8,5
Ränteintäkter	0,5	1,5
Kortfristiga fordringar	0,2	92,7
Långfristiga fordringar	4,7	0,7
Räntebärande skulder	-	46,4
Kortfristiga skulder	6,1	-
Borgensförbindelser	200,5	97,7
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	0,7	0,2

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 2018. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 26 april 2018.

Solna den 20 mars 2018

Gustaf Hermelin
Styrelseordförande

Catharina Elmsäter-Svärd
Styrelseledamot

Bo Forsén
Styrelseledamot

Henry Klotz
Styrelseledamot

Hélène Briggert
Styrelseledamot

Erik Paulsson
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 20 mars 2018

PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman 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 2017 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 34-43. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 24-112 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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 34-43. 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 felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Catenas fastighetsbestånd består huvudsakligen av logistikfastigheter med en koncentration till Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Catena är av olika skäl strukturerat och legalt organiserat i ett antal juridiska enheter. I praktiken är Catena dock att anse som ett bolag som äger fastigheter på olika orter i Sverige. All redovisning och konsolidering görs centralt på huvudkontoret. Utifrån detta har vi i revisionen sett koncernen som ett bolag och vi har haft samtliga fastigheter och bolag inkluderade i den population ur vilken vi gör våra stickprovsvisa urval. Koncernteamet har därutöver, bland annat, utfört granskningen av moderbolaget, konsolideringen, årsredovisningen samt väsentliga antaganden och bedömningar. Baserat på genomförda granskningsinsatser ovan, bedömer vi att vi har erhållit tillräckliga revisionsbevis för att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller 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 BETYDELSEFULLT OMRÅDE

Värdering av fastigheter

Se sidan 55 i förvaltningsberättelsen samt not 2 (Redovisnings- och värderingsprinciper) och not 12 (Förvaltningsfastigheter).

Koncernen redovisar 13,1 miljarder kronor relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2017 redovisat 377 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 Cushman & Wakefield göra värderingar enligt ett rullande schema. Under 2017 har sammanlagt 57 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 förknippad 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.

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.

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 stickprovsvis kontrollerat använda data avseende investeringar, hyresintäkter och driftskostnader mot budgets som fastställts eller presenterats för styrelsen.

Vi har inte noterat några avvikelser i samband med utförd granskning.

Förvärv och försäljning av fastigheter

Se not 2 (Redovisnings- och värderingsprinciper) samt not 12 (Förvaltningsfastigheter).

Köp och försäljningar är en naturlig del av Catenas verksamhet och det är inte ovanligt att sådana transaktioner inkluderar komplexa avtalsvillkor som kan kräva en bedömning och analys avseende förvärvstidpunkt, förvärvspris eller om transaktionen ska redovisas som rörelse eller tillgångsförvärv.

Vi har tagit del av ledningens analys av gjorda transaktioner och bedömt riktigheten i redovisningen av gjorda transaktioner.

Vi har tagit del av ingångna avtal och läst igenom dessa för identifiering av eventuella villkor som skulle kunna föranleda annan redovisning.

Vi har kontrollerat upplysningar i årsredovisningen kring gjorda transaktioner under året för bedömning av fullständighet och riktighet i väsentliga upplysningar.

Vi har tagit del av förvärvsanalyser och kontrollerat korrekt redovisning av förvärven och försäljningarna.

Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser i samband med utförd granskning.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-23, 34-43 samt 132-141. 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 Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_an-svar.pdf. 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 2017 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

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 revisionssed 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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 34-43 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats. PricewaterhouseCoopers AB, Box 4009, 203 11 Malmö, utsågs till Catena AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 27 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan 26 april 2012.

Malmö den 20 mars 2018
PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

En ansvarsfull styrning är grunden för värdeskapandet

2017 blev ett aktivt år för Catena. Parallellt med integrationen av Tribona har vi också förvärvat såväl som byggt nya moderna logistikanläggningar och fortsatt förstärka vår position som det ledande och största fastighetsbolaget inom logistiksektorn. Catena är idag ett starkt bolag som med attraktiva lösningar skapar värde för sina kunder. Därigenom kan vi skapa kassaflöden för att fortsätta utveckla verksamheten och skapa värden för alla våra intressenter, inte minst ägarna som kan erbjudas ett växande företag och en god totalavkastning på sitt satsade kapital.

Catena har sedan länge varit ledande i utvecklingen av moderna specialiserade logistikanläggningar. Efter vår renodling och den konsolidering av marknaden för logistikfastigheter som vi i allra högsta grad varit delaktiga i, blev vi 2016 också sektorns största bolag i Sverige. En position som vi under 2017 förstärkt genom att förvärva och bygga fler moderna anläggningar på strategiskt utvalda platser, utrustade för växande segment som exempelvis livsmedel och e-handel.

Det ger oss ännu bättre möjligheter för vår grundläggande uppgift; att skapa värde för våra kunder genom att utveckla logistiklösningar för dagens snabbare, bättre och smartare logistik. Vår förmåga till detta framgår tydligt av resultatutvecklingen under senare år och inte minst 2017 då vi kunde leverera vårt bästa resultat någonsin. Den utvecklingen är primärt den verkställande ledningens och alla engagerade medarbetares förtjänst. Det är de som varje dag möter Catenas kunder och erbjuder dem marknads bästa logistikfastigheter. Det är också de som genom det dagliga arbetet bidrar till en allt bättre över-skottsgrad och därmed gör Catena till ett allt bättre och högre värderat företag. Catena står också väl positionerat och finansiellt starkt för en fortsatt tillväxt.

Styrelsens primära uppgift för att skapa värden för våra kunder, men inte minst alla våra andra intressenter, är att långsiktigt bygga upp förtroendet för Catena. Det gör vi genom att ge ledningen övergripande mål, instruktioner och riktlinjer för verksamheten, men också restriktioner som sätter ramarna för verksamheten. För att på så sätt långsiktigt utveckla och växa vår affär.

Catena har en för uppgiften väl fungerande styrelse kompetent inom alla för verksamheten centrala områden, väl balanserad vad avser ålder såväl som kön. Den kan inom ramen för det förtjänstfulla samarbetet med ledningen, utvärdera de investeringar och alla andra strategiska beslut som behöver göras för att behålla och utveckla bolagets ledande position. På så sätt kan vi minimera och balansera de risker, som hör till all affärsverksamhet, mot marknads affärsmöjligheter, vilket är ett grundläggande



sätt att skapa värde och utveckla Catena. Det innebär också ett visst mått av den kontroll men framförallt uppföljning av verksamheten som hör till styrelsens uppgifter.

Catenas ansvarsfulla bolagsstyrning säkerställer således att styrelsen via processer, styrdokument och rapporter både stödjer och kontrollerar att Catena sköts på ett så, fokuserat, etiskt, hållbart och effektivt sätt som möjligt, till en kontrollerad risk. Ett arbete som bedrivs proaktivt men också innehåller rutiner och beredskap för oförutsedda händelser, om sådana skulle uppkomma. Genom en ansvarsfull bolagsstyrning kan vi också vara transparenta och få, inte bara våra kunders, utan också våra medarbetares och ägares förtroende såväl som finansmarknadernas, samhällets och alla andra intressenters. Värdet det skapar har lagt grunden för de framgångar vi hittills haft. Det är också en förutsättning för våra fortsatta framgångar när vi nu fortsätter att bygga ut verksamheten med förvärv och, ännu hellre, genom fortsatt projektutveckling. Till samtliga våra intressenters nytta.

