



**CATENA**  
**2014**  
Årsredovisning

**Ett ledande  
fastighetsbolag  
inom logistik**

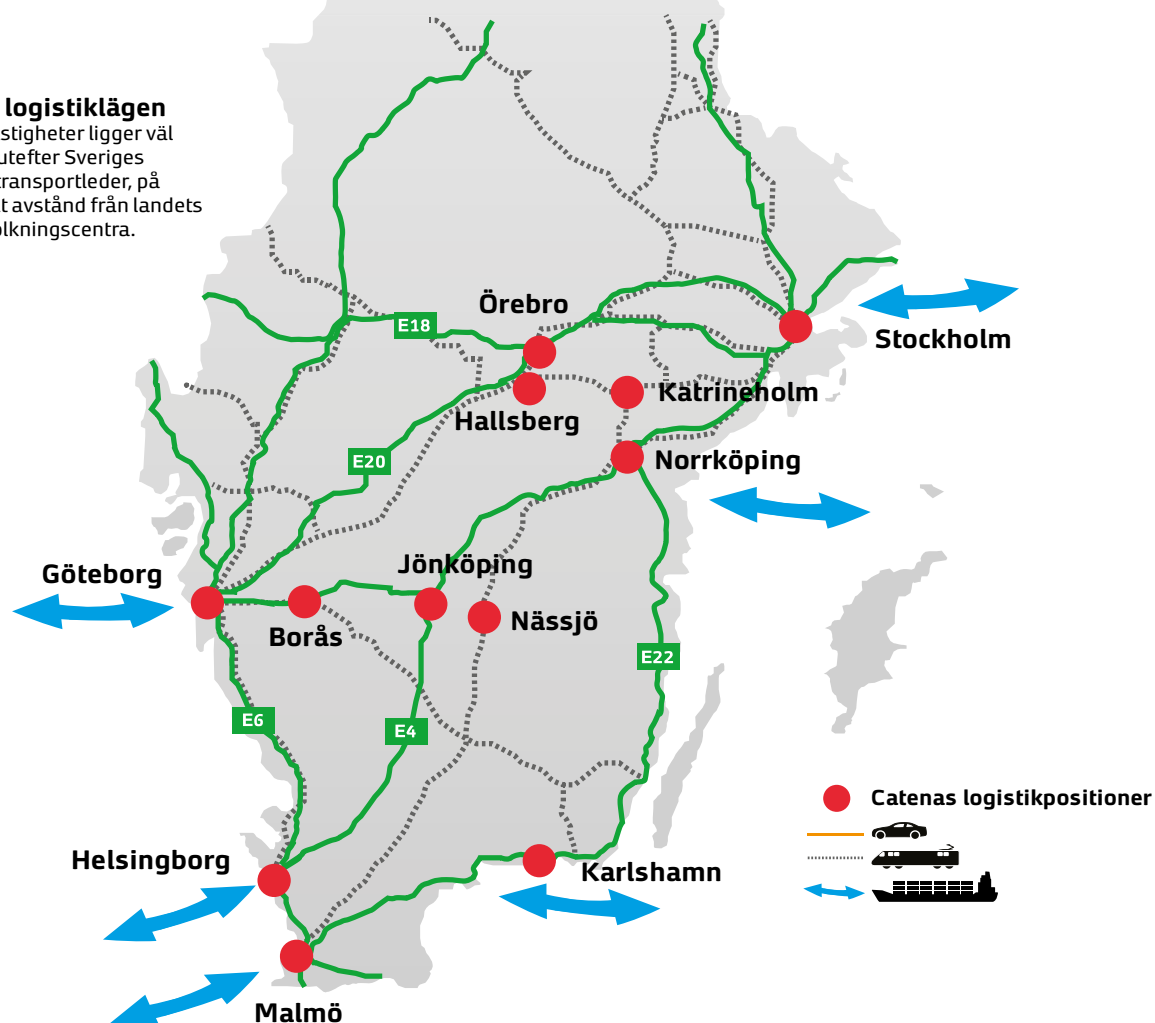
# Varuflöden skapar kassaflöden

Catena har en tydlig verksamhetsidé; Att länka Skandinaviens godsflöden genom att utveckla och erbjuda logistikföretag, handelsföretag och tillverkande företag kostnads- och miljöeffektiva logistikanläggningar som kan försörja Skandinaviska storstadsregioner. På så sätt skapar bolaget ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling av verksamheten och utdelning till aktieägarna.

Antal logistikfastigheter: **46**<sup>st</sup>  
 Total logistikyta: **710** tkvm  
 Logistikfastigheternas hyresvärde: **450** tkr  
 Logistikfastigheternas värde: **4 500** tkr

## Catenas logistiklägen

Catenas fastigheter ligger väl placerade utefter Sveriges viktigaste transportleder, på ett optimalt avstånd från landets större befolkningscentra.



## Förvaltning skapar kassaflöden

Catenas huvudsakliga verksamhet är att, i egen regi eller i samarbeten, förvalta strategiskt placerade logistikfastigheter som genererar starka kassaflöden. Bolaget erbjuder sina kunder ett antal olika lokaltyper speciellt anpassade för deras primära funktion. Dessutom erbjuder bolaget en rad tilläggstjänster för en komplett lösning eller funktion som kan rationalisera hyresgästernas verksamhet. Catena erbjuder tydliga hållbarhets- och kostnadsfördelar genom:

- Attraktiva lägen nära de viktiga nationella transportlederna, med bra lokala tillfarter.
- Flexibla ytor och logistiklösningar för varierande behov.
- Miljöeffektiva lösningar i såväl utveckling som drift.
- Engagemang i såväl kundrelationer som logistikutveckling.
- Säkerhet med ett fullgott skydd mot inbrott, brand, översvämning eller annan skada.
- Trygghet som bara en ledande, ansvarskännande och hållbar hyresvärd kan erbjuda.
  - ▶ *Läs mer om Catenas affärsmodell och utveckling på sidorna 9-13.*

## Projektutveckling skapar värdetillväxt

Catena bedriver en aktiv fastighetsutveckling som skapar värdetillväxt. Det är också en förutsättning för en framgångsrik förvaltning. Utvecklingen börjar med förvärv av väl belägna fastigheter som identifieras genom en kartläggning av såväl nationella som lokala godsflöden. På så sätt läggs grunden för en bra logistikfastighet. Byggnaderna utformas så att de på bästa sätt är anpassade för läge och uppgift. Fastighetsportföljen uppdateras löpande genom att lokaler som inte fyller Catenas kriterier för en attraktiv logistikfastighet förädlas vidare eller avyttras. Det frilägger resurser för nya fastighetsprojekt. På så sätt kan bolaget alltid erbjuda attraktiva logistiklokaler.

## Fyra skäl för en investering i Catena

- Den ledande positionen med tydlig tillväxtvision och väl definierade strategier.
- Den renodlade affärsmodellen som bygger på strategiskt belägna attraktiva logistikfastigheter som genererar stabila kassaflöden.
- Den attraktiva projektportföljen med utvecklingsbara logistiklägen.
- Resultatförbättringar som visar att Catenas affärsmodell fungerar väl.

## Innehåll

### Catena i korthet

Varuflöden skapar kassaflöden 2-3

### Året i korthet

Ökad uthyrning och förbättrad överskottsgrad 4-5

### VD har ordet

Det ledande fastighetsbolaget inom logistik 6-7

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Affär och strategi

Affärsmodellen 9-13

Kunderbudandet 14-19

Finansiella och operativa mål 20

#### Hållbarhet

En hållbar verksamhet 22

Catenas hållbarhetsarbete 23

Samhällsutveckling och hållbar logistik 24-25

Miljöeffektiva fastigheter 26-29

Catena som arbetsgivare 30-31

#### Marknaden

Marknaden för logistikfastigheter 33-37

Regioner 38-41

#### Fastighetsrörelsen

Fastighetsbeståndet 43-46

Vinstdisposition och intygande 47

Fastighetsvärdering 48-49

Fastighetsförteckning 50-51

#### Finansiering

Räntebärande skulder 53

Aktie och ägare 54-55

Risker och möjligheter 56-59

#### FINANSIELLA RAPPORTER

Innehåll 61

Räkningar, koncernen 62-67

Noter, koncernen 68-86

Räkningar, moderbolaget 87-89

Noter, moderbolaget 90-97

Årsredovisningens undertecknande 98

Revisionsberättelse 99

#### BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning 101-107

Styrelsen 106

Ledningen 107

Flerårsöversikt 108

Ordlista och definitioner 109

Följ Catena hela året 110

Index över diagram och tabeller 111

▶ Reviderat avsnitt.

# Ökad uthyrning och förbättrad överskottsgrad

Catena kan, efter aktiva marknadsaktiviteter, uppvisa en rekordhög inflyttning under året. Uthyrningsgraden steg från 87 till 96 procent. Överskottsgraden som också har förbättrats uppgår till 76 procent, att jämföra med 70 procent vid förra årsskiftet. Bakom förbättringen ligger bland annat ett omfattande arbete med energieffektiviseringar som hjälper kunderna att sänka sina kostnader och minska miljöbelastningen. Den stora efterfrågan på logistik-anläggningar har också ökat investeringar i nya projekt. Catena har nu en plattform med en väl fungerande, utvecklingsbar, lönsam och kassaflödesgenererande logistikverksamhet. Dessutom har bolaget en portfölj med värdeskapande fastighetsutvecklingsprojekt.

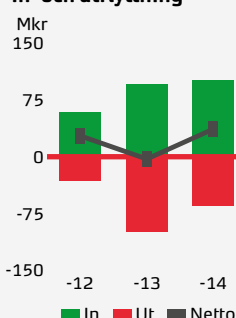
Nyckeltal <sup>1)</sup>	2014	2013	Förändring, %
Hysesintäkter, Mkr	431,3	316,8	36
Driftsöverskott, Mkr	325,7	221,3	47
Förvaltningsresultat, Mkr	204,9	147,0	39
Resultat före skatt, Mkr	440,3	184,7	138
Årets resultat, Mkr	344,2	138,4	149
Avkastning på eget kapital, %	19,0	11,7	62
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	-11
Soliditet, %	32,4	32,6	-1

1) Projekt Solna har till följd av den beslutade detaljplanen värderats upp i bolagets balansräkning. Eftersom projektet ännu inte genererar intäkter i paritet med värdet påverkas bolagets nyckeltal negativt.

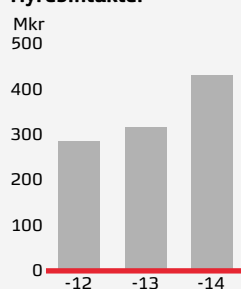
## Året i sammandrag

- Hyresintäkterna ökade, som en följd av ökade ytor och en effektiv marknadsbearbetning som resulterat i en ökad uthyrningsgrad, till 431,3 Mkr (316,8).
- Driftsöverskottet ökade, som en följd av den förbättrade uthyrningsgraden och effektiviseringar inte minst på energiområdet, med 47 procent till 325,7 Mkr (221,3).
- Förvaltningsresultatet ökade som en följd av det förbättrade driftsöverskottet, med 39 procent till 204,9 Mkr (147,0).
- Kassaflödet före förändringar av rörelsekapitalet ökade med 9 procent till 204,8 Mkr (187,8), primärt som en följd av det förbättrade förvaltningsresultatet.
- Årets resultat blev 344,2 Mkr (138,4), varav värdeförändringar på derivat ingår med -150,6 Mkr (4,4) och värdeförändringar på fastigheter ingår med 386,0 Mkr (33,3), som till större delen avser en värdehöjning på fastigheten i projekt Solna.

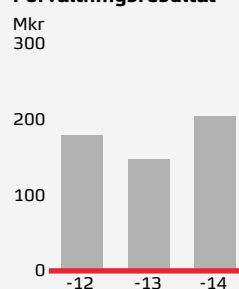
### In- och utflyttning



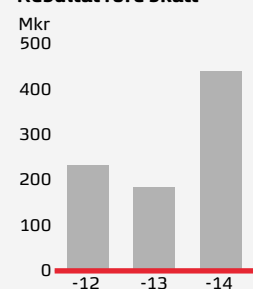
### Hyresintäkter



### Förvaltningsresultat



### Resultat före skatt



- Resultatet per aktie ökade till 13,49 kr (9,81).
- Fastighetsportföljen ökade med 22 procent till 5 750,9 Mkr (4 722,3).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,00 kronor per aktie (2,00).

## Viktigare händelser

### Under året

- Catena förvärvade två fastigheter om 396,0 Mkr i Haninge och Nässjö. En nyemission om 446 469 aktier genomfördes i samband med förvärvet.
- Mark- och miljödomstolen avslag samtliga överklaganden gällande detaljplanen, som nu vunnit laga kraft, för Catenas projektfastigheter i ”Haga Norra”, Solna.
- Catena har under perioden tecknat avtal om finansiering avseende 3,5 Mdr, varav 2 Mdr med en löptid om tre år och resterande med en löptid upp till två år. Det ökade låneramen med 0,9 Mdr.
- Catena och Peab har påbörjat en investering om totalt 240 Mkr via ett gemensamt bolag i en ny terminalbyggnad för DHL Freight i Sunnanå utanför Malmö.

### Efter årets utgång

- I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkrat MTN-program om 8 000 Mkr.
- Försäljning har skett av en mindre fastighet i Luleå till ett fastighetsvärde om 7 Mkr med tillträde den 1 april 2015.
- Catena har överenskommit med Katrineholms Kommun

om att förvärva kommunens andel av det gemensamägda bolaget, Logistikposition Katrineholm AB. Avtal har även tecknats om förvärv av cirka 75 000 kvadratmeter mark intill de befintliga fastigheter Sothönan 3 och 19.

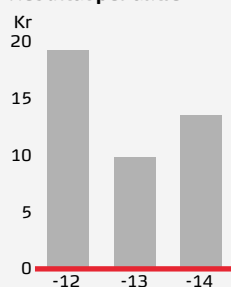
- I mars tecknades avtal om förvärv av den 22 200 kvadratmeter stora logistikfastigheten Förmannen 4 i Ängelholm, strategiskt belägen vid E6 utanför Ängelholm.

► *Läs mer om årets händelser på sidan 46.*

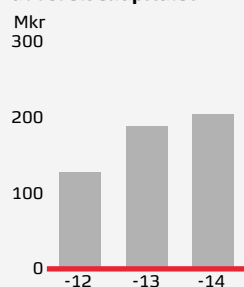


Solpaneler på taket på Backa 23:5, Göteborg. Ett initiativ för att göra Catena mer energineutralt.

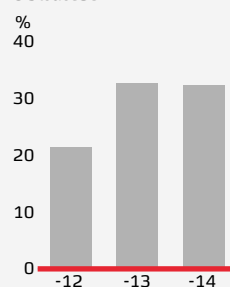
### Resultat per aktie



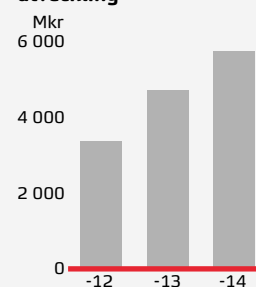
### Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet



### Soliditet



### Fastighetsportföljens utveckling



# Det ledande fastighetsbolaget inom logistik

Vi har anledning att känna oss nöjda med företagets utveckling under vårt andra verksamhetsår som logistikfastighetsbolag. Uthyrningsgraden uppgick vid slutet av 2014 till 96 procent vilket ska jämföras med 87 procent vid ingången av året. Detta trots att vi under året ökade den uthyrningsbara ytan med 9 procent och att många stora kontrakt löpte ut under året. Överskottsgraden förbättrades med hela 6 procentenheter till 76 procent.



” Även om vi ännu inte är störst leder vi på olika sätt utvecklingen inom området.

Sammantaget så är vi en god bit på väg att etablera Catena som Sveriges ledande logistikfastighetsbolag. Även om vi ännu inte är störst leder och driver vi på olika sätt utvecklingen inom området. Vi har vid sidan av vår fastighetskompetens ett unikt kunnande om varuflöden och logistiklokaler, som för oss är rationellt utformade lokaler som uppfyller höga krav och är anpassade för sitt speciella syfte.

Efter flera års samarbete med kvalificerade rådgivare har vi en god uppfattning om var gods från olika delar av världen ankommer till Skandinavien och hur det distribueras vidare. Utmed dessa transportleder kan vi erbjuda våra kunder attraktiva logistiklägen. Där bygger vi rationella kostnads- och miljöeffektiva logistiklokaler för skilda ändamål som omlastning, samlastning eller mellanlagring. Eller för citylogistik som kan förse innerstadens butiker med frekventa leveranser av varor och på så sätt spara kostnader, kapital och miljö. Genom omfattande investeringar i bättre belysning, ventilation och uppvärmning miljöeffek-

tiviserar vi våra hus. Det reducerar våra driftskostnader och är viktigt för att vi ska kunna nå vårt mål att bli miljöneutrala vid utgången av 2020. Det skapar naturligtvis också värde för våra kunder. Liksom en rad egna koncept och tjänster som gör att vi kan leverera en flexibel komplett lösning eller funktion vad avser säkerhet, bemanning och annan service som förenklar eller förbättrar kundens verksamhet. Vi har ett attraktivt kunderbjudande som vi vet många uppskattar.

Vi fortsätter med en aktiv projektutveckling som är en förutsättning för en fortsatt offensiv tillväxt. Vi kan, givet att de har rätt läge och genererar stabila kassaflöden, för-

## ” Vi fortsätter med en aktiv projektutveckling som är en förutsättning för en fortsatt offensiv tillväxt.

värva befintliga logistikfastigheter. Men vi styr, åtminstone just nu, helst våra investeringar till utvecklingsprojekt och nybyggnationer. Det ger oftast kunden den ur alla aspekter bästa lösningen och oss den bästa avkastningen. Med tiden växer tätorterna och våra logistiklägen blir mer attraktiva för andra ändamål, som bostäder och rekreationsområden. Vi är väl medvetna om detta och har med det i vår kalkyl redan från början både vad avser avskrivningstid och restvärde. Idag omfattar vår projektportfölj egen mark och byggrätter/optioner med utvecklingsbar yta. Det senare är en kapitaleffektiv metod att säkerställa en projektportfölj som vi kan aktivera när tiden är rätt och kund finns på plats, och som kan generera framtida värden.

Vår förvaltningsportfölj som genererar löpande stabila kassaflöden är en förutsättning för att kunna bedriva en aktiv projektutveckling. Vi räknar också med att stärka vår finansiella kapacitet ytterligare genom utvecklingen av ”Haga Norra” i Solna. Vår plan är nu, när den nya detaljplanen för projektet vunnit laga kraft, att i samverkan med etablerade aktörer inom kontors- respektive bostadssektorn driva processen vidare. På så sätt frigör vi såväl finan-

siella som personella resurser för att fortsätta utveckla vår kärnaffär och stärka vår position som ett ledande fastighetsbolag inom logistik.

Under året har vi också omförhandlat och förlängt låne-ramar om sammanlagt 3,5 Mdr. Vi har även varit med om att etablera ett nytt bolag; Nya Svensk FastighetsFinansiering som så sent som i februari emitterade sina första säkerställda obligationer.

Med en genomsnittlig avkastning på våra logistikfastigheter på dryga 7 procent och en genomsnittlig säkrad låneränta som understiger 3 procent så genererar vår verksamhet ett bra överskott. Då våra logistikfastigheter varken tarvar stora löpande investeringar för att vidmakthålla sin hyresintäktsnivå eller vid byte av hyresgäst så blir förvaltningsresultatet ett ”riktigt” kassaflöde. I dag får vi kvar cirka 50 öre i kassaflöde av varje intäktskrona. Detta kan vi använda till nya investeringar för att fortsätta vara det ledande och även bli det största logistikfastighetsbolaget, samtidigt som vi kan lämna en utdelning till ägarna. Och genom att använda vårt kassaflöde för tillväxt och utdelningar samt minska vår nettoskuld kan vi både nu och framgent skapa aktieägarvärde.

## ” I dag får vi kvar cirka 50 öre i kassaflöde av varje intäktskrona. Det kan vi använda till nya investeringar för att fortsätta vara det ledande och även bli det största logistikfastighetsbolaget, samtidigt som vi kan lämna en utdelning till ägarna.

Så jag och mina medarbetare, vars kompetens är avgörande för våra framgångar, ser fram emot ett fortsatt spännande 2015 och att få fortsätta att utveckla vår ledande position.

Solna i mars 2015  
Gustaf Hermelin VD



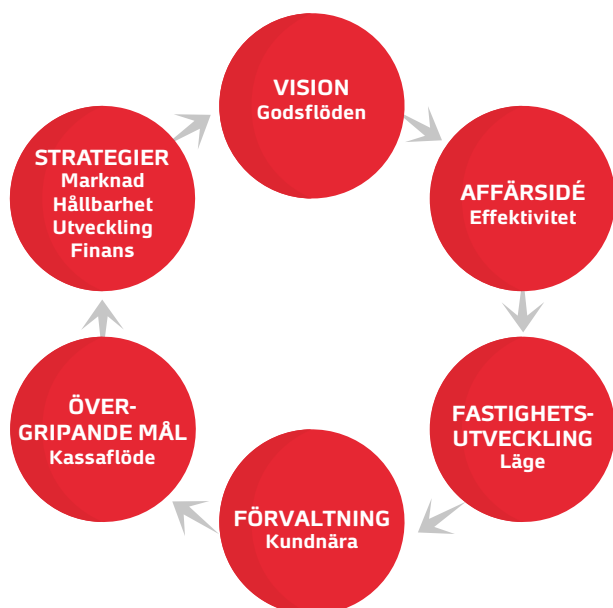
### Terminalen 3

Terminalen 3 i Mellersta hamnen i Malmö är ett i staden välkänt logistikläge. Idag används fastigheten som citylager av DHL. Läget nära Malmö city och direktkontakt till havet gör fastigheten attraktiv för andra ändamål i samband med att DHL flyttar till Logistikposition Malmö i Sunnanå.



# Affärsmodellen

Catena är ett ledande fastighetsbolag inom logistik som erbjuder företag och tredjepartsoperatörer anpassade, kostnadseffektiva och hållbara logistikanläggningar på strategiska lägen i anslutning till landets godsflöden. På så sätt skapar bolaget ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling av verksamheten och utdelning till aktieägarna.



## Vision

### Catena länkar Skandinavien godsflöden.

Godsflödena till och från Skandinavien utnyttjar idag sjöfart, flyg, järnväg och landsväg, separat eller kombinerat, för att samla och lagra godset på utvalda logistikpunkter. På dessa platser, varifrån storstadsregionerna i Skandinavien också lätt kan nås, fortsätter Catena utveckla moderna och ändamålsenliga logistikanläggningar.

## Affärsidé

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

I Sverige, med långa avstånd och stort exportberoende, utgör transporternas effektivitet en viktig faktor för företagens lönsamhet. Samtidigt ställer klimatutmaningen nya hårdare krav för att minska miljöpåverkan. Catena erbjuder lokallösningar, som ger såväl kostnads- som miljöfördelar, längs utmärkta gröna korridorer vid de viktigaste transportlederna och knutpunkterna.

## Fastighetsutveckling

En aktiv fastighetsutveckling skapar värdetillväxt samtidigt som det är en förutsättning för en framgångsrik förvaltning. Catenas fastighetsutveckling börjar med ett förvärv eller en option att förvärva väl belägna fastigheter som kan ge kostnads- och miljöfördelar.

## 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 investeringar i mark och utvecklingsfastigheter. För att även framgent finna de bästa lägena, vilket är helt avgörande för en logistikfastighet, fortsätter Catena att på olika sätt kartlägga Skandinavien nationella och lokala godsflöden. I det arbetet är Skandinavien kombiterminaler centrala eftersom de hanterar samtliga transportslag.

## Lokaler

Catena förvärvar ibland väl placerade moderna logistikanläggningar med goda kassaflöden för att fortare öka fastighetsvolymen, etablera nya lägen eller bredda kundbasen. Dock är utvecklingsobjekt och markförvärv prioriterat eftersom det ger bolaget större möjligheter att utforma en logistikposition eller fastighet med en för ändamålet bästa logistiklösning.

Inte sällan är den första byggnaden en terminal från vilken ett stort antal företag kan distribuera sina varor till slutanvändare via distributionslager som till exempel citylogistik eller logistiklager. Terminalen är ofta det första

**Logistikpositioner utmed de viktigaste transportlederna**  
 Catenas fastigheter ligger väl placerade utefter Sveriges viktigaste transportleder, på ett optimalt avstånd från landets större befolkningscentra.



steget i etableringen av en full logistikposition som efter hand byggs ut med andra fastighetstyper. Det är en lång process som kan ta sin början redan i arbetet med översiktsplaner och detaljplaner. Viss fastighetsutveckling sker i samverkan med annan part. På så sätt kan projektportföljen utökas med en fortsatt stark finansiell position.

Citylogistik och distributionslager ligger oftast i utkanten av befolkningscentra där detaljplanen är klar, varför utvecklingsarbetet inriktas på lösningar för att förbättra kundens resultat och miljöprestanda.

► *Läs mer om Catenas fastighetstyper på sidorna 14-19.*

**Utveckling av fastighetsportföljen**

Fastighetsportföljen förnyas löpande. Enskilda fastigheter och hus förädlas för att bli bättre. Ibland, inte minst när det gäller kapital- eller energieffektivisering, initierar Catena förädlingen själv och ibland i samverkan med en befintlig eller ny hyresgäst. Ett aktuellt exempel är Ätthögen 2 i Jönköping som under året bland annat utrustats med en bergvärmeanläggning vilket är helt i linje med bolagets ambition att bli självförsörjande inom energi.

**En logistikfastighets tre faser**

Nya köpmönster och godsflöden ställer nya krav på en logistikfastighet. Catena kalkylerar med att en logistikfastighet kan tillfredsställa en större operatörs krav under cirka 15 år.

Därefter, i en andra fas, är fastigheten framförallt intressant för ett antal mindre logistikoperatörer eller företag att dela.

I en tredje fas har många logistikfastigheter spelat ut sin roll som logistikläge. Efter en försäljning till en ansvarsfull part väntar, när den aktuella orten vuxit, en utveckling av fastigheten till bostäder eller kontor. Dessa möjligheter beaktar Catena redan vid projektstarten.



Fastigheter som bedöms ha mindre strategisk vikt och inte kan utvecklas till en större logistikposition eller på annat sätt ha en begränsad fortsatt värdetillväxt kan också avyttras. Andra skäl för avyttring är vissa kunders önskemål om att äga fastigheten där man bedriver sin verksamhet. Försäljningen frilägger resurser för Catena som kan användas i utvecklingen av nya moderna logistikfastigheter. Det säkrar att Catena alltid har en attraktiv fastighetsportfölj som genererar starka kassaflöden.

► *Läs om årets förvärv och avyttringar på sidan 43-46.*

### Konceptutveckling

Vid sidan av den traditionella fastighetsutvecklingen har Catena också initierat ett arbete för att utveckla logistikkoncept som på olika sätt skapar värde för hyresgästerna och andra intressenter. Intressanta koncept är till exempel samordnade transporter för att underlätta utvecklingen av citylogistik, bemanning för att hyresgästerna lättare ska kunna anpassa sina kostnader till aktuell efterfrågan eller anpassade säkerhetslösningar. På ett macro-plan kan också Catenas studier av varuflöden ligga till grund för framtidens infrastruktur för transport och logistik.

### Förvaltning

Catenas huvudsakliga verksamhet är att, i egen regi eller i samarbeten, förvalta strategiskt placerade logistikfastigheter som skapar stabila kassaflöden. Det drivs, förutom av resultatutvecklingen, också av de återkommande investeringar som krävs för att hålla Catenas logistikfastigheter moderna.

### Catenas erbjudande

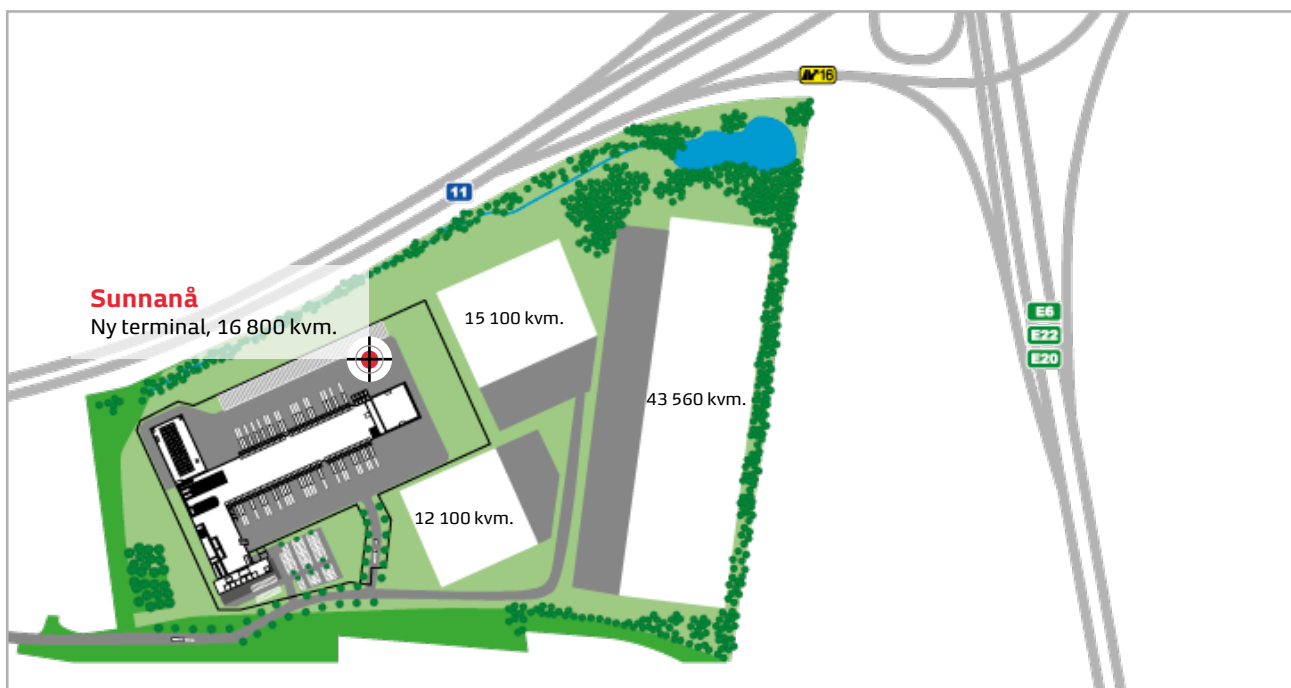
På vissa av bolagets logistiklägen erbjuds kunderna kombi-terminaler, där flera typer av transporter sammanstrålar.

Dessa kommer, inte minst av kostnads- som miljöskäl, framgent att bli allt viktigare, även om en stor del av dagens transporter fortfarande är landsvägsbundna. Som ett ledande fastighetsbolag inom logistik erbjuder Catena också sina kunder ett antal andra lokaltyper speciellt anpassade för kundens primära uppgift. Lokaler som är anpassade för omlastning. Lagerlokaler för produkter i väntan på att bli sålda och lokaler för varor som lagras under kortare tid för att sedan transporteras vidare. Bolagets stora och varierande fastighetsportfölj gör det också möjligt att på ett flexibelt sätt reglera ytorna i takt med kundens utveckling. Catena verkar dessutom som en kundnära logistikkonsult för sina hyresgäster, som kan utveckla en komplett lösning eller funktion för en rationellare verksamhet.

► *Läs mer om Catenas erbjudande på sidorna 14-15.*

### Lokal förvaltningsorganisation

Catena erbjuder också ett stort engagemang i såväl kundrelationer som logistikutveckling. En, inom logistik och fastighetsförvaltning, kompetent förvaltningsorganisation på plats i de prioriterade regionerna säkerställer nära relationer med framförallt kunderna, men också det lokala näringslivet och samhället i övrigt. Det gör det möjligt att



Ett exempel på Catenas fastighetsutveckling är det med Peab samägda projektet Sunnanå inom Logistikposition Malmö. Bilden visar hur den framtida logistikpositionen kan tänkas byggas ut med andra logistikfastigheter som till exempel lager. Efter en lång planeringsprocess påbörjades 2014 bygget av 16 800 kvadratmeter till DHL. Ambitionen är att, i enlighet med Catenas planer, göra byggnaden helt energineutral.

utveckla effektiva kundlösningar som reducerar kostnader och miljöbelastning. Det gör det också möjligt att snabbt lösa de problem som kan uppstå samtidigt som nya behov, som kan leda till nya affärer, kan fångas upp.

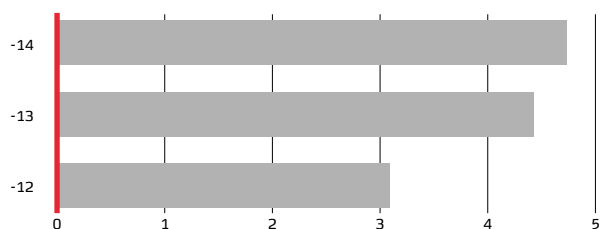
#### Aktiv trendbevakning

Catena bevakar proaktivt trender och nya aktörer på logistikmarknaden i syfte att förbättra sitt erbjudande. Ett annat exempel på engagemanget är Catenas välbesökta årliga konferens "Logistiktrender" och videosändningar som analyserar och diskuterar logistikfrågor med ledande företrädare inom transport och distribution.

#### Ökad uthyrning

Catenas aktiva förvaltning har gjort att bolaget under året på ett betydande sätt kunnat öka antalet kunder, öka uthyrningsgraden med 9 procentenheter och förlänga kontraktstiderna till 4,7 år trots att de uthyrningsbara ytorna ökade och att ett större antal kontrakt löpte ut under året.

Genomsnittlig återstående hyresavtalstid, år



#### Övergripande mål

**Catenas övergripande mål är att uppvisa ett starkt kassaflöde för att möjliggöra en stabil utveckling samt utdelning till aktieägarna.**

En modern logistikfastighet har, jämfört med andra fastigheter, en relativt kort användningsstid, som drivs av den tekniska utvecklingen och över tid förändringar i godsflödena. Det tillsammans med att driftkostnaderna ofta belastar hyresgästen direkt gör att cirka hälften av Catenas hyresintäkter är kassaflöde.

► *Läs mer på sidan 67.*



**Hållbarhet**

Catena är delaktiga i samhällsutvecklingen genom sitt engagemang inom prioriterade logistikområden. Bolaget bidrar till en bättre miljö genom energieffektivisering av fastigheter och utveckling av ekonomiskt och miljömässigt effektiva logistiklägen. Bolaget ska dessutom vara en ansvarstagande arbetsgivare som attraherar engagerade och kompetenta medarbetare.

► *Läs mer på sidorna 22-31.*

**VISION**  
**Catena länkar**  
**Skandinaviens godsflöden**

**Kunder och marknad**

Catena fokuserar på innovativa, framgångsrika och solida kunder som man arbetar nära för att kunna rationalisera deras verksamhet. På så sätt byggs långa kundrelationer och långa hyresavtal. Dessutom bevakar bolaget proaktivt trender och nya aktörer på logistikmarknaden.

► *Läs mer på sidorna 33-41.*

**Fastighetsutveckling**

Fastighetsportföljen ska växa med moderna, kostnadseffektiva fastigheter på strategiskt belägna, befintliga eller förväntade, logistiknav som dessutom har stabila kassaflöden. På så sätt blir Catena ett ännu bättre alternativ för kunder, placerare och medarbetare.

► *Läs mer på sidan 9-11.*

**Finansiering**

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

► *Läs mer på sidorna 53-59.*

**Strategier**

I syfte att på bästa sätt nå visionen och de finansiella målen har ledningen och styrelsen under verksamhetsåret definierat fyra strategiområden: hållbarhet, kunder och marknad, fastighetsutveckling samt finansiering.

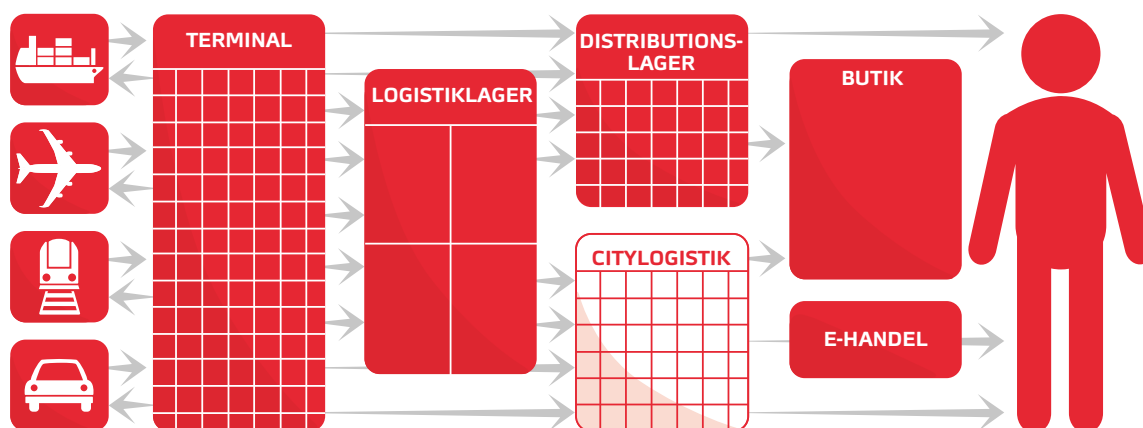
**Kapacitet att nå målen**

Catena, dess styrelse, ledning och medarbetare har omfattande erfarenheter inom såväl logistik som fastighetsutveckling och -förvaltning. Organisationen som har en tydlig strategisk kompetens är med korta beslutsvägar också beslutsför. Catena har också en lokal kundnära förvaltningsorganisation i storstadsregionerna, som dessutom är väl förberedd för att kunna hantera större volymer. Ett attraktivt bestånd av logistikfastigheter ger ett gott kassaflöde som löpande förbättrar en redan stark balansräkning. Catena har dessutom en utvecklingsbar projektportfölj för att skapa framtida värden. Sammantaget ger det goda möjligheter för fortsatta utdelningar och en fortsatt utveckling av verksamheten.

Köpingegården 1. En terminal och logistiklager strategiskt placerat nära europavägarna utanför Helsingborg.

# Kunderbjudandet

Catena förvaltar primärt 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 lokaler.



**Terminal** En terminal är en fastighet som primärt är anpassad för omlastning. Dit ankommer gods från tillverkare och distributörer från Sverige eller hela världen med båt, flyg, järnväg och bil. En del är kombiterminaler som har speciellt goda förutsättningar för att flytta gods från ett transportmedel till ett annat. Terminalerna är placerade strategiskt nära befolkningscentra. Men framförallt med en effektiv koppling till en hamn, nära järnväg, där de stora trafiklederna möts och det finns bra anslutningar som gör det lätt att komma till och från fastigheten. 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.



Terminalen 1, Hallsberg.

**Logistiklager** I ett logistiklager placeras såväl tillverkande företags som handelsföretags 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. Lagerfastigheter är ofta belägna vid producentens lager eller importörens hamn. Eller, vid en för flera enheter, gemensam samlingspunkt som är placerad så att transporter till nästa led i logistikkedjan kan minimeras. Ofta i anslutning till en terminal. Verksamheten i ett logistiklager bedrivs ofta av en eller några få hyresgäster som kan vara tillverkaren, grossisten, importören eller en tredjepartsoperatör. Risken med det mindre antalet kunder som betjänas balanseras av att det underliggande godsflödet är, givet en strategisk lagerplacering, relativt stabilt.



Backa 23:5, Göteborg.

**Distributionslager** Ett distributionslager är utformat för att på en central plats lagra varor under kortare tid för att sedan transporteras vidare till återförsäljare eller konsumenter 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 tredjepartslogistikföretagen som DHL, Schenker, Green Cargo med flera.



Ädelmetallen 1, Jönköping.

### Citylogistik

Vissa distributionslager är speciellt anpassade för täta, snabba och korta transporter av snabbbrörliga konsumtionsvaror till detaljhandeln. Det kallas citylogistik. Lokalerna är speciellt utformade för en rationell plockning eftersom en, ofta liten, försändelse kan bestå av flera olika produkter. På så sätt kan butikerna, som ofta är belägna på dyra lägen, minimera lagerytor och spara kostnader och binda mindre kapital. Producenterna får också ut sina produkter till de butiker där det finns en aktuell efterfrågan.

E-lager är en variant av citylogistik 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.