Solna i mars 2018

Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande

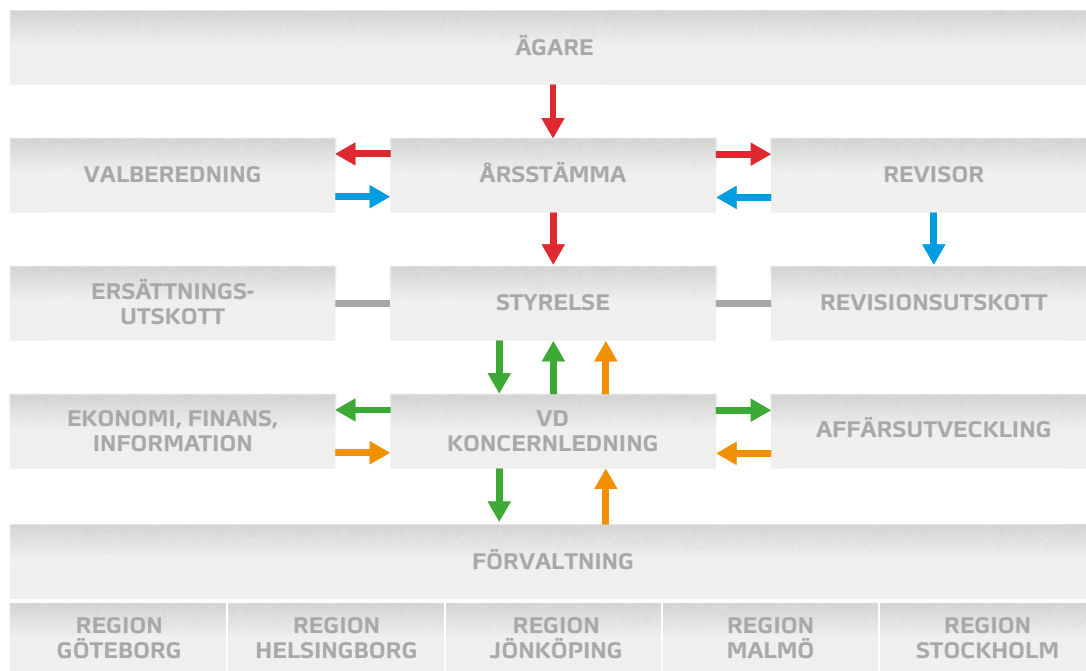


Bunkagården Mellersta 2, Helsingborg.

Catenas anläggningar kan utrustas med effektiva logistiksystem som sträcker sig från helautomatisk plockning till som här effektiva pallställ.

Bolagsstyrningsrapport

Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv. Genom öppenhet och tillgänglighet ges aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem. På så sätt skapas det förtroende som är centralt för Catenas fortsatta framgångar.



- A Val
- B Utvärdering och löpande rapporter
- C Mål, strategi, policyer, instruktion
- D Rapport, löpande utvärdering

Regelverk

Externa regler

- Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Andra tillämpliga lagar
- IFRS
- Nasdaq's regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning

Interna regler

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

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.



Kontakt

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

Avvikelser från Koden ska motiveras och förklaras. I denna bolagsstyrningsrapport beskrivs hur Catena under 2017 har tillämpat Koden.

Avvikelser 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 2017 till 164 619 501,20 kronor fördelat på 37 413 523 stamaktier. Största ägare per 2018-02-28 är Backahill gruppen med 30,0 procent (31,4) av kapitalet och Endicott Sweden AB med 10,6 procent (11,2). Inga ytterligare ägare innehade 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 företrädda aktier.

► Läs mer om Catenas aktie och ägare på sidorna 66-67.

Ägarstruktur 2018-02-28, 10 största ägarna

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	30,0
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	10,6
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 206	8,6
SFU Sverige AB	1 810	4,8
Kilen 134 Strängnäs AB	1 678	4,5
Handelsbankens Fonder	1 275	3,4
Nordea Investment Funds	1 014	2,7
Citi Switz AG AS Agent For Clients	905	2,4
RBC Investor Services Bank S.A.	592	1,6
Skagen M2 Verdipapirfondet	576	1,5
Övriga aktieägare	11 166	29,9
Totalt	37 414	100,0

Ägarförhållanden, fördelning storlek på aktieinnehavet, per 2018-02-28

	Ägare	
	Antal	Andel, %
1-500	13 794	93,3
501-1 000	460	3,1
1 001-5 000	327	2,2
5 001-10 000	74	0,5
10 001-15 000	21	0,1
15 001-20 000	16	0,1
20 001-	90	0,6
Totalt	14 782	100,0

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, bland annat 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 27 april 2017

Efter att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning på 3,50 kronor per aktie. Årsstämman fastställde att antalet på årsstämman valda styrelseledamöter ska vara sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Stämman antog valberedningens förslag till omval av samtliga styrelseledamöter – Henry Klotz, Bo



Catena informerar löpande, genom en rad aktiviteter, investerare, långgivare och ägare. Här presenterar Catenas VD Benny Thögensen Catenas planer.

Forsén, Gustaf Hermelin, Erik Paulsson, Katarina Wallin och Catharina Elmsäter-Svärd, samt nyval av Hélène Briggert (tidigare Hélène Nathhorst Spångberg). Så som styrelsens ordförande föreslogs nyval av Gustaf Hermelin. Till revisor omvaldes det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserade revisorn Mats Åkerlund som ny huvudansvarig revisor.

Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2016. Stämman antog vidare valberedningens förslag till instruktion för valberedning. Stämman godkände också valberedningens förslag till arvoden med 250 000 kr, tidigare 250 000 kr, för styrelsens ordförande och 125 000 kr, tidigare 125 000 kr, för övriga styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget.

Vidare beslutades om ersättning till ersättningsutskottet om 40 000 kr (0 kr) att fördelas med 20 000 kr (0 kr) till utskottets ordförande och 10 000 kr (0 kr) vardera till två ledamöter.

Ersättning till revisionsutskottet om 100 000 kr (0 kr), att fördelas med 50 000 kr (0 kr) till utskottets ordförande och 25 000 kr (0 kr) vardera till två ledamöter, samt särskilt arvode om 1 800 000 kr (0 kr) till Gustaf Hermelin för att bistå ledningen i Catena för tiden fram till årsstämman 2018.

Arvode till revisor utgår enligt godkänd löpande räkning.

Styrelsens förslag till principer för ersättning till ledande befattningshavare godkändes också; lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD och övriga ledande befattningshavare framgår av koncernens not 8. Utbetalda rörliga ersättningar till VD och ledning uppgick 2017 till knappt 3,8 Mkr.

Årsstämman beslutade vidare att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission, förvärv respektive överlåtelse av egna aktier. Syftet med bemyndigandena är att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde, samt för att kunna överlåta aktier i samband med finansiering av eventuella fastighets- eller företagsförvärv, genom betalning med bolagets egna aktier.

Styrelsen bemyndigades att intill nästa årsstämma kunna besluta om förvärv respektive avyttring av högst 1/10 av samtliga aktier med medel som kan användas för vinstdisposition. Beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen. Bemyndigandet innefattar rätt att besluta om avvikelser från aktieägares företrädesrätt. Avyttring ska kunna ske i samband med eventuella förvärv eller andra strukturtransaktioner eller genom försäljning på öppna marknaden. Vid förvärv eller avyttring över Nasdaq OMX

Nordic Stockholm ska priset ligga inom det vid var tid registrerade kursintervallet.