Högsbo 21:2, Västra Frölunda.

## Flexibelt tjänsteutbud

Vid sidan av hållbara logistikfastigheter på de bästa lägena med en layout för effektiv varuhantering erbjuder Catena:

- Lager i samarbete med hamnar.
- Hanteringsutrustning och lagerutrustning som kan ingå i erbjudandet.
- Säkerhetslösningar eftersom kraven på säkerhet ökar, både från varuägare, transportörer och myndigheter.
- Bemanning genom partners.
- Uppföljning av effektivitet genom olika IT-system.
- Internetbaserade system för att driva och styra ett lager.
- Supplychain-system som gör att leveranser till lagret kan följas – till exempel ända från Fjärran Östern.
- Flexibilitet genom att ytor och tjänster kan anpassas när kundernas behov ändras.

Terminal

Våra terminaler är byggda för snabb omlastning. Bland dessa finns Köpingegården 1 i Helsingborg som är en lastbilsterminal om 24 522 kvadratmeter. Lastbilarna kommer till terminalen och omlastning sker och godset går snabbt vidare. Terminalen 1 i

Hallsberg med 25 850 kvadratmeter, är ett bra exempel på en av våra kombiterminaler där godset flyttas från ett transportslag till ett annat.





### Logistiklager

Våra logistiklager är byggda för att kunna lagra stora mängder gods. Där samlar såväl tredjepartslogistikföretag som tillverkare och distributörer sitt gods i avvaktan på försäljning och leverans. Kopparverket 11 i Helsingborg om 26 600 kvadratmeter, Gods-

vagnen 6 i Örebro om 19 600 kvadratmeter och den under året nyförvärvade Jordbromalm 4:33 i Haninge om 23 547 kvadratmeter är några exempel.



Distributionslager

Våra distributionslager är strategiskt placerade och byggda för att under kort tid lagra varor innan de transporteras vidare. Vår fastighet Bronsringen 1 och 3 i utkanten av Malmö om 5 150 kvadratmeter är ett exempel. Liksom Vasslan 1 i Årsta om 5 399 kvadrat-

meter som servar Lindabs kunder. Ett annat är vårt distributionslager, Backa 23:5, byggnad 1, om 7 659 kvadratmeter som hyrs av Posten som har många mindre transporter.



**Citylogistik**

Vissa av våra distributionslager är optimerade för snabba och korta transporter direkt till detaljhandeln eller slutkunden. Vi kallar det citylogistik. Några exempel är den 65 838 kvadratmeter stora fastigheten Högsbo 21:2 centralt placerad i Västra Frölunda varav

22 000 kvadratmeter används till Citylogistik där det också finns packningsfaciliteter. Därifrån sker distribution av dagligvaror direkt till konsument.



# Finansiella och operativa mål

Catenas övergripande mål är att uppvisa ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling samt utdelning till aktieägarna. För att förverkliga detta används i verksamheten ett antal mätbara finansiella mål som kommuniceras externt. De fokuserar framförallt på lönsamhet och finansiell stabilitet. Inom Catena finns en rad olika funktioner med olika förutsättningar. De följs upp med ett antal, för den aktuella verksamheten, anpassade interna operativa mål. Dessutom finns ett antal kvalitativa kund- och hållbarhetsmål. Utfallet på de senare finns beskrivna på sidorna 23-29.

Mål	Kommentar	Utfall																								
<b>Finansiella mål</b>																										
<p><b>Genomsnittlig kapitalbindning</b></p> <p>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.</p>	<p>Den genomsnittliga kapitalbindningen kunde i samband med refinansieringen av bolaget förlängas från 2,3 till 2,9 år vilket är signifikant längre än de målsatta 2 åren.</p>	<table border="1"> <caption>Genomsnittlig kapitalbindning (År)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utfall</th> <th>Mål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-12</td> <td>5.0</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>-13</td> <td>2.3</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>-14</td> <td>2.9</td> <td>2.0</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utfall	Mål	-12	5.0	2.0	-13	2.3	2.0	-14	2.9	2.0												
År	Utfall	Mål																								
-12	5.0	2.0																								
-13	2.3	2.0																								
-14	2.9	2.0																								
<p><b>Räntetäckningsgrad</b></p> <p>Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 gånger. Det är en nivå som ger en betryggande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor.</p>	<p>Räntetäckningsgraden ligger fortfarande över målet. Den under året, jämfört med 2013, ökade nivån, har sin primära förklaring i det bättre driftsöverskottet.</p>	<table border="1"> <caption>Räntetäckningsgrad (ggr)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utfall</th> <th>Mål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-12</td> <td>4.0</td> <td>1.75</td> </tr> <tr> <td>-13</td> <td>2.8</td> <td>1.75</td> </tr> <tr> <td>-14</td> <td>3.0</td> <td>1.75</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utfall	Mål	-12	4.0	1.75	-13	2.8	1.75	-14	3.0	1.75												
År	Utfall	Mål																								
-12	4.0	1.75																								
-13	2.8	1.75																								
-14	3.0	1.75																								
<p><b>Soliditet</b></p> <p>Soliditeten ska lägst vara 30 procent, vilket bedöms ge goda avkastningsmöjligheter och samtidigt balansera risken i verksamheten.</p>	<p>Trots den ökade fastighetsvolymen och årets utdelning har den lägre belåningsgraden och det starka kassaflödet gjort att soliditeten är oförändrad och därmed över målet.</p>	<table border="1"> <caption>Soliditet (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utfall</th> <th>Mål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-12</td> <td>20</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>-13</td> <td>32</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>-14</td> <td>32</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utfall	Mål	-12	20	30	-13	32	30	-14	32	30												
År	Utfall	Mål																								
-12	20	30																								
-13	32	30																								
-14	32	30																								
<b>Operativa mål</b>																										
<table border="1"> <caption>Tillväxt, Mkr</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Fastighetsvärde (Mkr)</th> <th>Tillväxt (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-12</td> <td>3500</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>-13</td> <td>5000</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>-14</td> <td>6000</td> <td>40</td> </tr> </tbody> </table>	År	Fastighetsvärde (Mkr)	Tillväxt (%)	-12	3500	20	-13	5000	40	-14	6000	40	<table border="1"> <caption>Överskottsgrad, %</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Överskottsgrad (%)</th> <th>Mål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-12</td> <td>65</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>-13</td> <td>70</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>-14</td> <td>75</td> <td>80</td> </tr> </tbody> </table>	År	Överskottsgrad (%)	Mål	-12	65	80	-13	70	80	-14	75	80	<p>Förutom tillväxt av fastighetsbeståndet och överskottsgraden följs ett antal interna operationella mål upp, så som avkastningskrav på nya projekt och tillväxt via egna projekt.</p>
År	Fastighetsvärde (Mkr)	Tillväxt (%)																								
-12	3500	20																								
-13	5000	40																								
-14	6000	40																								
År	Överskottsgrad (%)	Mål																								
-12	65	80																								
-13	70	80																								
-14	75	80																								

### Backa 23:5

Fastigheten Backa 23:5 i Hisings Backa, Göteborg innehåller ett fryshus som Catena utvecklat åt Dagab. Huset har en tydlig och hög miljöprofil. Överskottsvärme från kylar värmer upp fastigheten, portarna och lastbryggorna. Dessutom produceras upp till 20 procent av energiåtgången av solceller på fastighetens tak.



# En hållbar verksamhet

Vi har under flera år sett hållbarhet som ett viktigt område och under 2014 har vi tagit flera konkreta steg framåt inom dessa frågor. Till att börja med har vi arbetat fram en ny affärsplan för bolaget där hållbarhet är ett av fyra prioriterade områden. Vi har även identifierat fokusområden för hållbarhetsarbetet och formulerat sex mål för det fortsatta arbetet. Målen, som har förankrats i styrelsen och hos alla medarbetare, innebär att Catena ska:

- Vara engagerade i nätverk och ha regelbundna möten med kommunledningar i våra marknadsområden.
- Bygga egen förnybar energi till en kapacitet som motsvarar vår totala energiförbrukning 2020.
- Erbjudna gröna hyresavtal till alla större hyresgäster.
- Miljöklassificera samtliga nyproducerande fastigheter.
- Delta i arbetsmarknadsdagar och erbjuda praktik- och ferieplatser till unga.
- Ha ett eNPS om minst 40\*.

Vi har under 2014 också haft stort fokus på energibesparingsprojekt i flera av våra fastigheter, vilket beskrivs närmare i den här hållbarhetsredovisningen. Det är ett arbete vi fortsätter under 2015, samtidigt som vi tar nästa steg med övriga delar av hållbarhetsstrategin genom aktiviteter för att styra mot de uppsatta målen.

Fokus ligger fortsättningsvis på att förvärva och utveckla fastigheter och byggbar mark i rätt läge med möjlighet till smarta logistiklösningar. Vi menar att rätt läge betyder närhet till större varuflöden samtidigt som det finns tillgång till räls-, väg- och vattentransport. Under kommande år ser vi också stor potential i att etablera logistikfastigheter i citynära läge – vilket ger möjligheter för effektiva citylogistiklösningar med färre stadstransporter som följd. Catena är en aktör att räkna med när det kommer till hållbara logistikfastigheter.

Solna i mars 2015  
Gustaf Hermelin, VD

\* Läs mer om eNPS på sidan 30.



# Catenas hållbarhetsarbete

Hållbarhet är ett av Catenas fyra prioriterade strategiska områden. Fokus i hållbarhetsarbetet är att vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för mer hållbar logistik samt att minska fastigheternas miljöpåverkan och att vara en attraktiv arbetsgivare.

I samband med att Catena utvecklade en ny affärsplan 2014 förtydligade vi fokus för hållbarhetsarbetet och tog fram mål för de kommande fem åren. Fokus och mål baseras på en kontinuerlig dialog med Catenas intressenter samt resultatet från en enkätundersökning rörande hållbarhetsarbetet som vi genomförde i slutet av 2013.

Catenas nya hållbarhetsstrategi fokuserar på följande områden:

**Samhällsutveckling och hållbar logistik**

**Miljöeffektiva fastigheter**

**Att vara en attraktiv arbetsgivare**

I den här hållbarhetsrapporten beskriver vi respektive fokusområde närmare samt de mål som finns relaterat till de olika områdena.

#### Om vår hållbarhetsrapport

Catenas hållbarhetsrapport är upprättad enligt ramverket the Global Reporting Initiative (GRI), världens mest spridda ramverk för hållbarhetsrapportering. Rapporten är framtagen enligt GRI G4 och är självdeklarerad enligt rapporteringsnivå Core.

Se [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se) för mer information om innehållet i hållbarhetsrapporten samt antaganden, avgränsningar och GRI-index.



#### Jönköping Barnarps-Kråkebo 1:44

Fastigheten på 34 126 kvadratmeter ligger i området Torsvik. Under året har ett projekt för installation av bergvärme påbörjats för att ersätta nuvarande oljeeldade pannor. I och med det är Catenas sista större oljeeldade anläggning under utfasning. I samband med projektet byts även befintlig belysning ut mot ljusinstallation med dynamisk styrning.

# Samhällsutveckling och hållbar logistik

Effektiv logistik ger minskade samhällskostnader och lägre miljöpåverkan. Catena ska vara en drivande aktör i att skapa en mer hållbar logistik i Skandinavien.

Möjligheterna att minska miljöpåverkan från logistiksystemet är många. Catenas mål är att vara engagerade i nätverk och ha regelbundna möten med kommunledningar i våra marknadsområden för att stödja utvecklingen mot mer hållbar logistik. Som ägare av logistikfastigheter kan vi påverka bland annat genom att bygga fastigheter i lägen som underlättar samlastning, minimerar körsträckor och ger möjligheter för transportmedel med lägre klimatpåverkan.

## Framtiden är flexibel

En stor och växande andel av Catenas lokalyta finns på platser med tillgång till kombiterminaler. Det innebär att fastigheten ligger i anslutning till flera transportslag, oftast olika kombinationer av väg, järnväg och hamn eller torrhamn. Det betyder i sin tur större flexibilitet för hyresgästen som har möjlighet att optimera sin logistik genom att kombinera flera transportslag.

80 procent av alla transporter i Sverige sker fortfarande på lastbil, men transporter på järnväg är mer energieffektiva och kan därför bidra till minskad miljöpåverkan. Dessutom är den energi som förbrukas i tågtransporter i högre grad baserad på förnybara källor medan de flesta lastbilstransporter fortfarande är beroende av oljebaserade bränslen.

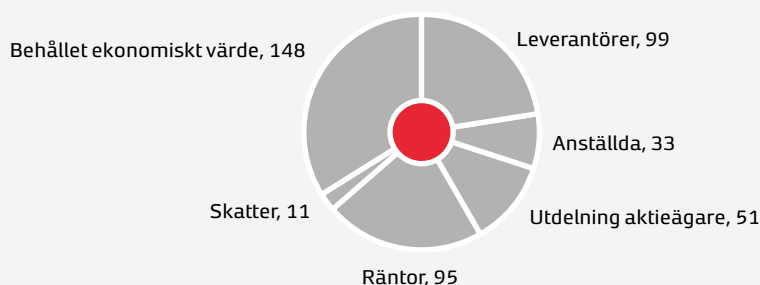
Catena har logistiklägen som ger hyresgästerna möjlighet att optimera valet av transportalternativ – oavsett om målet är kostnad-, tid eller miljöeffektivitet.

## Citylogistik skapar möjligheter för samlastning

För Catena handlar citylogistik om att effektivisera transporter i tät stadsmiljö. I många svenska städer är trafiksituationen ansträngd på grund av att persontrafik och yrkestrafik samsas om en begränsad vägyta. Resultatet är ineffektiv logistik. Dessutom skapar trafiksituationen irriterade förare i både personbilar och yrkestrafik, med potentiellt större risker för personskador.

Genom att placera lager och terminaler utanför stadskärnan kan gods som anländer till staden levereras till dessa omlastningsterminaler. Där kan varor som ska vidare in i stadskärnan lastas om på ett sätt som möjliggör högre fyllnadsgrader, flexibilitet i storlek på lastbilar samt mer träffsäker ruttplanering. På så sätt skapas möjligheter till mer kostnadseffektiva lösningar samtidigt som bekvämligheten för varumottagarna ökar genom att antalet leveranstillfällen kan minskas. Varje situation är unik, men det finns stora möjligheter att effektivisera logistiken i Sveriges stadskärnor.

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde, Mkr



Diagrammet visar hur våra intäkter under 2014 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt skapat värde uppgick till 437 Mkr under 2014.



## Catena ska driva utvecklingen

Framgångsrik förändring är ofta ett resultat av förbättrade arbetsmetoder i kombination med långsiktigt och metodiskt förändringsarbete. Det gäller även i implementeringen av nya lösningar för citylogistik och ökad användning av rälsburna transporter – inget av detta sker per automatik utan är ett resultat av medvetna val. Catena ska vara en drivande aktör i att sprida dessa lösningar till fler och utveckla dess tillämpningar i samarbete med lokala företag och beslutsfattare. Catena arbetar med att skapa stora och små forum för diskussion och för att koppla samman olika intressenter för att driva utvecklingen framåt inom hållbar logistik. Att vi har goda relationer med personer i både näringsliv, politik och olika organisationer runt om i Sverige är därför

avgörande för vår framgång. Vi tror att nyckeln till att lyckas är lokal närvaro och att vara engagerade i befintliga nätverk samt att regelbundet träffa beslutsfattare i våra marknadsområden. Vårt agerande ska alltid präglas av affärsmannaskap och god affärsetik. Våra fyra kärnvärden ska genomsyra vårt 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.



### Nattskiftet 11, Stockholm

Fastigheten ligger i Västberga söder om Stockholm. Två nya ventilationsaggregat med värmeåtervinning har installerats samtidigt som luftflöden och radiatorkretsar justerats. Resultatet är att värmeförbrukningen minskat med 28 procent.

# Miljöeffektiva fastigheter

I Catenas interna miljöarbete är den viktigaste miljöaspekten fastigheternas energiförbrukning och den miljöpåverkan som uppstår i samband med detta. Vårt miljöledningssystem är certifierat enligt ISO 14001.

Catena 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 dessa aspekter finns övergripande miljömål och verksamhetsmål som följs upp och utvärderas på årlig basis. Inom ramen för Catenas affärsplan har tre miljömål för 2020 tagits fram, de säger att Catena ska:

- Bygga egen förnybar energi till en kapacitet som motsvarar vår totala energiförbrukning 2020.
- Erbjuda gröna hyresavtal till alla större hyresgäster.
- Miljöklassificera samtliga nyproducerande fastigheter.

Catena har regionalt ansvariga personer internt och anlitar externa förvaltare för det praktiska arbetet i fastigheterna. Både ansvariga på Catena och de externa förvaltarna genomför regelbundna möten med våra hyresgäster där bland annat utvecklingsprojekt och miljöinsatser diskuteras. Under 2014 utbildades både regionansvariga och förvaltare i miljöledningssystemet för att ytterligare förbättra styrningen av miljöarbetet.

Ett hjälpmedel för att sätta fokus på och förbättra fastigheters miljöprestanda är att arbeta med miljöcertifieringar för byggnader. Catena är medlem i nätverket Sweden Green Building Council och kan erbjuda miljöcertifierade fastigheter enligt samtliga vedertagna standarder för de kunder som så önskar.

## Miljöpolicy

### Catena

- strävar efter att överträffa miljölagstiftningen
- strävar efter att minimera användandet av energi, vatten och material
- strävar efter att minimera användandet av produkter som kan vara skadliga för hälsa och miljö
- arbetar för att tillsammans med hyresgästerna minska miljöpåverkan.

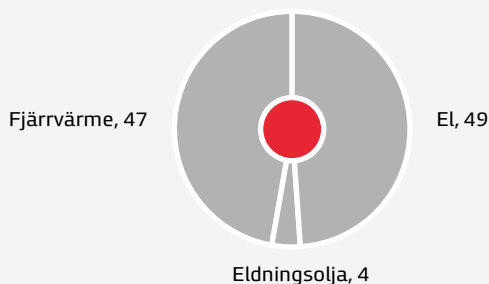
## Energianvändning

Under 2014 har fokus i miljöarbetet varit att kartlägga samtliga fastigheters energianvändning och potential för effektivisering. En central del i arbetet har också varit att förbättra metoderna för analys av förbrukningsstatistik.

Inköpt energi, MWh	2014	2013
El	12 664	12 091
Eldningsolja	1 100	1 168
Fjärrvärme	12 380	13 311
Drivmedel (bensin, diesel)	88	98
<b>Totalt</b>	<b>26 232</b>	<b>26 668</b>
<i>Varav förnybar energi</i>	<i>47%</i>	<i>67%</i>
Såld till hyresgäster	26 144	26 570
Varav försäljning med separat undermätning	14 283	13 289
Andel energi såld med separat undermätning	55%	50%

Tabellen visar den energi som Catena köpt in, samt försäljningen av energi fördelad på schablonbaserad och undermätt försäljning. Energiförbrukningen fördelat på uthyrbar yta har minskat, från 38,6 GWh/kvm under 2013 till 34,8 GWh/kvm 2014.

Fördelning av inköpt energi, %



Diagrammet visar fördelningen av Catenas inköpta energi 2014. Projekt har inletts för att helt fasa ut olja som uppvärmningsalternativ i Catenas fastigheter.

## Exempel på genomförda energibesparingsprojekt 2014

För fler exempel se sidorna 23 och 25.



### Slottshagen 2:1, Norrköping

Vi har genomfört ett belysningsprojekt i fastigheten där gamla armaturer bytts mot ny belysning med närvarostyrning. Den uppskattade elbesparingen uppgår till 60 procent.



### Törsjö 2:49, Örebro

Under 2014 har Catena genomfört ett belysningsprojekt i fastigheten som består av 55 255 kvadratmeter logistikytor. Projektet har inneburit nya armaturer med närvarostyrning vilket beräknas ge en elbesparing på cirka 30 procent.



### Regulatorn 2, Huddinge

Fem äldre ventilationsaggregat har ersatts av ett nytt aggregat med värmeåtervinning och komfortkyla. I kombination med nya styrsystem, ventiler och driftoptimering har åtgärderna lett till att värmeförbrukningen minskat med 44 procent.

En kontinuerlig uppföljning ökar jämförbarheten mellan likartade fastigheter och tydliggör besparingspotentialen. Under året har också utfasning av fossila bränslen gått in i sitt slutskede – ett projekt där den sista oljeanläggningen konverteras till bergvärme har påbörjats.

Ett antal större projekt med fokus på energioptimering har genomförts under 2014. I flera av projekten har hyresgästen själv ansvaret för energiförsörjningen och vi har därför tillsammans med kunden utformat investeringen så att Catena får del av energibesparingen.

Sammantaget har värmeförbrukningen i jämförbart bestånd minskat med 17 procent under 2014. Det är ett resultat av ett metodiskt arbete med stora och små åtgärder för att minska energiförbrukningen i fastigheter där vi identifierat stor besparingspotential. De åtgärder vi genomfört under 2014 kommer inte att nå full effekt förrän under 2015 – och vi fortsätter under året med besparingsprojekt i fler fastigheter.

## Växthusgasutsläpp

Catena följer årligen upp verksamhetens växthusgasutsläpp enligt the Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol), den vanligaste metodiken för frivillig beräkning av organisationers växthusgasutsläpp. Under 2014 uppgick Catenas totala växthusgasutsläpp till 1 175 ton CO<sub>2e</sub>, varav 94 procent kommer från inköpt energi. Utsläppen 2013 summerade till 1 329 ton CO<sub>2e</sub> vilket betyder att våra utsläpp minskat med 12 procent. De minskade utsläppen beror på det lyckosamma arbetet med att minska värmeförbrukningen samt att fler fastigheter lagts över i vårt ramavtal med Vattenfall där utsläppen av koldioxid är mycket små.

### Utsläpp från tjänsteresor och pendling

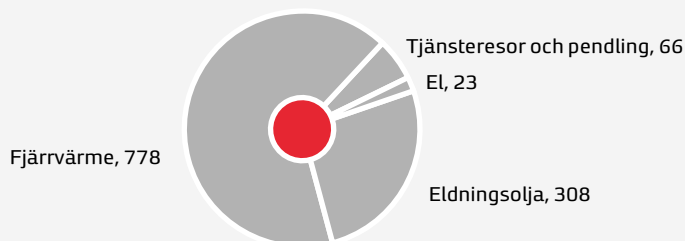
Miljöpåverkan från våra medarbetares tjänsteresor och pendling är mycket liten i förhållande till miljöpåverkan från energianvändningen i våra fastigheter. Under 2014

### Växthusgasutsläpp per scope

	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
Beskrivning	Utsläpp som uppkommer vid förbränning i anläggningar eller fordon som företaget äger. För Catena innebär det främst förbränning av olja. Catena har dock endast ett fåtal fastigheter som värms av olja. Dessutom skapas direkta växthusgasutsläpp genom förbränning av fossila bränslen i våra tjänstebilar.	Växthusgasutsläpp som uppkommer vid produktion av el och fjärrproducerad värme som köps in av Catena och används i de fastigheter vi äger.	Övriga indirekta växthusgasutsläpp som verksamheten ger upphov till. Catena redovisar utsläpp från el och värme som köpts in av Catena men som förbrukats av hyresgäster som har specifik undermätning av förbrukningen. Dessutom redovisas utsläpp från tjänsteresor och anställdas pendling.
<b>Utsläpp 2014 (Ton CO<sub>2e</sub>)</b>	<b>23</b>	<b>441</b>	<b>711</b>

Tabellen visar Catenas utsläpp av växthusgaser 2014, fördelat på respektive scope.

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



Diagrammet visar fördelningen av Catenas växthusgasutsläpp 2014. De totala utsläppen uppgick till 1 175 ton CO<sub>2e</sub>, 12 procent lägre än föregående år då utsläppen summerade till 1 329 ton CO<sub>2e</sub>. Utsläppen 2013 har reviderats med nya emissionsfaktorer, se GRI-bilagan på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se) för mer information.

uppgick utsläppen från resor i tjänsten och medarbetarnas pendling till 66 ton CO<sub>2e</sub>. Av dessa utsläpp utgjordes 19 ton CO<sub>2e</sub> av våra medarbetares pendlingsresor till och från arbetet.

## Samverkan med leverantörer

Catena har få egna anställda i förhållande till antalet fastigheter vi äger, vilket medför att samarbetspartners och leverantörer är viktiga delar av vår förvaltningsverksamhet. Det gäller även vid de om- och nybyggnadsprojekt som Catena leder. Att våra leverantörer har ett välfungerande miljöarbete är därför viktigt. Catena har endast direkta leverantörer baserade i Sverige, våra leverantörskrav och -bedömningar har därför anpassats utifrån våra lokala förutsättningar.

Vid bedömning av leverantörer efterfrågar vi i första hand miljöledningssystem certifierade enligt ISO 14001. För mindre lokala företag som inte har resurser att utveckla och certifiera omfattande ledningssystem erbjuder Catena ett enklare system för att hantera miljöaspekter i verksamheten. Systemet ger leverantörerna möjlighet att arbeta på liknande sätt som ISO 14001, med riktlinjer, mål och utbildning – men till en väsentligt lägre kostnad.

Vid byggprojekt större än 5 Mkr ställer vi, utöver generella leverantörskrav, även krav på att en miljöplan ska upprättas. Vid arbeten över 250 Tkr ställer vi 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.

## Intervju med Anders Agerberg, Dagab

Tätt hus och solceller visar vägen mot hållbara logistikfastigheter

När Catena byggde nytt fryslager åt Dagab i Göteborg valde man solceller som en del i byggnadens elförsörjning. Dagab hade noga följt utvecklingen inom solcellsområdet under flera år och noterat att priserna på solceller sjunkit dramatiskt, och nu ansåg man att det var dags att testa tekniken.

» Axfood-koncernen har höga ambitioner för hållbarhetsarbetet och solceller är ett område där vi ser stor potential. Vi ser möjligheter för solcellsanläggningar både på logistikfastigheter och i koncernens butiker runt om i landet«, säger Anders Agerberg, tidigare VD för Dagab och nu senior rådgivare till Axfoods koncernledning.

Solcellsanläggningen har hittills producerat enligt förväntningarna, under 2014 var produktionen till och med något högre än väntat – ett resultat av det ovanligt soliga vädret.

» Under 2014 producerade solcellerna 99 000 kWh vilket täcker 5 procent av det totala elbehovet i byggnaden på årsbasis. Under soliga dagar kan solcellerna stå för en

femtedel av byggnadens elförbrukning«, säger Anders.

Även om produktionen kan svänga något mellan åren visar tidigare projekt att skillnaden inte är så stor som man kan tro, variationen ligger någonstans +/- 10 procent mellan olika år.

» Solcellerna är en viktig anledning till att vi lyckats hålla nere driftkostnaderna på lagret i Göteborg. Men man ska komma ihåg att det är viktigt att jobba med själva byggnaden också. Vi har arbetat tillsammans med Catena för att få en så tät och välisolerad byggnad som möjligt. I kombination med ett energieffektivt kylsystem gör det att anläggningen bara förbrukar cirka hälften så mycket som äldre anläggningar med motsvarande kapacitet«, avslutar Anders.



# Catena som arbetsgivare

Catena är en liten och effektiv organisation med individer som bär på stor bransch-erfarenhet och strategisk kompetens. Det ger oss möjlighet att snabbt förstå våra kunders behov på våra marknader och omsätta dessa till verklighet.

I Catenas affärsplan slår vi fast att vi ska vara en spännande och ansvarstagande arbetsgivare som attraherar engagerade och kompetenta medarbetare, såväl nya som befintliga. För att fortsätta utvecklas som arbetsplats arbetar vi med hälsa på arbetsplatsen, jämlikhet och löpande kompetensutveckling.

## En attraktiv arbetsgivare

Catena vill skapa en hälsosam och trivsamt arbetsmiljö. Våra medarbetare ska känna att det finns en balans mellan arbete och fritid samt att de har möjlighet att styra över sin egen tid och ta eget ansvar. Den låga sjukfrånvaron på Catena är ett tecken på att detta fungerar väl. Samtliga anställda på Catena omfattas av kollektivavtal.

Catena genomför årligen en webbenkät där samtliga medarbetare ges möjlighet att lämna synpunkter på vår roll som arbetsgivare och vårt hållbarhetsarbete. Alla medarbetare utom en besvarade enkäten under 2014 och vi får höga betyg på hur attraktiv vi är som arbetsgivare – 5,0 på en sexgradig skala, vilket också är betydligt högre än förra årets 4,4.

Under 2014 mätte vi för första gången också hur motiverade medarbetarna är att bidra till Catenas affärsmissiga framgång, resultatet blev mycket höga 5,7 på en sexgradig

skala. Vi mätte också för första gången eNPS (Employee Net Promoter Score) som är ett mått på hur många av våra medarbetare som är benägna att rekommendera företaget som arbetsplats. Vårt resultat blev 40 vilket är mycket högt i jämförelse med svenska och internationella företag och visar att våra medarbetare är goda ambassadörer för Catena.

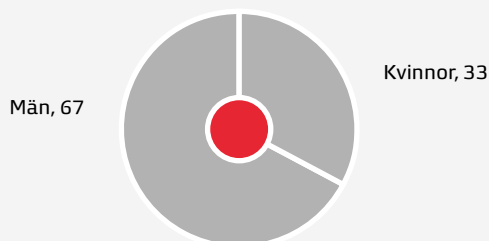
### eNPS (Employee Net Promoter Score)

Sedan 2014 följer Catena årligen upp medarbetarlojalitet genom eNPS. Undersökningen innebär att medarbetarna får besvara frågan "Hur troligt är det att du skulle rekommendera din arbetsplats till en vän eller bekant?" på en skala 0-10. Måttet eNPS beräknas sedan genom att subtrahera andelen personer som svarat 0-6 ("detractors") från andelen personer som svarat 9-10 ("promoters"). Resultatet är ett tal mellan -100 och +100 där vårt resultat blev +40 vilket står sig mycket väl i jämförelse med andra bolag och är ett tecken på mycket lojala medarbetare.

## Kompetensutveckling

Catena arbetar aktivt med utbildning och kompetensutveckling för medarbetarna. Syftet är både att skapa en arbetsmiljö där medarbetarna känner att de utvecklas i sitt arbete och att Catena fortsätter att utvecklas som bolag.

Könsfördelning, %, samtliga medarbetare, 2014



Diagrammet visar fördelningen mellan kvinnor och män. Totalt uppgick antalet anställda vid årets slut till 21 personer.

Personliga utbildningsplaner tas fram i samband med de medarbetarsamtal som årligen genomförs med alla medarbetare. Samtliga anställda har stora möjligheter att välja utbildningar, kurser och seminarium som de vill delta i för Catenas räkning. Centrala och prioriterade utbildningsområden är förvaltningsfrågor, ekonomi, miljö och juridik.

## Samma möjligheter för alla

Kompetens, erfarenhet och personliga egenskaper ska alltid vara det som bedöms vid nyanställning, befordran och löpande utvärdering. Vi ska varken positivt eller negativt särbehandla personer baserat på aspekter som inte är relaterade till hur väl personen kan utföra sitt arbete. Vi har en jämställdhetsplan och genomför lönekartläggningar för

Personalrörelse	2014		2013	
	Antal, st	Andel kvinnor, %	Antal, st	Andel kvinnor, %
<b>Nyanställningar</b>				
Under 30 år	0	0	1	100
30-50 år	1	0	9	44
Över 50 år	1	0	9	22
<b>Totalt</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>37</b>
<i>Andel nyanställda, %</i>	<i>10</i>	<i>0</i>	<i>100</i>	<i>0</i>
<b>Personer som slutat under året</b>				
Under 30 år	0	0	0	0
30-50 år	0	0	0	0
Över 50 år	0	0	2	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<i>Andel anställda som slutat, %</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>11</i>	<i>0</i>

Tabellen visar antal och andel nyanställningar och personer som slutat. Nyanställningarna 2013 skedde med anledning av förvärvet av Brinovas logistikfastigheter.

Sjukfrånvaro	2014	2013
Genomsnitt samtliga medarbetare, %	0,8	0,2
Kvinnor, %	1,1	i.u
Män, %	0,7	i.u

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

att säkerställa att ingen orättvis särbehandling sker. Dessutom följer vi årligen upp kön- och åldersfördelning i olika delar av företaget. Under 2014 utökades ledningsgruppen med en kvinna, men vi ser fortsatt behov av en jämnare könsfördelning i både styrelse och ledning. Vi ser också stora möjligheter i att attrahera fler unga och välutbildade personer att söka sig till Catena, vi kommer därför under 2015 att delta i arbetsmarknadsdagar och erbjuda praktik- och ferieplatser till unga.

Utbildningstimmar per person (h)	2014	2013
<b>Ledning</b>		
Kvinnor	40	-
Män	6	2
<b>Övriga medarbetare</b>		
Kvinnor	32	5
Män	10	2

Tabellen visar det genomsnittliga antalet utbildningstimmar per anställd. Notera att för 2013 avser antalet utbildningstimmar endast det fjärde kvartalet.

Sammansättning av företaget	2014		2013	
	Antal, st	Andel kvinnor, %	Antal, st	Andel kvinnor, %
<b>Styrelse</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>6</b>	<b>17</b>
<i>Under 30 år</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>30-50 år</i>	<i>1</i>	<i>100</i>	<i>1</i>	<i>100</i>
<i>Över 50 år</i>	<i>5</i>	<i>0</i>	<i>5</i>	<i>0</i>
<b>Ledning</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<i>Under 30 år</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>30-50 år</i>	<i>3</i>	<i>33</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
<i>Över 50 år</i>	<i>4</i>	<i>0</i>	<i>4</i>	<i>0</i>
<b>Övriga medarbetare</b>	<b>14</b>	<b>43</b>	<b>14</b>	<b>50</b>
<i>Under 30 år</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>100</i>
<i>30-50 år</i>	<i>8</i>	<i>50</i>	<i>8</i>	<i>50</i>
<i>Över 50 år</i>	<i>6</i>	<i>33</i>	<i>5</i>	<i>40</i>

Tabellen visar sammansättning av företaget fördelat per kön och ålderskategori.



### **Köpingegården 1**

I fastigheten Köpingegården 1, SRS 2, i Helsingborg samlar, desinficerar och distribuerar Svenska Retursystem årligen 60 miljoner livsmedelsbackar åt dagligvaruhandeln. Det är ett bra exempel på Catenas fastighetsutveckling i samverkan med kund.





# Marknaden för logistikfastigheter

En allt mer globaliserad värld ökar behovet av internationella transporter. Det i sin tur ökar efterfrågan på logistiktjänster som mellanlagring och lokala omflyttningar. Tillsammans med ökad konsumtion och nya konsumtionsmönster, ökade krav på kapital- och kostnadseffektivitet samt miljöhänsyn driver detta behovet av anpassade och väl lokaliserade logistikanläggningar.

Svensk BNP ökade i fasta priser med 1,7 procent under 2014 och förväntas enligt Konjunkturinstitutets prognos, december 2014, att öka med 2,3 procent under 2015.

Industriproduktionen förväntas samtidigt öka med 4 procentenheter. Arbetslösheten förväntas fortsatt vara hög även om en viss förbättring kunde skönjas under det andra halvåret 2014. Den höga arbetslösheten bedöms också vara en av orsakerna som ligger bakom den låga inflation som i sin tur ligger bakom den låga reporäntan.

Framförallt är det den ökade svenska privatkonsumtionen, driven av skattelättnader och förmögenhetsuppbyggnad, som drivit BNP-tillväxten. Den ökade svenska konsumtionen har också drivit godsflödena, inte minst i detaljledet inom Sverige.

De förbättrade finansieringsvillkoren, som ökat likviditeten i marknaden, har tillsammans med en låg avkastning på alternativa placeringar också ökat investerares efterfrågan på kommersiella fastigheter generellt och inte minst på fastigheter med stabila kassaflöden. Dit hör logistikfastigheter.



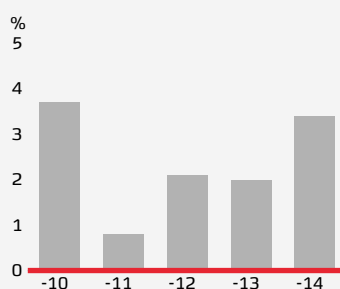
## Godsfloeden

Förutsättningarna för logistikbranschen har förändrats. Globaliseringen gör att produktion och konsumtion blir allt mer åtskilda. Denna utveckling, tillsammans med e-handels starka uppgång, ställer ökade krav på en effektiv logistikapparat. Som ett led i den globaliserade utvecklingen blir det allt vanligare med internationella produktionsnätverk. Produktionen blir successivt speciali-

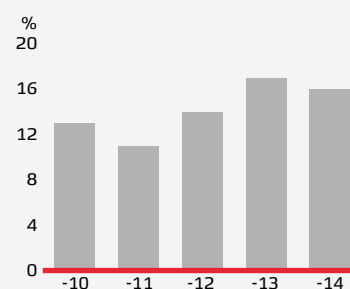
Bytesbalans, löpande priser



Detaljhandelns utveckling, löpande priser



E-handels utveckling, tillväxt



Källa: HUI Research december 2014.

serad. Olika delmoment görs i ett flertal länder innan produkten till slut når sitt konsumtionsland. Denna utveckling bidrar till att öka handelsflödena globalt samtidigt som det ställer krav på ökad systemintegration och god logistik.

Sveriges utrikeshandel, liksom världshandeln i stort, har sedan 1970-talet tagit fart rejält. Idag motsvarar Sveriges export närmare 50 procent av landets BNP, vilket är över genomsnittet för både EU- och OECD-länderna, medan världshandeln har tredubblats sedan 1970-talets början. Den svenska bytesbalansen som sjönk under 2014 förväntas dock åter öka under 2015.



Nattskiftet 11 i Stockholm är ett logistiklager varifrån Grönsakshallen Sorunda distribuerar sina produkter till återförsäljarna.

En ökad handel ställer höga krav på såväl logistikanläggningar som transporter. När det gäller gods som lämnar eller anländer till Sverige är transporter via hav och sjö dominerande. Hela 95 procent av all svensk export och import går via landets hamnar och Sverige som nation har flera fördelar vad gäller logistikcenter. Under 2010 hantades 180 miljoner ton gods från både inrikes- och utrikes- trafik i de svenska hamnarna, varav 12 miljoner ton gods fraktades inom Sverige.

## Detaljhandeln

Detaljhandeln ökade under 2014 med 3,4 procent och konsumenterna vågade handla igen efter några år av mer försiktig konsumtion. Hushållens förtroende pendlar stadigt runt det historiska genomsnittet, och hushållen är fortfarande betydligt mer optimistiska än under finanskrisens tuffaste tid. Hushållen är också köpstarka i och med löneökningar, låg ränta och inflation och ett högt sparande.

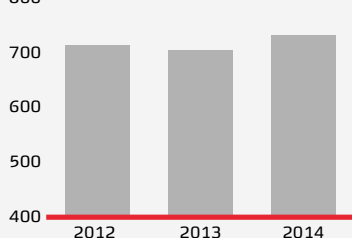
Dagligvaruhandeln i Sverige visade tillväxt under 2014. Majoriteten av delbranscherna inom sällanköpsvaruhandeln har ökat sin försäljning under året. De mest framgångsrika branscherna under året är kopplade till hemmet, där möbler, heminredning och elektronik varit dragarna. Möbelbranschen ökade med 8,2 procent under 2014. Elektronikhandeln gjorde en helomvändning under 2014. Från att ha backat under tre år i rad har nu branschen visat upp en positiv tillväxt om 5,3 procent 2014.

## E-handeln

E-handeln fortsätter att visa kraftig tillväxt och ökade under året sin andel av den totala detaljhandeln från 5,7 till 6,4 procent. Tittar man enbart på sällanköpsvaruhandeln på nätet står e-handeln för drygt 10 procent av den totala sällanköpsvaruhandeln. Sverige har alla förutsättningar för att näthandeln ska växa, konsumenterna tar till sig ny teknik relativt fort, smartphonepenetrationen är hög, internetillgängligheten är ännu starkare och konsumenterna börjar mogna. E-handelns andel kommer sannolikt därför

## Genomsnittliga hyresnivåer

kr/kvm



Hyresnivåerna presenterade i tabellen är ett genomsnitt av fyra likartade börsnoterade fastighetsbolag, där dock fastighetstyperna i beståndet varierar något mellan bolagen.

att öka under kommande år, då kedjorna satsar, fler aktörer etableras, konsumenterna mognar och tekniken fortsätter att utvecklas.