Aktier ska kunna förvärfas för att förändra bolagets kapitalstruktur, för att användas vid finansiering av förvärv eller andra transaktioner, eller i övrigt för avyttring eller inlösen.

Styrelsen bemyndigades att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna att delta i emissionen och med eller utan föreskrift om apport eller kvittning. Bemyndigandet får högst avse emission av sammanlagt 1/10 av vid styrelsens första emissionsbeslut totalt utestående antal aktier. Nyemission ska ske på för marknaden sedvanliga villkor.

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

Valberedning

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer. Catenas årsstämma den 27 april 2017 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:

Namn	Utseende 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 cirka 57 procent av rösterna i Catena per den 1 oktober 2017. 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 27 april 2017. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se presentation av styrelsen och företagsledningen på sidorna 130-131.

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 2017 hölls 11 protokollförda styrelsemöten,

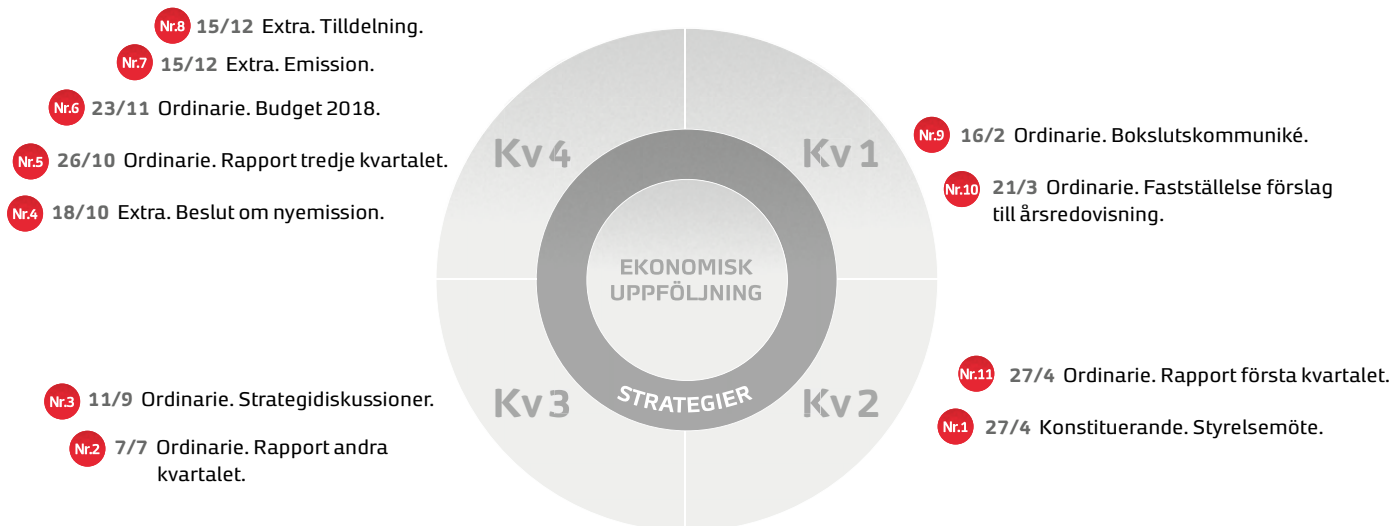
varav ett var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidan 130-131. Koncernens CFO har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats liksom löpande 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 i februari, mars, juli och oktober. Dessutom var avgående revisor Lars Wennberg adjungerad vid styrelsemötena i februari och mars.

På styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats samt löpande uppföljning skett av resultat och ställning, värderingar av koncernens fastigheter, likviditet och finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut.

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 VDs arbete. Denne närvarar inte vid denna utvärdering.

Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2017



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 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 2017 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 2017 har utskottet bestått av Henry Klotz (ordförande), Catharina Elmsäter-Svärd och Héléne Briggert. 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 dis-

kussion 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

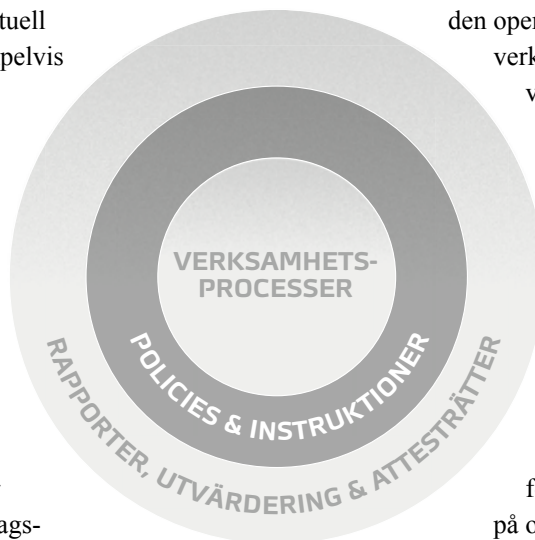
Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning

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 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 arbetsför-



delning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå i form av löpande resultat- och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och genomgångar av den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, godkännande 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 120, avvikelser från svensk kod för bolagsstyrning.



Plantehuset 2, Helsingborg.

Logistikföretaget Frejas förhyrda lokaler är en av de första etableringarna på Catenas 270 000 kvadratmeter stora Logistikposition Tostarp intill E6/E4 strax utanför Helsingborg.

Risker och möjligheter

Framgångsrik affärsverksamhet bygger på en ansvarsfull och kontrollerad hantering av risker. Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och värdeskapande 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.

Bolaget arbetar löpande med att utvärdera, hantera och följa upp de risker som alltid är förknippade med en kommersiell verksamhet.

För identifierade risker, som kan uppkomma i verksamheten och av beteenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende, har styrelsen och ledningen utarbetat 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.

I utvärderingen av riskerna prioriteras hanteringen av dessa så att de risker som, om de skulle inträffa, har den för tillfället största påverkan på bolaget. Det vill säga en avvägning mellan sannolikheten att risken ska inträffa och den skada som kan uppkomma. I tabellen står:

H för Högprioriterat, **M** för Mellanprioritet, **L** för Lågprioriterat.

RISK	HANTERING	EXPONERING	VÄRDERING																
<p>Hyresintäkter och kostnader</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Uthyrningsgrad</p> <table border="1"> <tr><th>År</th><td>-13</td><td>-14</td><td>-15</td><td>-16</td><td>-17</td></tr> <tr><th>Uthyrningsgrad (%)</th><td>85</td><td>95</td><td>95</td><td>95</td><td>95</td></tr> </table>	År	-13	-14	-15	-16	-17	Uthyrningsgrad (%)	85	95	95	95	95					
År	-13	-14	-15	-16	-17														
Uthyrningsgrad (%)	85	95	95	95	95														
<p>Uppsagda kontrakt 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.</p>	<p>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.</p>	<p>Fördelning av löptider för hyreskontrakt/år</p> <table border="1"> <tr><th>År</th><td>-18</td><td>-19</td><td>-20</td><td>-21</td><td>-22</td><td>-23</td><td>-24</td></tr> <tr><th>Fördelning (%)</th><td>10</td><td>9</td><td>13</td><td>16</td><td>7</td><td>11</td><td>34</td></tr> </table>	År	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	Fördelning (%)	10	9	13	16	7	11	34	
År	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24												
Fördelning (%)	10	9	13	16	7	11	34												
<p>Kundförluster Kommersiella hyresgäster har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.</p>	<p>Risken minskas genom god kundkännedom. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Catenas kundförluster har därför under de senaste fem åren varit marginella.</p>	<p>Kundförluster/hyresintäkter</p> <table border="1"> <tr><th>År</th><td>-13</td><td>-14</td><td>-15</td><td>-16</td><td>-17</td></tr> <tr><th>Kundförluster/hyresintäkter (Mkr)</th><td>2.5</td><td>0.1</td><td>0.1</td><td>0.1</td><td>0.2</td></tr> </table>	År	-13	-14	-15	-16	-17	Kundförluster/hyresintäkter (Mkr)	2.5	0.1	0.1	0.1	0.2					
År	-13	-14	-15	-16	-17														
Kundförluster/hyresintäkter (Mkr)	2.5	0.1	0.1	0.1	0.2														

RISK

HANTERING

EXPONERING

VÄRDERING

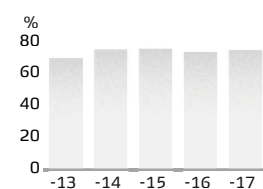
Hyresintäkter och kostnader, forts.

Ökade 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.

Hyreskontrakt för logistikfastigheter binds normalt till konsumentprisindex (KPI). Catena arbetar dessutom löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Oförutsedda renoveringsbehov torde primärt uppkomma vid skada för vilket Catena tecknat försäkringslösningar.

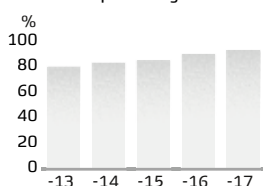
Överskottsgrad

**Ökade tomträttsavgälder**

Tomträttsavgälderna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomträttsavgälden inte stiger, vilket kan påverka Catenas resultat negativt.

Huvuddelen av Catenas fastigheter är friköpta. Ökningar i tomträttsavgälder kompenseras oftast genom indexreglering i, eller omförhandling av, hyreskontrakt.

Andel friköpta fastigheter

**Skatter och ränteavdragsbegränsningar**

I Sverige finns möjligheter till uppskjuten beskattning när fastigheter säljs i form av näringsbetingade aktier, s.k. paketering. Den 30 mars 2017 presenterades betänkandet "vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)" med syfte att begränsa möjligheter till s.k. paketering. Något beslut avseende detta betänkande är ännu inte fattat. Samtidigt pågår ett arbete med att implementera ett EU-direktiv vid namn ATAD som kommer att innebära begränsningar av ränteavdrag inom bolagssektorn. En promemoria med förslag om förändrade företagsskatteregler publicerades den 20 juni 2017. De huvudsakliga delarna i förslaget består av sänkt bolagsskatt, generell ränteavdragsbegränsning, tillfällig begränsning av underskottsavdrag och skatteregler för leasing. Implementering i svensk lagstiftning ska ske senast 31 december 2018. Det är för närvarande oklart hur ovanstående förändringar kommer att utformas.

Utvecklingen följs noga.

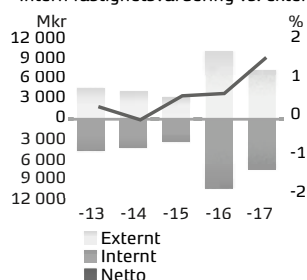
Värdeförändringar

Fastigheter

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 kommer att påverka Catenas finansiella rapporter.

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.

Intern fastighetsvärdering vs. extern



RISK HANTERING EXPONERING VÄRDERING

Värdeförändringar, forts.

Företagsförvärv

Catena förvärvar ibland fastigheter i bolagsform. Under 2017 förvärvade Catena 17 fastigheter via bolag. Historiska beslut och åtgärder liksom den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka Catenas resultatutveckling.

Catena har genom sin kompetens inom logistikfastigheter goda förutsättningar för att kunna göra en korrekt bedömning av förvärvens framtida potential. I syfte att minimera riskerna knutna till historiska beslut och åtgärder gör Catena inför varje förvärv en grundlig due diligence. Den omfattar förutom en finansiell genomlysning också en rad andra områden som till exempel kundrelationer, åtaganden och miljö.

Tillgångarnas värde stäms löpande av baserat på de kassaflöden de genererar vilket så långt det är möjligt vid varje tillfälle säkras en korrekt värdering. Under året har goodwill om 76,6 Mkr skrivits ner över resultaträkningen med en bedömning att förväntade samordningsvinster från Tribonaförvärvet materialiserats.

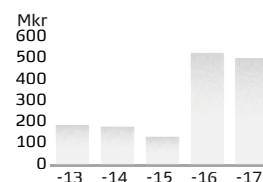


Projekt

Catena bedriver en aktiv projektutveckling vilket är viktigt för bolagets fortsatta tillväxt. Investeringar görs många gånger flera år före att den klara fastigheten kan tas i bruk. En viss risk, att fastigheten när den är klar inte motsvarar marknadens behov, kan föreligga.

Catenas investeringar i projektutveckling är inledningsvis begränsade eftersom de till stor del bygger på bygggrätter. Dessa aktiveras med ökade investeringar först när ett avtal med kund slutits.

Investeringar i projektutveckling

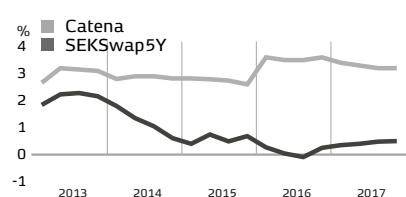


Finansiella instrument

Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Catena av finansiella instrument i form av räntederivat, huvudsakligen nominella ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning.

I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande. När derivatens löpande gått ut är värdet alltid noll. Över- eller undervärdet redovisas i rapport över finansiell ställning.

Catenas genomsnittsränta och 5-årig swappränta



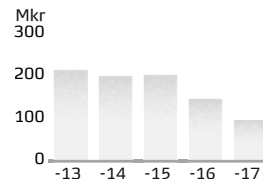
Finansieringsrisker

Likviditetsrisk

Bristande tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden kan negativt påverka Catenas resultat och finansiella ställning.

Catena hade per bokslutsdagen utnyttjade kreditlöften på 428,1 Mkr och likvida medel om 94,8 Mkr.

Kassalikviditet



Refinansiering

De fastigheter och aktier som Catena äger är finansierade med lån och eget kapital. Huvuddelen av finansieringen består av banklån. Det finns inga garantier för att respektive kreditgivare förnyar lånet när det förfaller.

I koncernens finanspolicy stipuleras hur kapitaltillförsel och likviditet ska tryggas. Upplåningen sker företrädesvis i svenska kronor med en lånebindningstid på mellan ett och tio år. Befintliga låneramar uppgår, per den 31 december 2017, då 5,5 Mdkr var omförhandlade, till en kapitalbindningstid om 1,9 år. Catena har också möjlighet att finansiera sig på obligationsmarknaden genom Svensk FastighetsFinansiering.