E-handeln ökade under 2014 med 16 procent. Det är nästan i nivå med 2013 då omsättningen ökade med 17 procent. Det var den kraftigaste tillväxten sedan 2007. Totalt omsatte e-handeln 2014 nästan 43 Mdkr. Branscherna barnartiklar/leksaker och bygghandel visade starkast försäljningsökning, men även elektronik gick bra under 2014. Även om e-handeln visat stark tillväxt under en lång tid så var det under 2012 som konsumenterna tog e-handeln på allvar. Detta märktes framförallt under julhandeln där 40 procent handlade sina julklappar på nätet, en ökning med 5 procent jämfört med 2011. Andelen 2014 uppskattas till 42 procent.

En ökad e-handel ställer höga krav på logistikföretag i form av flexibilitet, snabbhet och tillförlitlighet. Idag förväntar sig konsumenter att deras köp via nätet ska gå fort och att e-företagen går att lita på. Ett vinnande koncept i den konkurrensutsatta e-handelsbranschen är effektiv logistik, korta ledtider och tillgång till lager. De aktörer som vinner i den konkurrensutsatta branschen är de som snabbast kan anpassa sig till den digitala utvecklingen.

## Hyresmarknaden

I ett internationellt perspektiv har Sverige höga hyror för lager- och logistikfastigheter, vilket hänger samman med högre byggkostnader och ett begränsat spekulativt byggande. Trots stigande nyproduktion sedan 2010 är majoriteten av de nya ytorna byggda till i förhand kontrakterade hyresgäster, vilket innebär att vakanserna i nya och moderna logistikytor är mycket begränsad. Hyresutvecklingen har trots den begränsade tillgången varit svag. Även framledes begränsas den av stor tillgång på utvecklingsbar mark och stabila produktionskostnader, men också av hög konkurrens bland entreprenörer och projektutvecklare om nya uppdrag i segmentet. I Stockholm är tillgången på utvecklingsbar mark lägre än i övriga landet och lönekostnaderna generellt högre, vilket har drivit upp hyrorna för nyproducerade ytor i attraktiva lägen.

I takt med att e-handeln fortsätter sin kraftiga tillväxt ökar behovet av logistikytor. Det gäller både hos nya och gamla detaljhandelsaktörer samt hos leverantörer av logistiktjänster. Enligt en rapport från Property Investor Europe från 2012 väntas ungefär 90 procent av tillväxten inom detaljhandeln under kommande år ske genom distanshandeln.



Plantehuset 1, en Logistikposition utanför Helsingborg, strategisk placerad längs E6 och E4.



Logistiklagret Ättehögen 2 i Jönköping utrustades under året med en bergvärmeanläggning som reducerar såväl kostnader som miljöpåverkan.

Trenden går mot större distributionscentraler som servar ett allt större område i takt med att europeisk infrastruktur förbättras och transporttiderna kortas. E-handeln skapar också behov av distribution till slutkund via utlämningsställen som ligger i bostadsnära lägen.

Ökad miljöhänsyn innebär en större andel järnvägs-transporter i den totala logistikmixen, vilket ställer krav på förbättrad tillgång till kombiterminaler där last kan flyttas mellan till exempel räls och väg.

## Investeringsmarknad

Lager- och logistikfastigheter är ett delsegment av den större fastighetsmarknaden som 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. Inhemska företag som till exempel Catena, Kilenkryssset, Sagax och Tribona tillsammans med utländska aktörer som Goodman och ProLogis står för ett specialiserat ägande av lager- och logistikfastigheter.

Lager- och logistikfastigheter har emellertid successivt blivit ett fastighetssegment där även institutionella aktörer vill ha exponering, indirekt genom bolag och fastighetsfonder eller direkt genom fastighetsinvesteringar, enskilt eller i deläggande. Det ökande intresset för lager och logistikfastigheter kan bland annat härledas till e-handelns genombrott, som på sikt innebär en förändring av distributionskedjan inom detaljhandeln. Fortfarande karaktäriseras lager- och logistikmarknaden av en brist på attraktiva investeringsobjekt och en stor spridning i parametrar som ägande, storlek, modernitet och effektivitet.

Det innebär att en majoritet av de institutionella investerarna 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. Norges Bank Investment Managements förvärv av 50 procent av ProLogis europeiska logistikportfölj för cirka 10 Mdkr 2012, är ett exempel på ett ökat institutio-

nellit intresse. Till de institutionella placerarnas större affärer under 2014 hör Sveareals försäljning av cirka 850 000 kvadratmeter, varav drygt hälften är logistiklokaler till Starwood Capitals. Pareto Securities förvärv av cirka 100 000 kvadratmeter logistiklokaler i Västerås, som avyttrades av Tribona. Cordea Savills Nordic Logistics Fund förvärvade cirka 185 000 kvadratmeter i Göteborg, Borås, Jönköping, Halmstad. Säljare var NRP, Ness och Risan & Partners.

Under 2012 och 2013 närmade sig de totala transaktionsvolymerna noteringarna från åren före finanskrisen. Under de tre första kvartalen 2013 omsattes fastigheter till ett värde av knappt 10 Mdkr. Catenas förvärv av Brinova Logistik AB, danska PFA Pensions köp av halva NREP Logistics och ICAs och Alectas köp av ICAs centrallager i Helsingborg tillhörde 2013 års största transaktioner.

Under 2014 fick sammantaget drygt 1 miljon kvadratmeter logistikytor nya ägare. Bland årets mest frekventa fastighetsbolag utmärkte sig, vid sidan av Catena, Tribona och Corem som gjorde flera förvärv vardera. Till årets större affärer hör Stendörrens förvärv av cirka 100 000 kvadratmeter i Upplands Bro som CBNR Global Investors sålde och Hemfosas förvärv av cirka 90 000 kvadratmeter belägna på olika orter i Mellansverige som Kilenkrysset lämnade. Sammantaget var det alltså en aktiv transaktionsmarknad som vi förväntar oss ska uppgå till minst samma nivå som föregående år gällande antal transaktioner, men som volymmässigt kommer att öka.

## Aktörerna

### Fastighetsbolagen

Det finns få fastighetsbolag som är specialiserade på logistikfastigheter. Bland de större svenska noterade bolagen

finns förutom Catena de redan nämnda Sagax och Corem som också har lokaler för lätt industri samt Tribona. I Sverige verkar också privatägda Kilenkrysset och de internationella bolagen ProLogis och Goodman.

### Kunderna

Behovet av logistikytor är, med en viss årlig tillväxt, relativt konstant medan tillförseln av nya ytor är mer begränsad. Det gör att efterfrågan på logistikfastigheter stabilt ökar eftersom existerande godsvolymer måste hanteras på befintliga ytor oavsett vem som för tillfället hanterar varuflödena.

Bland branschens kunder 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, DFDS samt Green Cargo som täcker hela landet med framförallt spårbunden trafik.

Bland branschens kunder finns också producenter och leverantörer som hanterar logistiken i egen regi. Det gäller inte minst tung industri som till exempel Volvo och Electrolux samt stora handelsbolag som ICA och IKEA.

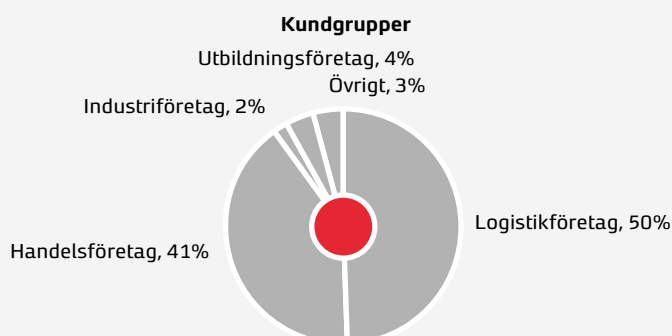
### Catenas kunder

Catena kan, med sina fastigheter, räkna såväl logistik- som industri- och handelsföretag till sina kunder.

Kunderna är primärt stora solventa bolag vilket minskar risken för kundförluster drivna av kunder som hamnar på obestånd. Kundberoendet är heller inte så stort som tabellen över Catenas största kunder ger sken av, eftersom många av bolagen representeras av ett antal lokala enheter.

#### Catenas 10 största kunder per 31 december 2014

1. DHL
2. Rusta AB
3. Bilia AB
4. TD Tech Data AB
5. Grönsakshallen Sorunda AB
6. Göteborgs Stad – Utbildningsförvaltningen
7. DS Smith Packaging AB
8. Logent AB
9. Lindab Sverige AB
10. Postnord



# Regioner

Catena är närvarande på Sveriges viktigaste befolkningscentra som också utgör basen för bolagets affärsstruktur.

## Region Stockholm

Tillsammans med övriga Mälardalen och andra viktiga logistikorter som Örebro, Norrköping, Katrineholm och Södertälje utgör Stockholm ett stort befolkningsområde. Regionen svarar för en stor del av landets godsflöden.

Nattskiftet 11, Stockholm.



Region Stockholm – nyckeltal	2014	2013	2012
Antal fastigheter	21	21	19
Uthyrbar yta, tkvm	311,3	293,1	247,4
Verkligt värde, Mkr	2 193,9	1 883,7	1 625,2
Hysesvärde, Mkr	210,7	191,0	174,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	85,1	92,0
Överskottsgrad, %	78,5	71,6	69,8
Kontrakterad årshyra, Mkr	200,0	162,5	160,2
Hysesintäkter, Mkr	194,3	142,1	145,9
Driftsöverskott, Mkr	152,7	101,8	101,9
Förvaltningsresultat, Mkr	131,6	77,1	71,4
Antal kontrakt	76	58	40

### Regionens förvaltare av logistikfastigheter

Förutom Catena erbjuder bland annat Corem, Kilen-kryssat, Sagax samt några lokala aktörer logistiklokaler. När det gäller projektutveckling kommer konkurrensen primärt från de större byggbolagen.

### Catenas kunder

Bland kunderna finns ett av de största företagen inom tredjepartslogistik DHL, men också välrenommerade bolag som Kopparbergs bryggeri, DS Smith och en av världens ledande IT-distributörer Tech Data vilka alla ställer stora krav på säkerhet. Dessutom finns i kundlistan internetdistributörer som till exempel Footway och Caliroots samt inom matdistribution Grönsakshallen Sorunda.

### Viktigare händelser 2014

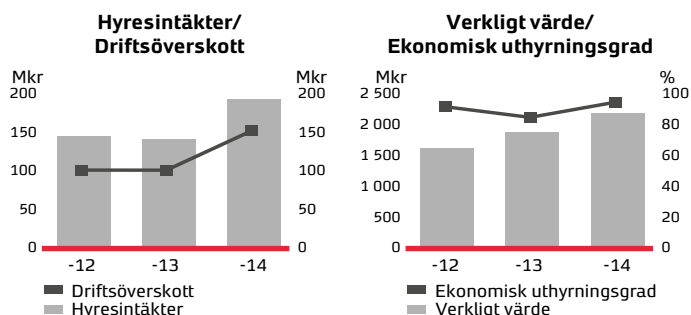
- En aktiv marknadsbearbetning som signifikant förbättrade uthyrningsgraden till 95 procent.
- Omförhandlingar och nytecknade kontrakt ökade den genomsnittliga kontraktstiden från 4,4 till 4,7 år.
- Färdigställandet av Dikartorp 3:12, byggnad 2, till en ändamålsenlig fastighet som fyller hyresgästens behov.
- Förvärvet av Jordbromalm 4:33, en modern fastighet som ökade regionens uthyrbara yta.
- En förbättrad överskottsgrad som steg från 71,6 till 78,5 procent.

### Prioriteringar 2015

- Fortsatt fokus på energieffektiviseringar i linje med bolagets hållbarhetsansvar och som samtidigt förbättrar överskottsgraden.
- Öka den uthyrbara ytan. Primärt genom nybyggnad men också, i syfte att växa snabbare, genom förvärv av väl lokaliserade moderna logistikfastigheter.
- En vitalisering av Logistikposition Katrineholm.

### Projektportföljen

Regionen erbjuder ett begränsat antal tillgängliga utvecklingsbara logistiklägen. Bland Catenas intressantare utvecklingsprojekt finns förvärvsoptioner i Järfälla, Nykvarn, Katrineholm, Örebro och Norrköping. Projekt som nått olika stadier som sträcker sig från hyresförhandlingar till detaljplan.



## Region Göteborg

Landets näst största stad Göteborg är centrum för regionen som också omfattar logistikintensiva städer som Borås, Jönköping och Nässjö, samtliga med ett rikt näringsliv. Här finns Sveriges största hamn, vilket gör Göteborg till en av landets viktigaste platser för in- och utgående gods.

Region Göteborg – nyckeltal	2014	2013	2012
Antal fastigheter	12	10	10
Uthyrbar yta, tkvm	235,3	184,4	177,1
Verkligt värde, Mkr	1 505,2	1 152,3	1 055,2
Hysesvärde, Mkr	158,6	116,9	108,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	81,9	79,4
Överskottsgrad, %	71,9	68,2	71,6
Kontrakterad årshyra, Mkr	155,1	95,7	85,9
Hysesintäkter, Mkr	125,8	90,9	52,5
Driftsöverskott, Mkr	90,4	62,0	37,6
Förvaltningsresultat, Mkr	80,8	47,2	80,0
Antal kontrakt	75	52	47

### Regionens förvaltare av logistikfastigheter

Förutom Catenas erbjuder större fastighetsbolag inom logistik som NREP, Prologis, Tribona samt Corem specialiserade lokaler. Dessutom erbjuder några traditionella fastighetsförvaltare som till exempel Klöver och Platzer logistiklokaler, liksom några lokala aktörer som Eklandia och Harry Sjögren AB. När det gäller projektutveckling kommer konkurrensen primärt från de större byggbolagen som till exempel NCC och Skanska.

### Catenas kunder

Bland kunderna finns de stora tredjepartslogistikföretagen som till exempel DHL, Post Nord och Logent, samt väl-etablerade institutioner som Erikshjälpen och bolag med egen logistikfunktion som Rusta, Santa Maria och Dagab (Axfood).

### Viktigare händelser 2014

- En aktiv marknadsbearbetning som signifikant förbättrade uthyrningsgraden till 98 procent.
- Två viktiga förvärv ökade regionens uthyrbara yta med cirka 50 000 kvadratmeter. Det stärkte Catenas position som ledande bolag inom logistikfastigheter och etablerade nya relationer.
  - Varla 6:15 i Kungsbacka, en uthyrd men utvecklingsbar fastighet i en kommun i expansion.
  - Lagret 1 i Nässjö, en modern logistikfastighet som är fullt uthyrd.
- Utvecklingen av ett av Catenas större projekt, fastigheten Högsbo 21:2 i Göteborg, före detta Pripps, slutfördes och är nu i princip fullt uthyrd. Bland annat ökade Mat.se sin yta.
- Beslut om modernisering av fastigheten Barnarps Kråkebo 1:44 belägen i Jönköpings logistiknav. Fastig-

Backa 23:5, byggnad 1, Hisings Backa.



heten ska utrustas med en ny fasad men framförallt görs en investering i bergvärme och ny dynamisk belysning.

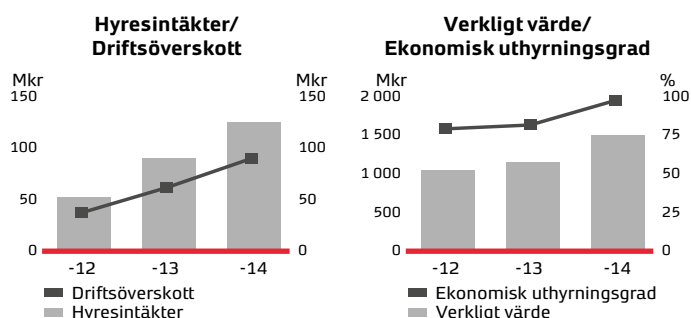
- En förbättrad överskottsgrad som steg från 68,2 till 71,9 procent.

### Prioriteringar 2015

- Fortsatt fokus på energieffektiviseringar i linje med Catenas hållbarhetsansvar. Samtidigt förbättras överskottsgraden.
- Fortsatt fokus på en ökad uthyrbar logistikyta genom:
  - att aktivt bearbeta kommuner för att finna nya byggprojekt i utvecklingsbara områden i Göteborg och på andra prioriterade orter.
  - förvärv och utveckling av befintliga moderna logistik-anläggningar, eftersom tillgången på utvecklingsbar industrimark är begränsad.
- Fortsätta öka kännedomen om Catena i Göteborgsområdet.

### Projektportföljen

Regionen erbjuder ett begränsat antal tillgängliga utvecklingsbara industrilägen varför förvärv av byggbar mark och förvärv av utvecklingsbara logistikfastigheter är prioriterat.



## Region Öresund

Öresund är Nordens största region sett till befolkning. Den är också porten till kontinenten. Stora godsflöden för export, import eller lokal konsumtion transporteras via Öresundsbron och ett stort antal hamnar i Skåne, Blekinge samt Danmark.

Region Öresund – nyckeltal	2014	2013	2012
Antal fastigheter	13	13	16
Uthyrbar yta, tkvm	165,8	172,4	151,3
Verkligt värde, Mkr	816,8	801,3	702,0
Hyresvärde, Mkr	84,2	84,4	74,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5	96,1	97,0
Överskottsgrad, %	70,1	68,5	51,7
Kontrakterad årshyra, Mkr	78,7	81,1	71,8
Hyresintäkter, Mkr	85,5	77,2	87,8
Driftsöverskott, Mkr	59,9	52,9	45,4
Förvaltningsresultat, Mkr	56,3	41,9	26,9
Antal kontrakt	80	73	59

### Regionens förvaltare av logistikfastigheter

Förutom Catena erbjuder bland annat Tribona, Svea Real, Corem, Wihlborg och lokala aktörer logistikfastigheter. När det gäller projektutveckling kommer konkurrensen bland annat från de större bygg- och fastighetsbolagen.

### Catenas kunder

Bland kunderna finns förutom de stora företagen inom tredjepartslogistik som till exempel DHL och Post Nord också väl etablerade och stabila bolag som Lindab och Cramo.

### Viktigare händelser 2014

- Nytt kontrakt med DHL gällande en logistikfastighet på den delägda fastigheten i Sunnanå utanför Malmö. Det blir den första byggnaden i en ny logistikposition, strategiskt placerad nära europavägarna i anslutning till ringleden runt staden.
- En förbättrad överskottsgrad som steg från 68,5 till 70,1 procent.

### Prioriteringar 2015

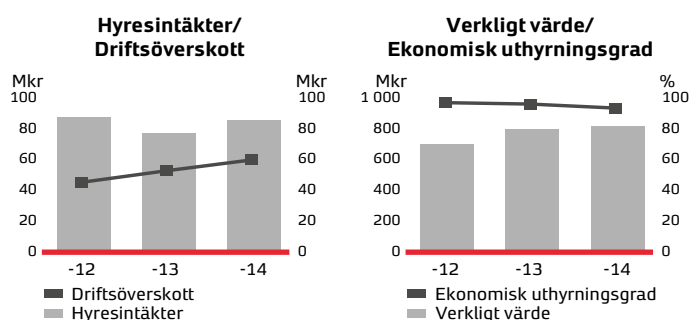
- Fortsatt fokus på att fylla återstående vakanser.
- Fortsatt fokus på energieffektiviseringar i linje med Catenas hållbarhetsansvar som samtidigt förbättrar överskottsgraden.
- Öka den uthyrbara ytan, både genom investeringar i befintliga fastigheter och förvärv.

Köpingegården 1, Helsingborg.



### Projektportföljen

Regionen erbjuder två, med Peab samägda, stora objekt. Projekt Logistikposition Malmö i Sunnanå som erbjuder en utvecklingsbar fastighetsyta om totalt om 270 000 kvadratmeter samt Projekt Logistikposition Helsingborg i Tostarp som erbjuder en lika stor yta. Dessutom finns i regionen fastigheterna Terminalen 3 och 4 som inom kort kommer att få en annan användning i samband med att nuvarande hyresgäst DHL flyttar ut till Logistikposition Malmö.





## Projekt Solna

### Utveckling – Projekt ”Haga Norra”

”Haga Norra” är en del av Stora Frösunda i Solna utanför Stockholm. Hittills har området mest varit känt för den bil- och verkstadsanläggning som Bilia drivit på platsen i 40 år. Det är ett starkt och etablerat kontorsläge med en stabil hyresnivå.

I Catenas fastighetsportfölj ingår utvecklingsfastigheterna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 i Solna, i dagligt tal kallat projekt ”Haga Norra”. Sedan Catenas förvärv av Brinova Logistik i september 2013 har utvecklingen av projektet varit ett led i renodlingen av Catena till ett fastighetsbolag fokuserat på logistik.



### Projekteringen slutförd

Den detaljplan som upprättats för området vann laga kraft under slutet av 2014. Området som ligger i ett mycket bra kommunikationsläge, i direkt anslutning till de växande stadsdelarna Arenastaden, Nya Karolinska och Hagastaden innehåller byggrätter på 60 000 kvadratmeter kommersiella ytor och 90 000 kvadratmeter bostadsyta. Det senare motsvarar ungefär 900 lägenheter. Dessutom inrymmer det cirka 75 000 attraktiva kvadratmeter under marknivå, avsett för bland annat garage. Sammanlagt åtta nya kvarter med en väl avvägd blandning av kontor, bostäder och service i hjärtat av ”Haga Norra” och med ett klimatsmart

koncept för hela stadsdelen skapar förutsättningar för en levande och trygg stadsdel.

### Fortsatt utveckling

I samband med att projektet går in i en ny fas planerar Catena, att överlåta den fortsatta utvecklingen av projektet och på så sätt frilägga resurser för en fortsatt utveckling av Catenas kärnverksamhet – logistikfastigheter. Planen är därför nu att, i samverkan med etablerade aktörer inom kontors- respektive bostadssektorn, på ett strategiskt sätt driva processen vidare.

”Haga Norra”, Solna.



### Lagret 1

Lagret 1 i Nässjö är ett av årets förvärv som genererar ett stabilt kassaflöde. Fastigheten är en strategiskt placerad modern terminal som är fullt uthyrd till detaljhandelskedjan Rusta.



# Fastighetsbeståndet

Kontraktportföljen för det samlade beståndet, som primärt består av strategiskt placerade logistikfastigheter, är långsiktig och hyresgästerna utgörs till stor del av stora väletablerade logistikbolag.

## Fastighetsbeståndet i sammandrag

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 31 december 2014 av 46 logistik- och lagerfastigheter belägna vid viktigare transportleder i södra Sverige samt en utvecklingsfastighet ”Haga Norra” i Solna.

Den totala uthyrbara arean uppgår till cirka 753 000 kvadratmeter, (690 000) varav 95 (91) procent utgörs av logistik/lager. Det totala hyresvärdet uppgick till 480,1 Mkr (419,3) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, till 459,8 Mkr (365,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (87). 51 procent (44) av kontrakterade hyresintäkter förfaller år 2019 eller senare.

## Projektportföljen och byggrätter

Catena har en uttalad ambition att växa, primärt genom nybyggnation. Bolaget har, trots att marknaden endast erbjuder ett begränsat antal tillgängliga logistiklägen, en

utvecklingsbar projektportfölj med bland annat två stora objekt/options, samägda med Peab; projekt Sunnanå som erbjuder en utvecklingsbar fastighetsyta om totalt 270 000 kvadratmeter samt Projekt Logistikposition Helsingborg som erbjuder en lika stor yta. Dessutom innehåller projektportföljen förvärvsoptioner för projekt som nått olika stadier som sträcker sig från hyresförhandlingar till detaljplan, framför allt i Stockholmsregionen.

Portföljen utvecklas löpande genom ständiga sökprocesser. Med hänsyn till den begränsade tillgången till obebyggd logistikmark omfattar dessa processer även utvecklingsbar befintlig byggnation.

I Catenas projektportfölj ingår också projekt Haga Norra. Planen är att, i samverkan med etablerade aktörer inom kontors- respektive bostadssektorn, på ett strategiskt sätt driva projektutvecklingen vidare.

► *Läs mer på sidan 41.*

► *En fullständig fastighetsförteckning finns på sidorna 50-51.*

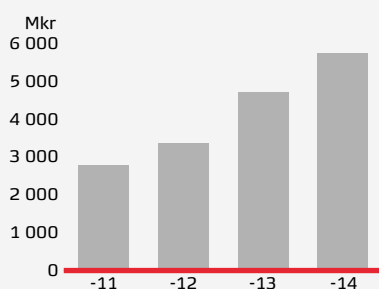
## Beståndet fördelat per region

	Stockholm	Göteborg	Öresund	Projekt
Antal fastigheter	21	12	13	1
Uthyrbar yta, tkvm	311,3	235,3	165,8	40,7
Bokfört värde, Mkr	2 193,9	1 505,2	816,8	1 235,0
Hyresvärde, Mkr	210,7	158,6	84,2	26,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	97,8	93,5	97,7
Överskottsgrad, %	78,5	71,9	70,1	88,3

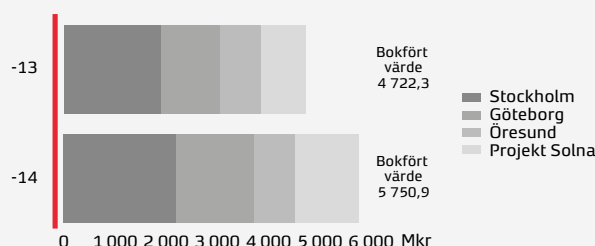
## Intäkter och hyra

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör 73 procent av intäkterna avtal med en löptid överstigande 3 år. Det innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid påverkan av förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår

Fastighetsbeståndets utveckling



Fastighetsbeståndet per region, Mkr



till strax under fem år. Hyresintäkterna ökade under året med 36 procent till 431,3 Mkr (316,8) främst tack vare förvärvade fastigheter och färdigställda projekt.

Uthyrningsgraden ökade från 87 till 96 procent som ett resultat av strategiskt placerade logistikanläggningar och ett fokuserat uthyrningsarbete.

Under det andra kvartalet 2014 erhöles en ersättning för en hyresuppgörelse om 9,9 Mkr, och under det fjärde kvartalet en försäkringsersättning för en brandskadad byggnad om 8 Mkr. Utrangeringen av byggnaden har belastat realiserade värdeförändringar.

## Uthyrning och inflyttning

Under året tecknades 56 nya kontrakt med en sammanlagd yta om 127 300 kvadratmeter och ett kontraktvärde om 79,1 Mkr. Samtidigt sades 27 kontrakt upp med en sammanlagd yta om 59 400 kvadratmeter och ett kontraktvärde om 32,9 Mkr.

Kontraktvärde på inflyttningen under året uppgick till 101,5 Mkr medan avflyttningen stannade på 64,2 Mkr. Det innebär en nettoinflyttning på 37,3 Mkr.

## Kontraktstruktur

Kontraktportföljen är långsiktig och hyresgästerna utgörs till övervägande del av stora väl etablerade företag, primärt logistikföretag. Catenas tio största hyresgäster, som alla är stabila välrenommerade organisationer, svarade per 31 december 2014 för cirka 65 procent (73) av koncernens kontrakterade hyresintäkter. Det är dock värt att notera att stora kunder har flera beställande enheter. Hyreskontrakten för dessa tio hyresgäster löper ut inom 1 till 19 år. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden ökade under perioden från 4,4 till 4,7 år.

► *Tabell över kontraktens förfallostruktur finns på sidan 67.*

► *Tabell över de 10 största hyresgästerna finns på sidan 37.*

## Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet, det vill säga hyresintäkterna med avdrag för fastighetskostnader inkluderande drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration, ökade under året med 47 procent till 325,7 Mkr (221,3). Primärt är det en följd av den förbättrade uthyrningsgraden och effektiviseringar inte minst på energiområdet. Bland annat har Catena investerat i alternativ och mer hållbar uppvärmning men också bättre belysnings- och ventilationssystem.

Fastighetskostnaderna ökade under året med 11 procent till -105,6 Mkr (-95,5) till följd av förvärvade fastigheter. I jämförbart bestånd är fastighetskostnaderna oförändrade, där ökade underhållskostnader har kompenseras med lägre driftskostnader som en effekt av genomförda energiåtgärder.

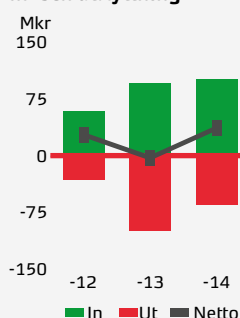
Överskottsgraden ökade därmed från 69,9 till 75,5 procent.

## Förvaltningsresultat

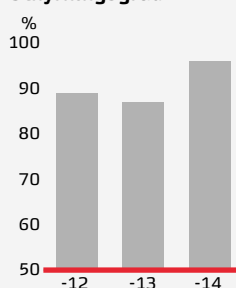
Förvaltningsresultatet, det vill säga redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt, ökade som en följd av det förbättrade driftsöverskottet med 39 procent till 204,9 Mkr (147,0).

De finansiella kostnaderna som också påverkar förvaltningsresultatet uppgick till -95,1 Mkr (-88,7) under året. Ökningen med 6,4 Mkr är främst hänförlig till ökade kreditvolymen.

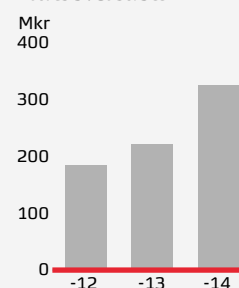
**In- och utflyttning**



**Uthyrningsgrad**



**Driftsöverskott**



## Resultat

Årets resultat har ökat med 205,8 Mkr till 344,2 Mkr (138,4) till följd av värdetförändringar på fastigheterna, främst hänförlig till projektfastigheter ”Haga Norra”, Solna. Effekten uppvägs av ökade undervärden på derivaten som beror på lägre marknadsräntor men som inte påverkar det befintliga kassaflödet.

► *Läs mer om årets resultat på sidan 62-63.*

## Fastighetsbeståndets utveckling

### Förvärv

Under året har Catena förvärvat:

- Logistikfastigheten Lagret 1 i Nässjö om totalt cirka 24 000 kvadratmeter som för närvarande är uthyrda. Hyresintäkten uppgår till cirka 15 Mkr.
- Logistikfastigheten Jordbromalm 4:33 i Haninge också den cirka 24 000 kvadratmeter stor och för närvarande fullt uthyrd. Hyresintäkten uppgår till cirka 17 Mkr.
- Fastigheten Varla 1 i Kungsbacka. Förvärvet stärker Catenas position i ett av bolagets prioriterade områden Göteborg. Fastigheten har totalt cirka 50 000 kvadratmeters tomtyta med 25 000 kvadratmeter bebyggd uthyrbar yta. Hyresintäkten beräknas uppgå till cirka 15 Mkr per år.

### Genomförda investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 180,4 Mkr (186,7). Bland de större projekten finns:

- Nybyggnation på fastigheten Högsbo 21:2 i Göteborg.
- Nybyggnation på fastigheten Ättehögen 2 i Jönköping.

- Hästhagen 4 i Helsingborg där ett flertal hyresgästpassningar genomförts.
- Fastighetsreglering avseende fastigheten Dikartorp 3:6 i Järfälla. Fastigheten ingår därefter i fastighetsbeteckningen Dikartorp 3:12.

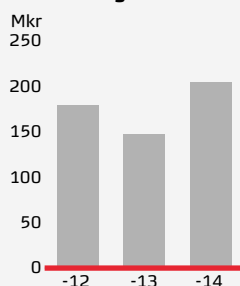
### Avyttringar

- Fastigheten Jakobsberg 22:16 i Järfälla, som inte ligger inom ett prioriterat område, avyttrades i maj. Ytan i fastigheten var 2 455 kvadratmeter och försäljningen gjordes till bokfört värde om 15 Mkr.
- Fastigheten Släggan 1 i Ljungby har uttrangerats, vad avser byggnadsdel, på grund av en brand under året.

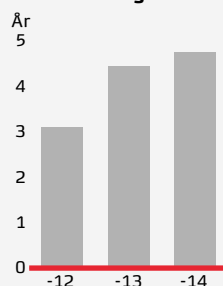
Fastighetsbestånd Mkr	Verkligt värde	Antal fastig- heter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	4 722,3	45
Förvärv	477,2	3
Investeringar i befintliga fastigheter	180,4	
Försäljningar	-15,0	-1
Övrigt <sup>1)</sup>	-6,5	
Orealiserade värdetförändringar	392,5	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>5 750,9</b>	<b>47</b>

1) Inklusive försäkringsersättning totalskadad fastighet.

Förvaltningsresultat



Genomsnittlig återstående hyresavtalstid



## Väsentliga händelser under året

- Catena handlas från och med den 2 januari 2014 på NASDAQ Stockholm – Nordiska listan Mid Cap.
- En nyemission om 446 469 aktier genomfördes i samband med förvärvet av fastigheterna Jordbromalm 4:33 i Haninge och Lagret 1 i Nässjö, vilket ökade antalet aktier i Catena till 25 641 921 och aktiekapitalet med cirka 2 Mkr till 112,8 Mkr.
- Johan Franzén utsågs till ny regionchef i Göteborg.
- Mark- och miljödomstolen avslag samtliga överklaganden gällande detaljplanen, som nu vunnit laga kraft, för Catenas projektfastigheter i ”Haga Norra” i Solna. Länsstyrelsens beslut om detaljplanen ligger därmed fast och Catena kan gå vidare med planerna om att förverkliga en ny modern stadsdel med både bostäder och lokaler.
- Catena har under året tecknat avtal om finansiering avseende 3,5 Mdkr, varav 2 Mdkr med en löptid om tre år och resterande med en löptid upp till två år, vilket ökat låneramen med 0,9 Mdkr. Under året har även två nya swappar tecknats om tillsammans 1 000 Mkr med en löptid till och med 2024 och med en fast ränta om 1,7 respektive 1,4 procent.
- Catena beslutade att HR-ansvariga Sofie Bennsten skall ingå i företagsledningen.
- Catena antog en ny affärsplan med något reviderade finansiella mål.
- Catena och Peab påbörjade en investering om totalt 240 Mkr via ett gemensamt bolag i en ny terminalbyggnad för DHL Freight i Sunnanå utanför Malmö. Byggnadens yta blir 17 300 kvadratmeter och hyresavtalet löper på 10 år.
- Catenas huvudkontor flyttades, i slutet av året, från Ängelholm till lokaler i egen fastighet i Helsingborg.

## Väsentliga händelser efter årets slut

- Försäljning har skett av en mindre fastighet i Luleå, som inte är ett av Catena prioriterat område, till ett fastighetsvärde om 7 Mkr med tillträde den 1 april 2015.
- Catena har överenskommit med Katrineholms Kommun om att förvärva kommunens del, 49 procent, av det gemensamägda bolaget, Logistikposition Katrineholm AB. Avtal har även tecknats om förvärv av mark via fastighetsreglering mellan Logistikposition Katrineholm AB och Katrineholms Kommun. Bolaget förvärvar 75 000 kvadratmeter mark som ligger intill befintliga fastigheter Sothönan 3 och 19. Köpeskillingen är satt till 7,8 Mkr och tillträde sker när fastighetsbildning vunnit laga kraft.
- Den 17 mars 2015 har Catena tecknat avtal, med det närstående bolaget Backahill AB, om att förvärva logistikfastigheten Förmannen 4 i Ängelholm, strategiskt belägen vid E6 utanför Ängelholm. Fastigheten vars 22 200 kvadratmeter är fullt uthyrda, företrädesvis med långa kontrakt kan förädlas ytterligare med Catenas specifika logistikkunnande. Hyresintäkterna uppgår till 12 Mkr per år och affären gjordes till ett fastighetsvärde om 120 Mkr. Affären är villkorad till ett beslut på Catenas årsstämma den 28 april 2015.

## Marknadsutsikter

Efterfrågan på lokaler inom Catenas marknadssegment är god. Avslutade avtalsförhandlingar visar på något höjda hyresnivåer jämfört med tidigare kvartal, om än med kortare avtalstider. Genom sin kärnverksamhet, att utveckla väl placerade och för sin uppgift väl anpassade miljöeffektiva logistikanläggningar med tillgång till olika transportsätt ser Catena möjligheter att expandera de närmaste åren. Marknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter är fortsatt attraktiv till följd av ökade krav på miljö- och kostnadseffektiva leveranser.

# Vinstdisposition och intygande

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	1 173 431 373,62
Årets resultat	-134 115 741,85
<b>Summa</b>	<b>1 039 315 631,67</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 3:00 kr per aktie	76 925 763,00
I ny räkning balanseras	962 389 868,67
<b>Summa</b>	<b>1 039 315 631,67</b>

## Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4§ aktiebolagslagen

### Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2015, att Catena ska lämna en utdelning om 3,00 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2014, vilket innebär en total utdelning på 76 925 763 kronor. Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 32,4 procent i koncernen. Efter den föreslagna utdelningen beräknas soliditeten i koncernen uppgå till cirka 31,4

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. Catenas finansiella ställning medger en högre utdelning, men vid beslut om utdelningsnivån har styrelsen beaktat att Catena är i en förvärvs- och projektgenomförandefas.

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer, se sidorna 61-97.



Kontorsdelen på nybygget av DHLs nya terminal i Sunnanå utanför Malmö.

# Fastighetsvärdering

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



Lagret 1 i Nässjö, en terminal fullt uthyrd till Rusta.

## 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 utnyttjad byggrätt.

## Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. DTZ har värderat cirka 74 procent av beståndet, motsvarande ett värde om 4,3 Mdkr under tredje och fjärde kvartalet.

Projektet i Solna, ”Haga Norra”, har värderats till 1,2 Mdkr. Catenas värde har säkerställts av en extern värdering av DTZ till samma nivå.

En viss avvikelse tillåts mellan den interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda



direktavkastningskravet på +/-0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller understiger detta intervall justeras det verkliga värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden.

## Väsentliga variabler

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

	<b>Faktiskt utfall, totalt</b>	<b>Normaliserade värden<sup>1)</sup>, totalt</b>
<i>För definitioner se sidan 109.</i>		
Hyresvärde, Mkr	480,1	464,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	94,3
Kontrakterad årshyra, Mkr	459,8	437,9
Driftsöverskott före fastighetsadm, Mkr	348,8	374,4
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	6,1	6,5
Överskottsgrad före fastighetsadm., %	80,9	85,5
Diskonteringsränta		8,5

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

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är diskonteringsräntan och hyresvärdet. I diskonteringsräntan ingår antagande såsom ränteläge, skuldsättningsgrad, inflationsantaganden, avkastningskrav på insatt kapital, läge på fastigheten, hyresgäststruktur med mera. Hyresvärdet speglar marknadsbilden för vad hyresgästerna är villiga att betala för fastighetsytor. En förändring på +/- 1 procent för dessa parametrar påverkar beräknat verkligt värde:

<b>Förändring</b>	<b>Påverkan</b>	
	<b>+1%</b>	<b>-1%</b>
Diskonteringsränta, Mkr	-231	131
Hyresvärde, Mkr	185	-282

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



Logistiklagret Törsjö 2:49, beläget i Örebro.