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2018	1 361,9	1 261,9	100,0
2019	2 857,4	2 529,3	328,1
2020	3 098,3	3 098,3	-
2021	612,7	612,7	-
>2022	66,0	66,0	-
Totalt	7 996,3	7 568,2	428,1



RISK	HANTERING	EXPONERING	VÄRDERING																																												
<p>Finansieringsrisker, forts.</p> <p>Räntor</p> <p>Catenas enskilt största kostnadspost är räntor, vilka kan variera över tiden. Dessa förändringar har stor påverkan på Catenas resultat. Även fastighetsvärdena påverkas av förhöjda räntenivåer.</p>	<p>Catenas fastigheter har finansierats till en marknadsmässig ränta och finansieringskostnaden är säkrad via derivat motsvarande 63 procent av koncernens skulder. Bolaget förväntar sig att kunna behålla en låg räntenivå som med eftersläpning följer marknadens förändring. Derivatet specificeras i koncernens not 19.</p>	<p>Ränteförfallår</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Mkr</th> <th>Ränta, %¹⁾</th> <th>Andel, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>2 673,6</td> <td>2,4</td> <td>35,3</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>77,0</td> <td>0,4</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>282,0</td> <td>1,4</td> <td>3,7</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>769,7</td> <td>4,4</td> <td>10,2</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>500,0</td> <td>3,8</td> <td>6,6</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>500,0</td> <td>3,2</td> <td>6,6</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>500,0</td> <td>2,9</td> <td>6,6</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>1 122,0</td> <td>3,9</td> <td>14,8</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>1 143,9</td> <td>4,2</td> <td>15,1</td> </tr> <tr> <td>Totalt</td> <td>7 568,2</td> <td>3,2</td> <td>100,0</td> </tr> </tbody> </table>	År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %	2018	2 673,6	2,4	35,3	2019	77,0	0,4	1,1	2020	282,0	1,4	3,7	2021	769,7	4,4	10,2	2022	500,0	3,8	6,6	2023	500,0	3,2	6,6	2024	500,0	2,9	6,6	2025	1 122,0	3,9	14,8	2026	1 143,9	4,2	15,1	Totalt	7 568,2	3,2	100,0	
År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %																																												
2018	2 673,6	2,4	35,3																																												
2019	77,0	0,4	1,1																																												
2020	282,0	1,4	3,7																																												
2021	769,7	4,4	10,2																																												
2022	500,0	3,8	6,6																																												
2023	500,0	3,2	6,6																																												
2024	500,0	2,9	6,6																																												
2025	1 122,0	3,9	14,8																																												
2026	1 143,9	4,2	15,1																																												
Totalt	7 568,2	3,2	100,0																																												
<p>Ansvarsrisker</p> <p>Förvärvade miljöskador</p> <p>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.</p>	<p>Catena genomför inför varje förvärvstillfälle en grundlig miljöanalys och riskbedömning.</p>	<p><i>Det har, trots grundliga analyser, inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella ännu okända miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Det kan inte helt uteslutas att det finns miljöföroreningar som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk på Catena.</i></p>																																													
<p>Skada på person eller egendom</p> <p>Egendom tillhörande Catena kan komma att förstöras av brand, stöld eller annan överkan. Likaså kan Catena genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person eller annans egendom.</p>	<p>För eventuella ansvars- och förmögenhetsskador har försäkringar tecknats. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.</p>	<p><i>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.</i></p>																																													
<p>Övriga risker</p> <p>Kompetensbrist</p> <p>Catenas framtida utveckling beror i hög grad på ett begränsat antal personer i företagsledningen och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.</p>	<p>Catenas befattningshavare har alla en allsidig kunskap från 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 nyckelpersonerna.</p>	<p><i>En stor del av nuvarande ledning har verkat i bolaget eller i företrädaren Brinova i upp till 14 år. Ny VD har under året tillträtt. Avgående VD utsågs till styrelseordförande. Organisationen stärktes upp med en ny vVD, bolagets CFO.</i></p>																																													
<p>Bristande rutiner och ansvarslost beteende</p> <p>Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslost beteende från bolagets personal eller andra företrädare.</p>	<p>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.</p>	<p><i>Under de senaste åtta åren har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslost beteende.</i></p>																																													

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2017-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

RISK HANTERING EXPONERING VÄRDERING

Övriga risker, forts.

Osunda affärsmetoder

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 värdegrund.

Catena har en uttalad uppförandekod som alla måste följa. Underleverantörer kontrolleras initialt för att eventuella ekonomiska avvikelser skall uppmärksammas snarast. Samarbetet utvärderas därefter löpande. Underleverantörerna uppmanas dessutom att kontrollera sina leverantörer så att även dessa följer Catenas värdegrund. Minsta misstanke om avvikelse från värdegrunden utreds omgående. Om leverantören inte följer Catenas värdegrund kan bolaget omgående avsluta samarbetet.

Det är styrelsens och ledningens uppfattning att kontrollen av de leverantörer man har direkt kontakt med är god.



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 resultateffekten före skatt på Catenas årliga intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel.

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1,0	+/- 10,5
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1,0-enhet	+/- 11,1
Räntenivå för räntebärande skulder med hänsyn till swappar	+/- 1,0-enhet	-26,7/-57,3
Fastighetskostnader	+/- 1,0	+/- 2,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1,0	+/- 131,3

Styrelse



	Gustaf Hermelin	Catharina Elmsäter-Svärd	Bo Forsén
Född	1956	1965	1948
Befattning i styrelsen	Ordförande	Ledamot	Ledamot
Invald år	2013	2015	2012
Utbildning	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Stockholm.	Reklam och marknadsföring, Berghs School of Communication. Diplomerad marknadsökonom.	Ekonomistudier, Lunds Universitet.
Huvudsysselsättning	Styrelseordförande i Catena AB.	Vd Sveriges Byggindustrier.	Styrelsearbete.
Övriga uppdrag	Styrelseledamot i ett stort antal dotterbolag inom eller närstående Catenakoncernen. Styrelseordförande i Vectura Fastigheter AB och SFU Sverige AB.	Ordförande i Södertäljes Sportklubb (SSK), ordförande i Institutet för framtidsstudier, ordförande i Drive Sweden och ordförande i Railcare AB. Ledamot Ellevio.	Styrelseordförande i Victoria Park AB och Scandinavian Resort AB. Styrelseledamot i Knäckekärr Holding AB, Forsiva AB och Backahill AB.
Avslutade uppdrag	VD och styrelseledamot i Klöver AB, Brinova Fastigheter AB. Styrelseledamot i AMF Fastigheter AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB och Platzer Fastigheter Holding AB (publ.).	Statsråd, infrastrukturminister och tf försvarsminister. Riksdagsledamot och ordförande i flera av riksdagens utskott. Landstingsstyrelsens ordförande och finanslandstingsråd i Stockholm.	vVD i Trelleborgskoncernen. VD i Wihlborgskoncernen. Diverse styrelseuppdrag.
Egna och närståendes aktieinnehav 2017	1 812 400 aktier via bolag och närstående.	200 aktier via bolag.	1 000 aktier via bolag.
Beroende till: bolaget större ägare	Ja Ja	Nej Nej	Nej Nej
Närvaro styrelsemöten	11/11	11/11	11/11
Närvaro revisionsutskott	-	1/2	-
Närvaro ersättningsutskott	-	-	1/1

Företagsledning



	Benny Thögerson	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 2017	500.	-	-

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 2017 på sidorna 117-131 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.