# Fastighetsförteckning

Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår <sup>1)</sup>	Taxeringsvärde, tkr
Mörby 5:28	Nykvarn	Mörbyvägen 21	2009	33 000
Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	19 587
Dikartorp 3:12, bygg 1	Järfälla	Passadvägen 8	2002	34 200
Dikartorp 3:12, bygg 2	Järfälla	Passadvägen 10	1977	136 994
Nattskiftet 11	Stockholm	Elektrav. 15 / Drivhjulsv. 42	1996	14 528
Slottshagen 2:1	Norrköping	Kommendantvägen 5	Spec	0
Regulatorn 2	Huddinge	Elektronv. 1 / Regulatorv. 10	1967	144 117
Vanda 1	Kista	Vandagatan 3	1990	168 200
Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7	1986	11 886
Sothönan 19	Katrineholm	Terminalgatan 8	Mark	864
Terminalen 1	Hallsberg	Hallsbergsterminalen 12, 14,19	Spec	0
Jordbromalm 4:33	Haninge	Lillsjövägen 19	2005	157 267
Storheden 1:75	Luleå	Betongvägen 40	1990	3 764
Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	2 585
Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons gata 10 A	1983	4 196
Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	42 510
Värdshuset 3	Sundsvall	Värdshusvägen 5	1985	3 114
Sörby Urffjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	4 427
Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2004	172 620
Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	Spec	0
Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 6	1970	31 199
Godsvagnen 6	Örebro	Terminalgatan 2	1992	65 916
<b>Summa Region Stockholm</b>				<b>1 050 974</b>
Tappen 1	Borås	Lamellgatan 1	1984	15 568
Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	69 011
Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	50 488
Backa 97:10	Hisings Backa	Exportgatan 43	1979	48 873
Lagret 1	Nässjö	Terminalgatan 6	2004	52 158
Varla 6:15	Kungsbacka	Kabelgatan 5	1980	69 164
Älghunden 3	Jönköping	Muttervägen 3	1983	13 212
Källbäckstryd 1:408	Brämhult	Tvinnargatan 17	1990	4 580
Högsbo 21:2	Västra Frölunda	J A Pripps gata 2	1976	321 969
Ädelmetallen 1	Jönköping	Industrigatan 7	1976	53 798
Ättehögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56	1987	24 825
Backa 23:5, bygg 1	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	1992	540
Backa 23:5, bygg 2	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	Spec	0
<b>Summa Region Göteborg</b>				<b>724 186</b>
Remmen 1	Åstorp	Ji-Te gatan 9/Persbogatan 1-3	1985	10 569
Lejonet 6	Åstorp	Bangatan 7	1973	2 401
Lejonet 7	Åstorp	Bangatan 9A	1995	8 232
Släggan 1	Ljungby	Kännavägen 40	Mark	4 004
Terminalen 3	Malmö	Terminalgatan 7	Spec	0
Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10, 13	2004	38 726
Köpingegården 1, SRS 2	Helsingborg	Trintegatan 15	2013	82 123
Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	96 000
Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronav. 5, 7 A-E	2005	69 177
Terminalen 4	Malmö	Terminalgatan 5	1979	14 111
Kroksabeln 17	Helsingborg	Muskötgatan 11	1971	18 776
Arnulf Överland 1	Kristianstad	Estrids väg 2	1992	4 113
Bronsringen 1, 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	45 159
Konen 5	Halmstad	Kristinehedsvägen 10	2011	4 586
<b>Summa Region Öresund</b>				<b>397 977</b>
Stora Frösunda 2 m fl	Solna	Frösundaleden 4	1972	141 929
<b>Summa Projekt</b>				<b>141 929</b>
<b>TOTALT</b>				<b>2 315 066</b>

1) Värdeår spec avser specialbyggnad med typkod 820-829,890 utan åsatt värdeår.

Hyresvärde, tkr	Kontrakterad hyra, tkr	Logistik, kvm	Distribution, kvm	Terminal, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm
11 947	11 947	0	0	186	0	186
2 369	2 369	0	2 640	0	0	2 640
5 371	5 371	5 616	0	0	0	5 616
10 068	10 068	23 970	0	0	0	23 970
27 076	26 929	25 484	0	0	0	25 484
8 233	7 978	0	0	15 126	0	15 126
30 283	27 114	45 203	0	0	0	45 203
21 118	15 258	23 240	0	0	0	23 240
4 022	2 769	0	0	12 157	0	12 157
0	0	0	0	0	0	0
11 950	11 950	0	0	25 850	0	25 850
18 657	18 657	23 547	0	0	0	23 547
710	710	0	1 450	0	0	1 450
726	726	0	1 330	0	0	1 330
523	523	0	1 318	0	0	1 318
4 685	4 685	0	5 399	0	0	5 399
763	763	0	1 512	0	0	1 512
764	764	0	1 427	0	0	1 427
30 390	30 390	55 255	0	0	0	55 255
7 181	7 181	0	0	8 885	0	8 885
4 186	4 186	12 089	0	0	0	12 089
9 672	9 672	19 600	0	0	0	19 600
<b>210 693</b>	<b>200 009</b>	<b>234 004</b>	<b>15 076</b>	<b>62 204</b>	<b>0</b>	<b>311 284</b>
2 732	2 613	5 700	0	0	0	5 700
10 749	10 749	16 897	0	0	0	16 897
16 787	16 032	34 126	0	0	0	34 126
8 512	8 512	13 878	0	0	0	13 878
16 245	16 245	0	0	24 404	0	24 404
14 950	14 854	25 006	0	0	0	25 006
1 787	1 787	0	3 738	0	0	3 738
542	542	0	1 247	0	0	1 247
56 930	55 840	0	65 838	0	0	65 838
7 424	7 424	0	20 757	0	0	20 757
5 733	4 248	8 709	0	0	0	8 709
9 828	9 828	0	7 659	0	0	7 659
6 369	6 369	7 300	0	0	0	7 300
<b>158 588</b>	<b>155 042</b>	<b>111 616</b>	<b>99 239</b>	<b>24 404</b>	<b>0</b>	<b>235 259</b>
3 261	2 966	0	6 765	0	0	6 765
908	908	0	1 785	0	0	1 785
2 673	2 673	0	3 624	0	0	3 624
0	0	0	0	0	0	0
12 368	12 368	0	0	33 300	0	33 300
17 323	17 323	0	0	24 522	0	24 522
7 892	7 892	14 403	0	0	0	14 403
6 882	6 882	26 600	0	0	0	26 600
18 461	14 237	38 481	0	0	0	38 481
2 377	2 373	0	1 290	0	0	1 290
2 739	1 681	7 416	0	0	0	7 416
715	715	0	1 750	0	0	1 750
7 610	7 610	0	5 150	0	0	5 150
1 047	1 047	0	727	0	0	727
<b>84 255</b>	<b>78 675</b>	<b>86 900</b>	<b>21 091</b>	<b>57 822</b>	<b>0</b>	<b>165 813</b>
26 611	26 033	0	0	0	40 723	40 723
<b>26 611</b>	<b>26 033</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 723</b>	<b>40 723</b>
<b>480 146</b>	<b>459 760</b>	<b>432 520</b>	<b>135 406</b>	<b>144 430</b>	<b>40 723</b>	<b>753 079</b>



### **Törsjö 2:49**

Törsjö 2:49, Örebro är ett logistiklager byggt och anpassat till hyresgästen DHL. Lagret har ett utmärkt läge för att kunna serva Stockholm med omnejd.

# Räntebärande skulder

Catenas finansiella strategi, mandat och risktagande regleras i koncernens finanspolicy, vilken är fastställd av Catenas styrelse.

## 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 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 finansierad dels via eget kapital som uppgick till 1 984,8 Mkr (1 641,9), dels via skulder till kreditinstitut som uppgick till 3 457,6 Mkr (2 963,0), vilket motsvarar en total soliditet om 32,4 procent (32,6). Catenas långsiktiga soliditetsmål är att soliditeten ska överstiga 30 procent.

## Rörelsekapital och kassaflöde

Catena bedömer sig ha tillräckligt med rörelsekapital för det behov bolaget ser framför sig under den närmaste tolv-månadersperioden. Hyresintäkter betalas i normalfallet i förskott medan huvuddelen av rörelsekostnader samt räntor betalas i efterskott. Detta medför att det i normalfallet inte finns något rörelsekapital att finansiera.

Årets kassaflöde uppgick till -14,2 Mkr (213,4). Kassaflödet före förändring av rörelsekapital uppgick under året till 204,8 Mkr (187,8). Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2014 till 199,4 Mkr (213,6).

► Se även sidan 67.

## Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick per den 31 december 2014 till 3 457,6 Mkr (2 963,0). Låneramen uppgick till 4 201,5 Mkr (3 270,0). Catena har under året tecknat avtal om finansiering avseende 3,5 Mdkr, varav 2 Mdkr med en löptid om tre år och resterande med en löptid upp till två år, vilket ökat låneramen med 0,9 Mdkr.

► Läs mer om våra räntebärande skulder på sidan 65.

## Obligationsfinansiering

I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 000 Mkr. På så sätt breddas basen för bolagets upplåning i ett läge där kapitalmarknaden har stor efterfrågan på obligationer. Bolaget ägs förutom av Catena AB av Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Verksamheten startade i februari 2015.

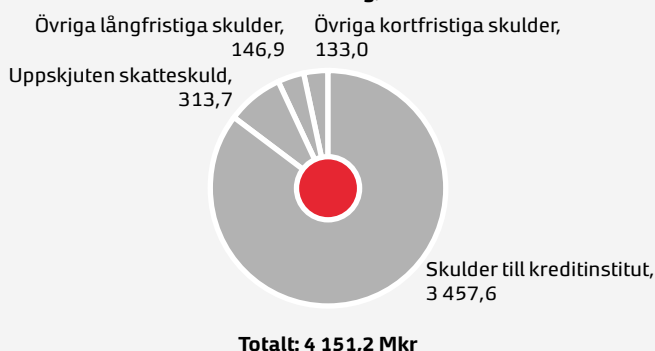
## Ränterisker

Catena innehar ränteswapavtal om 2 000,0 Mkr (1 087,6) med ränta under tre procent. Verkligt värde på ränteswapavtalen uppgår till 1 853,1 Mkr (1 092,0) på bokslutsdagen. I kvartal 3 tecknades en swap om 500 Mkr med en löptid till och med 2023 och en fast ränta om 1,7 procent. I kvartal 4 har en swap tecknats om 500 Mkr med en löptid till och med 2024 och fast ränta om 1,4 procent.

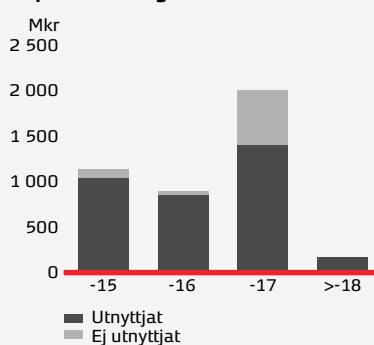
Derivatens nominella värde motsvarar 58 procent av koncernens skulder till kreditinstitut. Genomsnittlig ränta inklusive kostnad för utnyttjade kreditramar samt derivat uppgick under året till 2,8 procent.

► Läs mer om finansiella risker och derivat på sidan 57 och 63 samt not 18, koncernen.

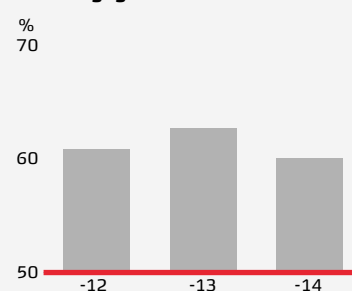
### Skuldernas fördelning, Mkr



### Kapitalbindning



### Belåningsgrad



# Aktie och ägare

Catenas aktier introducerades den 26 april 2006 på Stockholmsbörsen. Aktien handlas från och med den 2 januari 2014 på NASDAQ Stockholm, Nordiska listan Mid Cap i sektorn Real Estate, under benämningen CATE.

## Kursutveckling och omsättning

Aktien har under 2014 stigit med cirka 5,8 procent (59) från 100,00 kronor till 105,75 kronor. Börsvärdet på balansdagen uppgick till 2 712 Mkr (2 520). Aktien noterades som högst till kursen 115,00 kronor den 8 maj. Som lägst noterades aktien till 94,00 kronor den 16 oktober. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq Stockholms allshare index (OMXSPI) ökade med 11,9 procent (22). Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) ökade med 35,1 procent (21).

Catenas totalavkastning, det vill säga aktiekursförändringen under året plus utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början uppgår till knappt 8 procent.

Under året omsattes på Nasdaq Stockholm och Burgundy 2 981 762 aktier (1 536 773), motsvarande en omsättningshastighet på 11,6 procent (6,1).

## 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 per den 31 december 2014 till 112 824 452,40 kronor fördelat på 25 641 921 stamaktier. Kvotvärdet per aktie är 4,40 kronor. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämman 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.

Bolagets aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

## Nyemission

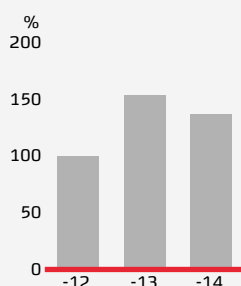
En nyemission om 446 469 aktier har genomförts i samband med förvärvet av fastigheterna Lagret 1 i Nässjö och Jordbromalm 4:33 i Haninge, vilket har ökat antalet aktier i Catena till 25 641 921 aktier och aktiekapitalet med 1 964 464 kr till 112 824 452 Mkr.

Aktiekapitalets utveckling finns beskrivet i not 17 på sidan 81.

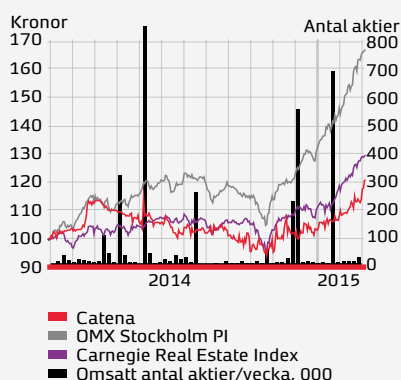
## Ägare

Den 31 december 2014 hade Catena AB 14 545 aktieägare (15 084). Största ägare är Backahill Kil AB med 45,6 procent (46,4) av kapitalet, Endicott Sweden AB med 13,5 procent (13,8) samt Fabege med 10,2 procent (13,8) av kapitalet. Ingen ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier per den 31 december 2014.

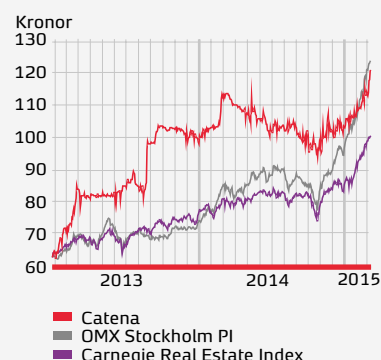
Börskurs/eget kapital



Kursutveckling 2014-01-01 – 2015-02-27



Kursutveckling 2013-01-01 – 2015-02-27



De utländska ägarna svarade för 6,1 procent (5,6) av kapitalet. Det svenska ägandet uppgick till 93,9 procent (94,4) av kapitalet och rösterna, varav juridiska personer svarade för 86,9 procentenheter och fysiska personer för 7,0 procentenheter av kapitalet och rösterna. Catena AB ägde inga egna aktier i Catena vid utgången av 2014.

### Aktieägaravtal

Styrelsen känner inte till några aktieägaravtal mellan bolagets aktieägare och heller inte några övriga överenskommelser eller motsvarande som senare kan komma att leda till att kontrollen över Catena förändras.

Data per aktie	2014	2013	2012
Börskurs vid årets slut, kr	105,75	100,00	63,00
Kursutveckling under året, %	5,8	59,0	9,5
Resultat per aktie, kr	13,49	9,81	19,26
Förvaltningsresultat per aktie, kr	8,02	10,29	15,41
P/E-tal	8	10	3
Eget kapital per aktie, kr	77,22	64,95	62,93
Utdelning per aktie, kr	3,00 <sup>1)</sup>	2,00	1,00
Aktiens direktavkastning, %	2,8 <sup>1)</sup>	2,0	1,6
Aktiens totalavkastning, %	7,8	60,3	13,0
Antal aktier vid årets slut, tusental	25 642	25 195	11 564
Genomsnittligt antal aktier, tusental	25 556	14 291	11 564

Inga utspädnings effekter.

1) Enligt styrelsens förslag till årsstämman.

Ägarstruktur, per 27 februari 2015	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 681	45,6
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 469	13,5
Fabege AB (publ)	2 619	10,2
SFU Sverige AB	1 847	7,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	1 811	7,1
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	729	2,8
Banque Carnegie Luxembourg SA	223	0,9
JP Morgan Europé Limited	165	0,6
Livförsäkringbolaget Skandia ÖMS	158	0,6
Handelsbanken Fonder AB	125	0,5
Caesar Åfors	100	0,4
CBNY-DFA-INT SML CAP V	97	0,4
Swedbank Robur fonder	89	0,4
Gamla Livförsäkringsaktiebolaget	80	0,3
Övriga aktieägare	2 449	9,5
	<b>25 642</b>	<b>100,0</b>

### Incitamentsprogram

I Catena finns inget aktiebaserat incitamentsprogram, några optioner eller konvertibla skuldebrev utfärdade i Catena. 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.

### Utdelningspolicy

Catenas utdelning till aktieägarna ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt. För verksamhetsåret 2014 föreslår styrelsen och verkställande direktören 3,00 kronor per aktie (2,00). Det motsvarar en direktavkastning på 2,8 procent (2,0).

### Aktiemarknadsinformation

Bolaget har, i syfte att ge en rättvisande bild av bolaget, en omedelbar, transparent och kontinuerlig kontakt med aktiemarknaden. Informationsgivningen kännetecknas av öppenhet, samtidighet och likformighet. Den lämnas i enlighet med gällande lagstiftning, NASDAQ regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning samt bolagets IR policy.

I samband med publiceringen av delårsrapporterna presenteras delårsbokslutet för investerare på möten som arrangeras av bankerna. Dessutom planerar bolaget in egna enskilda möten med investerare och banker. Delårsrapporter och årsredovisning skickas med post till dem som begärt detta. De publiceras också omedelbart efter publicering på bolagets hemsida. Där publiceras också fortlöpande information om bolaget, finansiell statistik och aktien.

### Ägarförhållanden, fördelning storlek på aktieinnehavet, per 27 februari 2015

Storleksklass	Ägare	
	Antal	Andel, %
1-500	13 845	95,9
501-1 000	376	2,6
1 001-5 000	173	1,2
5 001-10 000	17	0,1
10 001-15 000	5	0,0
15 001-20 000	5	0,0
20 001-	25	0,2
<b>Totalt</b>	<b>14 446</b>	<b>100,0</b>

\* Kapital/röster, %

# Risker och möjligheter

Risk	Hantering	Exponering																
<b>Hyresintäkter och kostnader</b>																		
<p><b>Vakanser</b></p> <p>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.</p>	<p>Merparten av Catenas fastigheter är lokaliserade till viktiga logistikpunkter vid hamnar och längs de stora europavägarna i anslutning till södra Sveriges tätorter. Det gör Catena mindre känsligt för marknadens svängningar och dess påverkan på den totala uthyrningsgraden.</p>	<p><b>Uthyrbar yta per region samt ytmässig uthyrningsgrad</b></p> <p>Projekt Solna, 96,6%</p> <p>Öresund, 90,7%</p> <p>Stockholm, 93,6%</p> <p>Göteborg, 96,6%</p>																
<p><b>Uppsagda kontrakt</b></p> <p>När 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>Genom ett nära samarbete med kunderna minskar risken för oväntade uppsägningar av hyreskontrakt. Catenas hyreskontraktportfölj som primärt avser logistikfastigheter är relativt långfristig. Vid nytecknande har hyreskontrakt inom dessa fastighetstyper generellt en längre löptid än fem år.</p>	<p><b>Fördelning av löptider för hyreskontrakt, per år</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>-15</td><td>7</td></tr> <tr><td>-16</td><td>20</td></tr> <tr><td>-17</td><td>18</td></tr> <tr><td>-18</td><td>4</td></tr> <tr><td>-19</td><td>6</td></tr> <tr><td>-20</td><td>13</td></tr> <tr><td>-21+</td><td>32</td></tr> </tbody> </table>	År	%	-15	7	-16	20	-17	18	-18	4	-19	6	-20	13	-21+	32
År	%																	
-15	7																	
-16	20																	
-17	18																	
-18	4																	
-19	6																	
-20	13																	
-21+	32																	
<p><b>Kundförluster</b></p> <p>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><b>Kundförluster</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Mkr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2012</td><td>0,1</td></tr> <tr><td>2013</td><td>2,4</td></tr> <tr><td>2014</td><td>0,1</td></tr> </tbody> </table>	År	Mkr	2012	0,1	2013	2,4	2014	0,1								
År	Mkr																	
2012	0,1																	
2013	2,4																	
2014	0,1																	
<p><b>Ökade drifts- och underhållskostnader</b></p> <p>Om Catenas kostnader för drift och underhåll ökar mer än vad Catena kompenseras för genom avtalade hyror, kan resultatet påverkas. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt.</p>	<p>För att motverka dessa effekter arbetar Catena löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Hyreskontrakt för logistikfastigheter binds normalt till konsumentprisindex (KPI). Oförutsedda renoveringsbehov torde primärt uppkomma vid skada för vilket Catena tecknat försäkringslösningar.</p>	<p><i>Kontrakt med längre löptid än tre år har normalt en index-klausul. Kunderna betalar normalt driftskostnaderna. Resultateffekten av ökade fastighetskostnader framgår av känslighetsanalysen på sidan 59.</i></p>																



## Risk

## Hantering

## Exponering

## Hyresintäkter och kostnader forts.

**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.



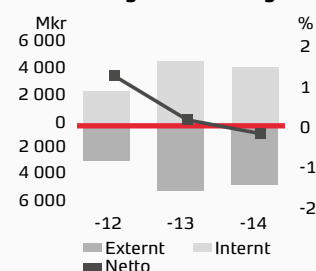
86 procent av koncernens totala yta ägs av bolaget.