Henry Klotz	Hélène Briggert	Erik Paulsson	Katarina Wallin
1944	1985	1942	1970
Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot
2007	2017	2013	2013
Ingenjör i fastighetsteknik, ekonom.	Civilekonom, Lunds Universitet.	Folkskola.	Civilingenjör, Kungl. tekniska högskolan. Beteendevetenskap och företagsekonomi, Stockholms universitet.
Arbetande styrelseordförande, CLS Holdings.	Delägare och styrelseledamot HEG & Partners Fastigheter 5 AB.	Företagsledare och entreprenör sedan 1959.	Strategikonsult och delägare i Evidensgruppen.
Styrelseordförande i First Camp Sverige Holding AB.	Styrelseledamot i bolag inom HEG-koncernen och Human to Human SVB.	Styrelseordförande i Fabege AB, Wihlborgs Fastigheter AB och Backahill AB samt i ett antal regionala bolag. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB samt i ett antal regionala bolag.	Styrelseordförande i Ekologigruppen Ekoplan AB, Belatchew Arkitekter AB, Evimatrix AB, Bernow Lindqvist Wallin AB och Au Point AB. Styrelseledamot i Evidens blw AB, Kavaljer AB, Sveafastigheter Utveckling AB och Nordisk byggdag. Styrelsesuppleant i Belatchew Fastigheter AB.
Styrelseordförande i COOD Investments AB. Styrelseledamot i 24 Media Network AB, Fielden House Investment Ltd och Note AB.	Marknadsdirektör på Gymgrossiten Sweden AB. Managementkonsult på Business Sweden.	Styrelseordförande i SkiStar AB och Diös Fastigheter AB och i ett antal regionala bolag. Styrelseledamot i Nolato AB, Klövern AB och Platzer Fastigheter Holding AB.	VD Evidens blw AB. Styrelseordförande i Real Estate Interim Management Sweden AB och Evidens Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot Temaplan AB. Adj styrelseledamot i STF ingenjörsutbildning AB, mfl.
-	800.	11 220 751 aktier via bolag.	-
Nej Ja	Nej Nej	Nej Ja	Nej Nej
11/11	9/11	10/11	11/11
2/2	2/2	-	-
1/1	-	-	1/1



Christian Berglund	Maths Carreman	Johan Franzén	Göran Jönsson
1970	1958	1978	1961
Regionchef Malmö och Jönköping	Regionchef Stockholm	Regionchef Göteborg	Regionchef Öresund
26 januari 2016	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.
Ingenjör.	Byggnadsingenjör.	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Göteborg.	Byggnadsingenjör.
Fastighetschef på Tribona samt regionchef på Dalkia AB.	Enhetschef Klövern samt arbetschef/inköpschef och projektutvecklare på Skanska.	Affärsutvecklare på Brinova Fastigheter AB samt distriktchef på Jungheinrich Svenska AB.	Affärsområdeschef för Kommersiellt/Bostäder i Brinova Fastigheter AB samt VD i Maintech Förvaltning Syd.
-	2 000.	-	-

► 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 2018
 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 27 Alternativa nyckeltal.

Nyckeltal, koncernen

	2017	2016	2015	2014	2013
Nyckeltal enligt IFRS					
Hysesintäkter, Mkr	892,0	786,6	464,2	431,3	316,8
Driftsöverskott, Mkr	671,2	578,1	351,3	325,7	221,3
Förvaltningsresultat, Mkr	440,1	316,0	259,3	204,9	147,0
Resultat före skatt, Mkr	758,6	386,6	590,3	440,3	184,7
Årets resultat, Mkr	634,7	338,4	571,5	344,2	138,4
Resultat per aktie, kr ¹⁾	16,08	10,20	22,11	13,38	9,67
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, Mkr	418,7	294,3	241,5	204,8	187,8
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	13 131,1	10 786,4	5 340,3	5 750,9	4 722,3
Balansomslutning, Mkr	14 246,6	12 344,9	6 947,9	6 136,0	5 038,0
Antal utestående aktier, miljoner	37,4	35,7	25,6	25,6	25,2
Antal utestående aktier, genomsnittligt, miljoner ²⁾	35,8	33,2	25,9	25,8	14,5
Alternativa nyckeltal					
Fastighetsrelaterade					
Överskottsgrad, %	75,2	73,5	75,7	75,5	69,9
Belåningsgrad, %	57,6	59,9	70,3	60,1	62,7
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	14,9	10,6	25,6	19,0	11,7
Avkastning på totalt kapital, %	7,1	6,9	10,5	12,3	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,3	4,8	3,1	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,6	2,6	2,8	3,1
Räntebindning, år	4,1	3,5	3,1	3,5	3,0
Räntebärande skulder, Mkr	7 568,2	6 457,2	3 754,1	3 457,6	2 963,0
Kapitalbindning, år	1,9	1,5	2,5	2,9	2,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,5	1,7	1,8
Soliditet, %	32,3	31,6	35,7	32,4	32,6
Soliditet exklusive goodwill, %	33,4	33,3	35,7	32,4	32,6
Aktierelaterade²⁾					
Aktiens direktavkastning, %	2,9	2,7	2,6	2,8	2,0
Aktiens totalavkastning, %	23,7	14,3	12,3	7,8	60,3
Eget kapital per aktie, kr	122,86	109,13	96,46	77,22	64,95
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹⁾	12,3	9,53	10,03	7,95	10,14
p/e-tal	10	13	5	8	10
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital per aktie, kr ¹⁾	11,70	8,87	9,43	10,24	12,95
Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav (inkl. goodwill), kr	163,29	149,80	115,00	96,60	75,00
Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav, kr	149,85	135,80	115,00	96,60	75,00
Övriga nyckeltal					
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter	109	94	55	47	45
Uthyrbar yta, tkvm	1 661,6	1 490,9	816,8	753,1	690,6
Hysesvärde, Mkr	1 109,9	925,7	511,5	480,1	419,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	93,0	95,5	95,8	87,2
Aktierelaterade					
Börskurs, kr	155,50	128,50	115,75	105,75	100,00
Börsvärde, Mkr	5 818	4 592	2 968	2 712	2 520
Högst betalt under året, kr	158,50	145,00	141,00	115,00	103,50
Lägst betalt under året, kr	128,50	109,25	103,00	94,00	62,00
Utdelning per aktie, kr	4,50 ³⁾	3,50	3,00	3,00	2,00

1) Före och efter utspädning.

2) Nyckeltal har omräknats retroaktivt med hänsyn till fondemissionselementet i nyemissionen den 11 oktober 2016.

3) 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.

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.
Eget kapital per aktie med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, beräknat per aktie.

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
Utgående hyra 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.

GRI-noter

Catenas GRI-noter innehåller kompletterande information för bolagets hållbarhetsredovisning som upprättats enligt riktlinjerna från the Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsredovisningen följer GRI G4, nivå Core.

Hållbarhetsredovisningen definieras av GRI-index och utgörs i huvudsak av VD-ord, hållbarhetsavsnittet i förvaltningsberättelsen samt dessa GRI-noter. Dessa GRI-noter har inte genomgått någon extern granskning.

Dessa GRI-noter ger information om hur bolaget valt

ut vad hållbarhetsredovisningen fokuserar på och hur intressenternas önskemål tillgodoses. 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.



Törsjö 8, Örebro.

Örebro är en av landets strategiska logistikpositioner som Catena utvecklar. Bland annat hyr DHL lokaler av Catena.

GRI-index

Nedanstående förteckning återger referenser till de GRI-aspekter och indikatorer som Catena redovisar inom ramen för bolagets rapportering av bolagets hållbarhetsarbete. DMA avser Disclosures on management approach, dvs hänvisning till bolagets styrning av respektive hållbarhetsaspekt.

Indikator och beskrivning	Hänvisning/Kommentar	
G4-1	Uttalande från VD om organisationens hållbarhetsstrategi.	6-7
G4-3	Organisationens namn.	1
G4-4	Viktigaste produkterna och tjänsterna.	2-3
G4-5	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	1
G4-6	Länder där verksamhet bedrivs.	83
G4-7	Ägarstruktur och företagsform.	66-67
G4-8	Marknader som organisationen är verksam inom.	3, 52-54
G4-9	Organisationens storlek.	4, 42, 64-65
G4-10	Totalt antal anställda.	42
G4-11	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal.	43
G4-12	Beskriv organisationens värdekedja.	37
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden.	4-5
G4-14	Följer organisationen försiktighetsprincipen.	37
G4-15	Externt utvecklade initiativ som organisationen följer.	37-38
G4-16	Sammanslutningar som organisationen är medlem i.	37-38
G4-17	Entiteter som ingår i redovisningen.	137
G4-18	Process för definition av innehållet i redovisningen.	136-137
G4-19	Identifierade väsentliga hållbarhetsaspekter.	137
G4-20	Interna avgränsningar för respektive hållbarhetsaspekt.	137
G4-21	Externa avgränsningar för respektive hållbarhetsaspekt.	137
G4-22	Effekter av förändringar i tidigare redovisad information.	137
G4-23	Väsentliga förändringar från föregående redovisning.	137
G4-24	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med.	136
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter.	136
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter.	136
G4-27	Viktiga frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter och hur organisationen har hanterat dessa frågor.	136
G4-28	Redovisningsperiod.	Årsredovisningens framsida
G4-29	Publicering av senaste redovisningen.	Mars 2017
G4-30	Redovisningscykel.	134
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen.	34
G4-32	Redovisningsnivå & GRI-index.	134-135
G4-33	Extern granskning.	134
G4-34	Redogörelse för företagets bolagsstyrning.	120-131
G4-56	Beskriv organisationens värderingar, uppförandekoder etc.	41
DMA	Ekonomisk prestanda	18-19, 24, 35-36
G4-EC1	Genererat och distribuerat ekonomiskt värde	35-36
DMA	Indirekt ekonomisk påverkan	14-19, 35-36
G4-EC8	Väsentlig indirekt ekonomisk påverkan	16, 35-36
DMA	Energi	37-40
G4-EN3	Organisationens energiförbrukning	38, 138
G4-CRE1	Energiförbrukning per kvadratmeter	38, 138
DMA	Utsläpp	37-40
G4-EN15	Direkta växthusgasutsläpp	40, 138
G4-EN16	Indirekta växthusgasutsläpp från energiförbrukning	40, 138
G4-EN17	Övriga indirekta växthusgasutsläpp	40, 138
DMA	Miljöpåverkan från produkter & tjänster	35-40
G4-EN27	Minskad miljöpåverkan från produkter och tjänster	35-40
DMA	Leverantörsbedömning avseende miljöpåverkan	37, 138
DMA	Anställning	41-43
G4-LA1	Personalomsättning	42, redovisar ej åldersfördelning pga det låga antalet individer
DMA	Hälsa & säkerhet	41-43
G4-LA6	Sjukfrånvaro & arbetsrelaterade skador	42
DMA	Utbildning	41-43
G4-LA9	Utbildning för anställda	43
G4-LA11	Utvecklingssamtal	43
DMA	Jämlikhet	41-43
G4-LA12	Sammansättning av företaget	43
DMA	Icke-diskriminering	41-43
G4-HR3	Antal fall av diskriminering	Inga fall
DMA	Anti-korruption	41-43
G4-SO5	Bekräftade fall av korruption	Inga fall
DMA	Märkning av produkter och tjänster	38
G4-CRE8	Miljöcertifierade byggnader	138

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. Catena ser därför att bolagets viktigaste intressenter är ägare, analytiker, investerare, medarbetare, samhället, leverantörer och kunder. I nedanstående tabell visas de viktigaste intressenterna, de viktigaste möjligheterna för dialog samt intressentgruppernas viktigaste frågor.

INTRESSENTGRUPP	MÖJLIGHETER FÖR DIALOG	NYCKELFRÅGOR
Ägare, analytiker & investerare	<ul style="list-style-type: none"> • Årsstämma • Regelbundna möten, bland annat i samband med kvartalsrapporter • Löpande telefonkontakter • Kapitalmarknadsdag i Båstad • Logistiktrender – en årlig dag för branschens intressenter då en aktuell fråga 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
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 en aktuell fråga diskuteras och genomlyses • Förvaltningsorganisationens löpande kontakter med hyresgäster, näringsliv och lokala befattningshavare • Hemsida • Ekonomiskt bidrag 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 en aktuell fråga 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 en aktuell fråga 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

Catena har en löpande dialog med dessa intressenter för att säkerställa att bolaget fokuserar på rätt saker, vilket gäller även för hållbarhetsarbetet. Baserat på denna löpande dialog och en specifik intressentdialog som genomfördes 2014 har nio områden identifierats som väsentliga i bolagets hållbarhetsarbete. I tabellen nedan redovisas dessa nio områden samt korresponderande hållbarhetsaspekter i GRI G4.

CATENAS HÅLLBARHETSASPEKTER	HÅLLBARHETSASPEKT I GRI G4
Arbeta med energieffektivitet & förnybar energi	Energi, Utsläpp
Erbjuda utbildning och kompetensutveckling för medarbetarna	Anställning, Hälsa & säkerhet, Utbildning
Förebygga mutor & bestickning	Anti-korruption
Skapa ekonomisk avkastning	Ekonomisk prestanda
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 & tjänster, Märkning av produkter och tjänster
Sträva efter mångfald i organisationen	Jämlikhet, 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 historisk data eftersträvar Catena jämförbarhet, men i och med förvärvet under 2016 av Tribona med dess fastighetsbestånd och medarbetare så är tidigare års data inte alltid jämförbar med 2016. Skälet till att Catena inte redovisar jämförelsedata inklusive Tribona är att det inte gjorts i den ekonomiska rapporteringen samt att heltäckande statistik inte varit praktiskt möjlig att ta fram. 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 som inte presenteras i förvaltningsberättelsen.

Leverantörsbedömning

Catena mäter i nuläget inga av GRI:s indikatorer för aspekten leverantörsbedömning av miljöpåverkan trots att denna identifierats som väsentlig. Bolaget utvärderar lämpliga indikatorer för att mäta och följa upp prestanda på ett relevant och kostnadseffektivt sätt.

Energiförbrukning och växthusgasutsläpp

Catena mäter och följer upp energiförbrukningen i de fastigheter där bolaget ansvarar för inköp av energi. I de fastigheter där hyresgästen ansvarar för energiförsörjningen har Catena i nuläget ingen heltäckande bild av förbrukningen, och denna redovisas därför inte.

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

vandlingsfaktorer 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 omvandlingsfaktorer som avser användning av förnybara bränslen utgörs av den del av bränslet som är fossilt, dvs exempelvis de cirka 15 procent av E85 som utgörs av bensin.

Växthusgasutsläpp per scope (ton CO₂e)

	2017	2016	2015
Scope 1 (Användning av olja, naturgas samt drivmedel i tjänstebilar)	371	54	29
Scope 2 (El och fjärrvärme som inte undermäts för respektive hyresgäst)	989	1 248	315
Scope 3 (Olja, naturgas, el och fjärrvärme som undermäts för respektive hyresgäst samt tjänsteresor och anställdas pendling)	4 202	3 461	634
Totalt	5 562	4 763	978

Tabellen visar Catenas utsläpp av växthusgaser fördelat på respektive scope.

Miljöcertifierade fastigheter (kvm)

	2017	2016	2015
EU GreenBuilding	126 675	43 209	14 959
Total certifierad yta	126 675	43 209	14 959
Andel av total uthyrningsbar yta	8%	3%	2%

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



Statorn 31, Norrköping.
En av de fastigheter som Catena förvärvade av Kilenkryset i december.

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 26 april 2018 klockan 16:00 på IVAs konferenscentrum, Grev Turegatan 16 i Stockholm. Se kallelse på omslagets flik.

Kalendarium

Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Under 2018 planeras dessa publiceras:

- 2018-04-26 Årsstämma 2018.
- 2018-04-26 Delårsrapport januari – mars 2018.
- 2018-07-10 Delårsrapport april – juni 2018.
- 2018-10-26 Delårsrapport juli – september 2018.
- 2019-02-15 Delårsrapport oktober – december 2018 samt bokslutskommuniké.
- 2019-03-29 Publicering av årsredovisning för 2018.
- 2019-04-25 Delårsrapport januari – mars 2019.
- 2019-04-25 Årsstämma 2019.

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 arrang-

eras 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 2018 hålls i Helsingborg den 24 maj.

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 distribution

Den avslutande delen av transporten fram till slutförbrukaren.

Logistiklager

Avser fastigheter med färdigvarulager och importörers lager av varor, i väntan på att bli sålda.

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 snabb- och rörliga 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.

Index

Urval av pressmeddelanden under 2017

2017-12-29	Catena offentliggör ökning av antalet aktier och röster
2017-12-15	Catena förvärvar logistikfastigheter av Kilenkryset och emitterar nya aktier
2017-12-01	Catena förvärvar tre fastigheter i Göteborg för 158,5 Mkr
2017-11-09	Catena återkallar budet på Klockarbäcken
2017-10-18	Catena förlänger acceptperioden för budet på aktierna i Klockarbäcken
2017-10-02	Catena lägger bud på samtliga aktier i Klockarbäcken
2017-09-24	Erik Paulsson lämnar styrelsen i Catena AB
2017-09-19	Catena investerar 82 Mkr i Härryda kommun och hyr ut till Cramo
2017-08-31	Catena startar projekt om 220 Mkr i ny logistikbyggnad i Helsingborg
2017-08-30	Catena investerar 80 Mkr och tecknar hyresavtal med Bring i Linköping
2017-07-10	Catena förvärvar resterande 40 procent av e-handelskluster i Ängelholm
2017-05-04	Catena deltar i obligation via SFF om totalt 244 Mkr
2017-05-04	Utveckling av citylogistiken i Arenastaden i Solna
2017-04-18	Catena investerar 106 Mkr i ny logistikfastighet i Malmö
2017-03-30	Catena förvärvar resterande del av delägda bolag med underliggande fastighetsvärde om 560 Mkr
2017-03-24	Catena förvärvar fastighet i Malmö för 89 Mkr
2017-03-23	Catena lägger om räntesäkring och sänker lånekostnaden
2017-03-23	Catena utser ny VD och ny vice VD
2017-03-15	Catena säljer fastighet i Jönköping för 96 Mkr
2017-02-23	Catena säljer del i fastighet i Huddinge och fortsätter fokusera på moderna logistikanläggningar
2017-01-18	Catena deltar i obligation via SFF om totalt 234 Mkr

Diagram och tabeller exkl. noter

	Sida
Aktiens direktavkastning	67
Belåningsgrad – fastigheter	64
Beståndet per region	46
Börskurs/eget kapital	67
Data per aktie	67
Detaljhandels utveckling, löpande priser	19
Direktavkastning	60
Driftsöverskott	47
Eget kapital och avkastning	5
E-handels andel av totala detaljhandeln	19
E-handels utveckling, löpande priser	19
Ekonomisk uthyrningsgrad	20,46
eNPS	11
Fastighetsförsäljningar	50
Fastighetsbeståndets utveckling	46
Fastighetsportföljens utveckling	4
Fastighetsförvärv	50
Fastighetsvärde/tillväxt	11
Flerårsöversikt	132
Friköpta fastigheter	127
Fördelning av växthusgasutsläpp	40
Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring av rörelsekapital	4,47
Genomsnittliga hyresnivåer	20
Genomsnittlig kontraktstid	11,46
Genomsnittlig kapitalbindning	10
Genomsnittlig ränta	11,128
Hushållens konsumtionsutgifter	19
Hyresintäkter, regioner	4
Hyresintäkter och överskottsgrad	4,47
In- och utflyttning	4,47
Inköpt energi	38
Investeringar och avyttringar	29
Kapitalbindning	64,128
Kapitalstruktur	64
Kassalikviditet	128
Kundförluster	126
Kundgrupper	47
Kursutveckling	10,66
Känslighetsanalys	129
Löptider, kontrakt	126
Medarbetarnas fördelning	42
Miljöcertifierade fastigheter	138
Nyckeltal – Regioner	52-54
Personaldata	42
Projektutveckling	128
Resultat före skatt/aktie	5
Ränteförfall	64,128
Räntetäckningsgrad	10
Sjukfrånvaro	42
Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	36
Soliditet	5,10
Större färdigställda projekt 2017	29
Större pågående projekt 2017	29
Substansvärde, EPRA NAV och totalavkastning	67
Utbildningstimmar	43
Utdelning och totalavkastning	10
Utdelning och utdelningsandel	67
Uthyrningsgrad	126
Verkligt värde, regioner	4
Vinstdisposition	61
Värderingsmodell	55
Växthusgasutsläpp	138
Växthusgasutsläpp per akt	40
Ågarförhållanden och struktur	121
Överskottsgrad	11,127

An English version will be available as from March 28, 2017 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 Solna, Sverige. Catenas årsredovisning publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är den officiella. Årsredovisningen är publicerad på bolagets webbplats (www.catenafastigheter.se) den 28 mars 2018. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 24-68. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 69-116 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2016 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 133.

CATENA

Catena äger, utvecklar aktivt och förvaltar effektivt välbelägna logistikfastigheter. Det övergripande målet är att uppvisa ett starkt kassaflöde för att möjliggöra en stabil utveckling samt utdelning till aktieägarna. Catena AB är noterat på Nasdaq Stockholm.



Huvudkontor

Catena AB (publ)

Box 5003

250 05 Helsingborg

Tel vxl 042-449 22 00

Bud/besöksadress:

Landskronavägen 23

252 32 Helsingborg

Regionkontor

Catena AB/Göteborg

Fibervägen 2

435 33 Mölnlycke

Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB/Helsingborg

Se Huvudkontor

Catena AB/Jönköping

Se Catena AB/Malmö

Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB/Malmö

Lagervägen 4

232 37 Arlöv

Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB/Stockholm

Östra Längdgatan 1

611 35 Nyköping

Tel vxl 042-449 22 00

Bilden visar Boozt fasad mot E6.

www.fri.se



Miljömärket trycksak
3041 0196