## Värdeförändringar

**Fastigheter**

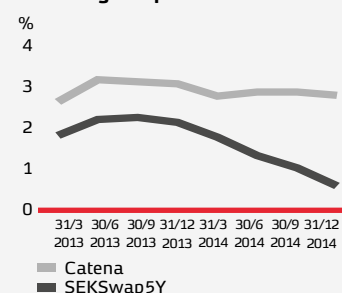
Catena redovisar sitt fastighetsinnehav till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av förändrade hyresnivåer och vakansgrader, ändrade krav på direktavkastning samt detaljplaneprocesser med mera kommer att påverka Catenas finansiella rapporter.

Normalt betalda förvävspriser, antalet objekt och inte minst 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. Större delen av fastighetsbeståndet har externvärderats under 2014. De externa värderingarna såväl som gjorda affärer bekräftar Catenas interna värderingar.

**Intern fastighetsvärdering vs. extern****Finansiella instrument**

Catena har en stor del lån med kort räntebindningstid. 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 löptid gått ut är värdet alltid noll. Över- eller undervärdet redovisas i rapport över finansiell ställning.

**Catenas genomsnittsränta och 5 årig swapränta**

Risk	Hantering	Exponering																												
<b>Finansieringsrisker</b>																														
<p><b>Likviditetsrisk</b></p> <p>Risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden, vilket negativt kan påverka Catenas resultat och finansiella ställning.</p>	<p>Catena hade per bokslutsdagen utnyttjade kreditlöften på 743,9 Mkr och likvida medel om 199,4 Mkr.</p>	<p><b>Kassalikviditet</b></p> <table border="1"> <caption>Kassalikviditet (Mkr)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Kassalikviditet (Mkr)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-12</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>-13</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>-14</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	År	Kassalikviditet (Mkr)	-12	0	-13	200	-14	200																				
År	Kassalikviditet (Mkr)																													
-12	0																													
-13	200																													
-14	200																													
<p><b>Refinansiering</b></p> <p>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.</p>	<p>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 har en kvarstående avtalstid på upp till 3,5 år.</p>	<p><b>Låneförfallostruktur</b></p> <table border="1"> <caption>Låneförfallostruktur (Mkr)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utnyttjat (Mkr)</th> <th>Ej utnyttjat (Mkr)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-15</td> <td>1000</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>-16</td> <td>800</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>-17</td> <td>1400</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>&gt;-18</td> <td>100</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utnyttjat (Mkr)	Ej utnyttjat (Mkr)	-15	1000	100	-16	800	100	-17	1400	600	>-18	100	0													
År	Utnyttjat (Mkr)	Ej utnyttjat (Mkr)																												
-15	1000	100																												
-16	800	100																												
-17	1400	600																												
>-18	100	0																												
<p><b>Räntor</b></p> <p>Catenas enskilt största kostnads-post 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 58 procent av koncernens skulder. Räntebindningstid sätts beroende på hyreskontraktens längd, typ av fastighet samt med hänsyn till aktuell affärsplan för respektive fastighet. Catena förväntar sig att kunna behålla en låg räntenivå som med eftersläpning följer marknadens förändring. Derivatens specifikas i koncernens not 18.</p>	<p><b>Ränteförfalloår</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Mkr</th> <th>Ränta, %<sup>1)</sup></th> <th>Andel, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>1 457,6</td> <td>2,0</td> <td>42,0</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>500,0</td> <td>4,3</td> <td>14,5</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>500,0</td> <td>3,6</td> <td>14,5</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>500,0</td> <td>3,1</td> <td>14,5</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>500,0</td> <td>2,7</td> <td>14,5</td> </tr> <tr> <td><b>Totalt</b></td> <td><b>3 457,6</b></td> <td><b>2,8</b></td> <td><b>100,0</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><small>1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2014-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.</small></p>	År	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %	2015	1 457,6	2,0	42,0	2021	500,0	4,3	14,5	2022	500,0	3,6	14,5	2023	500,0	3,1	14,5	2024	500,0	2,7	14,5	<b>Totalt</b>	<b>3 457,6</b>	<b>2,8</b>	<b>100,0</b>
År	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %																											
2015	1 457,6	2,0	42,0																											
2021	500,0	4,3	14,5																											
2022	500,0	3,6	14,5																											
2023	500,0	3,1	14,5																											
2024	500,0	2,7	14,5																											
<b>Totalt</b>	<b>3 457,6</b>	<b>2,8</b>	<b>100,0</b>																											
<b>Ansvarsrisker</b>																														
<p><b>Förvärvade miljöskador</b></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 inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Det kan inte helt uteslutas att det finns miljöföroreningar som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk på Catena.</i></p>																												

Risk	Hantering	Exponering
<b>Ansvarsrisker forts.</b>		
<p><b>Skada på person eller egendom</b></p> <p>Egendom tillhörande Catena kan komma att förstöras av brand, stöld eller annan överkan. Likaså kan Catena genom till exempel oakt-samhet orsaka skada på person eller annans egendom.</p>	<p>För eventuella ansvars- och för-mögenhetsskador har försäkringar tecknats. Fastigheterna är fullvär-desförsäkrade.</p>	<p><i>Under de senaste åren har inget bolag inom Catenakoncernen haft något betydande försäkrings-ärendet. Undantaget är 2014 då bolaget drabbades av två bränder. Skadorna ersattes av försäkrings-bolaget.</i></p>
<b>Övriga risker</b>		
<p><b>Nyckelpersoner</b></p> <p>Bolaget har en relativt liten organi-sation, vilket medför ett relativt stort beroende av enskilda med-arbetare. Catenas framtida utveck-ling beror i hög grad på företags-ledningens och andra nyckelperso-ners kunskap, erfarenhet och enga-gemang.</p>	<p>Catenas befattningshavare har alla en lång historia i fastighetsbran-chen. Löpande samtal och utveck-ling tillsammans med marknads-mässiga villkor bidrar till en låg personalomsättning. Dessutom finns goda förutsättningar för en framgångsrik succession för nyckel-personerna.</p>	<p><i>Catenas nuvarande ledning har varit verksamma i bolaget eller i företrädaren Brinovas lednings-grupp i upp till 11 år. Ingen har lämnat ledningsgruppen sedan 2013 i samband med det omvända förvärvet där ledning och personal övergick från Brinova.</i></p>
<p><b>Bristande rutiner</b></p> <p>Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslost bete-ende 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 policys och instruktioner om hur alla processer ska genom-föras. En väl utvecklad intern kontroll följer löpande upp verk-samheten. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat.</p>	<p><i>Under de senaste fem åren har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett krimi-nellt eller ansvarslost beteende.</i></p>
<p><b>Tvister</b></p> <p>Det kan inte uteslutas att Catena kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeför-farande som får betydande effekter på Catenas resultat eller finansiella ställning.</p>	<p>Genom väl genomarbetade avtal och överenskommelser minskas risken för tvister.</p>	<p><i>Catena har eller har de senaste tre åren inte haft några betydande tvister.</i></p>

## Känslighetsanalys

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

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1,0	+/- 4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1,0-enhet	+/- 4,8
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1,0-enhet	+/- 34,6
Fastighetskostnader	+/- 1,0	+/- 1,1
Värdeförändring förvaltnings-fastigheter	+/- 1,0	+/- 57,5

### Högsbo 21:2

I fastigheten Högsbo 21:2 i Göteborg är MatHem en av våra hyresgäster. I deras distributionslager samlas och lagras dagligvaror från ett stort antal leverantörer i för ändamålet anpassade lagerplatser. Därifrån plockas beställda varor ihop till mindre försändelser som distribueras ut till konsument.



# Innehåll

## Koncernen

### Räkningar

Rapport över totalresultat	62-63
Rapport över finansiell ställning	64-65
Förändringar i eget kapital	66
Kassaflödesanalys	67

### Noter

Not 1. Allmän information	68
Not 2. Redovisnings- och värderingsprinciper	68-73
Not 3. Information om rörelsesegment	74-75
Not 4. Hyresintäkter	75
Not 5. Fastighetskostnader och central administration	75
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	75
Not 7. Leasingavgifter avseende operationell leasing	75
Not 8. Anställda och personalkostnader	76-77
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	77
Not 10. Skatt	77
Not 11. Förvaltningsfastigheter	78-79
Not 12. Materiella anläggningstillgångar	80
Not 13. Andelar i intresseföretag	80
Not 14. Kundfordringar	81
Not 15. Övriga fordringar	81
Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81
Not 17. Eget kapital och resultat per aktie	81
Not 18. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	82-84
Not 19. Klassificering av finansiella instrument	84
Not 20. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	85
Not 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85
Not 22. Närstående	85
Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	85
Not 24. Kassaflödesanalys	86

## Moderbolaget

### Räkningar

Resultaträkning	87
Balansräkning	88
Förändringar i eget kapital	89
Kassaflödesanalys	89

### Noter

Not 1. Redovisningsprinciper	90
Not 2. Finansiell riskhantering	90
Not 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	90
Not 4. Nettoomsättning	90
Not 5. Kostnad för utförda tjänster	90
Not 6. Anställda och personalkostnader	90-91
Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	91
Not 8. Leasingavgifter avseende operationell leasing	91
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	91
Not 10. Skatt	91-92
Not 11. Materiella anläggningstillgångar	92
Not 12. Andelar koncernföretag	92-93
Not 13. Kundfordringar	93
Not 14. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	94
Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94
Not 16. Eget kapital	94
Not 17. Pensioner	95
Not 18. Övriga avsättningar	95
Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95
Not 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	95
Not 21. Kassaflödesanalys	95
Not 22. Klassificering av finansiella instrument	96
Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	97
Not 24. Närstående	97

## Räkningar – koncernen

### Rapport över totalresultat

Mkr	Not 3	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Hysesintäkter	4	431,3	316,8
Fastighetskostnader	5,7	-105,6	-95,5
<b>Driftsöverskott</b>		<b>325,7</b>	<b>221,3</b>
Central administration	5,6,7,8	-28,9	-8,6
Övriga rörelseintäkter		9,6	2,1
Övriga rörelsekostnader		-8,1	-2,1
Andelar i resultat från intresseföretag	13	0,8	4,6
Finansiella intäkter	9	0,9	18,4
Finansiella kostnader	9	-95,1	-88,7
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>204,9</b>	<b>147,0</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11	-6,5	2,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11	392,5	30,9
Värdeförändringar derivat	18	-150,6	4,4
<b>Resultat före skatt</b>		<b>440,3</b>	<b>184,7</b>
Betald skatt	10	-1,9	-
Uppskjuten skatt	10	-94,2	-46,3
<b>Årets resultat</b>	<b>17</b>	<b>344,2</b>	<b>138,4</b>
Årets övriga totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>344,2</b>	<b>138,4</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare	17	344,8	140,2
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,6	-1,8
<b>Resultat per aktie</b>			
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	17	13,49	9,81
Utdelning per aktie, kr		3,00 <sup>1)</sup>	2,00

1) Styrelsens förslag till utdelning.

Resultat per kvartal, Mkr	2014				2013			
	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4
Hysesintäkter	100,1	111,5	105,4	114,3	76,2	69,8	81,1	89,7
Driftsöverskott	71,0	89,4	81,5	83,8	49,1	51,0	56,5	64,7
Förvaltningsresultat	42,7	59,4	52,9	49,9	37,4	37,9	40,0	31,7
Resultat före skatt	29,2	30,8	337,4	42,9	41,6	43,6	63,4	36,1
Resultat efter skatt	22,8	24,0	263,3	34,1	32,4	40,4	44,9	20,7

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under året med 36 procent främst tack vare förvärvade fastigheter, färdigställda projekt och en ökad nettouthyrning. Uthyrningsgraden ökade under året från 87 till 96 procent. Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med löptid överstigande 3 år 73 procent av den totala årshyran. Under året har Catena erhållit två engångsersättningar, dels en ersättning för en hyresuppgörelse om 9,9 Mkr, dels en försäkringsersättning för en brandskadad byggnad om 8 Mkr. Utrangeringen av byggnaden har belastat realiserade värdeförändringar.

Under året tecknades 56 nya kontrakt med en sammanlagd yta om 127 300 kvm och ett kontraktsvärde om 79,1 Mkr. Samtidigt sades kontrakt med en sammanlagd yta om 59 400 kvm och ett kontraktsvärde om 32,9 Mkr upp.

### Uthyrbar yta och ytmässig uthyrningsgrad per region

	Hyres-intäkt	Uthyrbar yta, tkvm	Uthyrningsgrad yta, %
Stockholm	194,3	311,3	93,6
Göteborg	125,8	235,3	96,6
Öresund	85,5	165,8	90,7
Projekt Solna	25,7	40,7	96,6
<b>Totalt</b>	<b>431,3</b>	<b>753,1</b>	<b>94,1</b>

Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden har under året ökat från 4,4 till 4,7 år.

### Löptider för hyreskontrakt

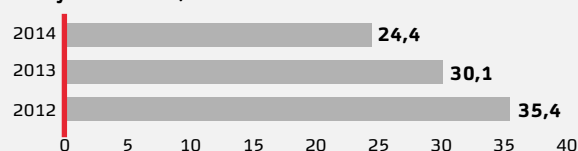
Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2015	84	33,1	7
2016	44	90,5	20
2017	52	80,2	18
2018	9	19,6	4
2019	8	25,9	6
2020	19	59,4	13
2021+	19	151,1	32
<b>Totalt</b>	<b>235</b>	<b>459,8</b>	<b>100</b>

## Driftsöverskott

Överskottsgraden ökade under året från 70 till 76 procent.

Fastighetskostnaderna, i förhållande till hyresintäkterna, minskade under 2014 från 30,1 procent till 24,4 procent som en följd av den ökade fastighetsytan, att hyresgästerna övertagit en del av dessa kostnader samt energi-effektiviseringar.

### Fastighetskostnader i förhållande till hyresintäkter, %



## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet har under året ökat med 39 procent. De finansiella kostnaderna som ökade till -95,1 Mkr (-88,7) är främst hänförliga till en större kreditportfölj. Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 2,8 procent (3,1). Under året har två nya swappar tecknats om vardera 500 Mkr.

### Värdeförändringar från

förvaltningsfastigheter, Mkr	2014	2013	2012
Ingående orealiserade värden	778,5	250,8	274,5
Orealiserad värdeförändring enligt RR resp. år	392,5	30,9	26,0
Förvärvad orealiserad värdeförändring	0,0	496,7	0,0
Varav realiserat	1,4	0,1	-49,8
Kvarvarande orealiserade värden	1 172,4	778,5	250,8

## Värdeförändringar

Resultat före skatt har påverkats av värdeförändringar på fastigheterna till ett belopp av 392,5 Mkr vilket främst är hänförligt till projektfastigheter i ”Haga Norra”, Solna. Effekten har uppvägs av ökade undervärden på derivat. De ökade undervärdena på derivaten beror på lägre marknadsräntor. Värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte det befintliga kassaflödet.

## Årets totalresultat

Årets totalresultat uppgick till 344,2 Mkr (138,4).

Uppskjuten skatt är till övervägande del hänförlig till värdeförändringar i fastigheter och derivat. Betald skatt uppgår till -1,9 Mkr (0,0).

## Avkastning

Avkastning på totalt kapital har ökat till 12,3 procent (6,3) främst beroende på de ökade hyresintäkterna, de genomförda effektiviseringarna samt lägre genomsnittsränta.

## Rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	5 750,9	4 722,3
Materiella anläggningstillgångar	12	1,8	1,1
Andelar i intresseföretag	13	28,0	26,2
Uppskjuten skattefordran	10	63,9	16,1
Övriga långfristiga fordringar		2,6	5,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 847,2</b>	<b>4 770,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	14	1,6	11,9
Övriga fordringar	15	65,9	21,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	21,9	20,1
Likvida medel	18	199,4	213,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>288,8</b>	<b>267,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 136,0</b>	<b>5 038,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital		112,8	110,9
Övrigt tillskjutet kapital		733,9	685,8
Balanserat resultat		1 133,3	839,8
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		<b>1 980,0</b>	<b>1 636,5</b>
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		<b>4,8</b>	<b>5,4</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17</b>	<b>1 984,8</b>	<b>1 641,9</b>
Skulder till kreditinstitut	18,19,20	2 404,1	674,5
Uppskjuten skatteskuld	10	413,7	272,6
Övriga långfristiga skulder	18,19	146,9	0,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 964,7</b>	<b>947,9</b>
Skulder till kreditinstitut	18,19,20	1 053,5	2 288,5
Leverantörsskulder		22,0	25,8
Skulder till intresseföretag		14,2	14,1
Övriga skulder		17,7	43,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	79,1	76,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 186,5</b>	<b>2 448,2</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 136,0</b>	<b>5 038,0</b>



## Tillgångar



### Förvaltningsfastigheter

Catenas sysselsatta kapital, är i huvudsak placerat i 46 logistikfastigheter, belägna vid viktigare transportleder i anslutning till Stockholm, Göteborg och Malmö samt en utvecklingsfastighet i Solna.

### Avkastning på sysselsatt kapital %

Stockholm	6,9
Göteborg	6,0
Öresund	6,8
Projekt Solna	3,3
<b>Totalt</b>	<b>5,5</b>

### Fastighetsbeståndets utveckling

Catena har en uttalad ambition att växa för att bli ett ännu bättre alternativ för kunder, placere och medarbetare genom att förvärva strategiskt belägna fastigheter i befintliga eller förväntade logistiknav. Målet är att fastighetsbeståndet ska ha växt till 10 Mdkr senast 2018. Under året har fastighetsportföljen ökat med 22 procent.

Fastighetsbestånd Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	4 722,3	45
Förvärv	477,2	3
Investeringar i befintliga fastigheter	180,4	
Försäljningar	-15,0	-1
Övrigt	-6,5	
Orealiserade värdeförändringar	392,5	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>5 750,9</b>	<b>47</b>

För specifikation se koncernen, not 11.

### Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm
Lagret 1	2014-02-13	Göteborg	Nässjö	24 404
Jordbromalm 4:33	2014-02-13	Stockholm	Haninge	23 547
Varla 6:15	2014-05-28	Göteborg	Kungsbacka	25 006
<b>Totalt</b>				<b>72 957</b>

### Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm
Jakobsberg 22:16	2014-05-26	Stockholm	Järfälla	2 455
<b>Totalt</b>				<b>2 455</b>

### Omsättningstillgångar

Genom sin goda likviditet är Catena väl rustat för fortsatta förvärv och investeringar.

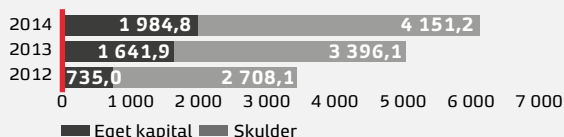
## Skulder och eget kapital

### 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.

Lönsamheten på koncernens finansiering, mätt som avkastning på sysselsatt kapital, uppgår till 5,5 procent.

### Kapitalstruktur, Mkr



### Skulder till kreditinstitut

Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade under året från 2,3 år till 2,9 år.

Omklassificering har skett av föregående års jämförelsetal mellan lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut om 2 280 Mkr, då en ny bedömning har gjorts av att förfallotidpunkten för dessa var inom 12 månader. Dessa skulder har refinansierats under 2014.

### Räntesäkringar via ränteswap

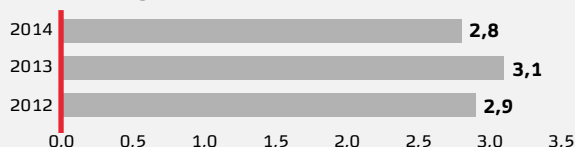
Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
<b>Totalt</b>			<b>2 000,0</b>

### Skulder till kreditinstitut

Räntebindning, år	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2015	1 457,6	2,0	42,0
2021	500,0	4,3	14,5
2022	500,0	3,6	14,5
2023	500,0	3,1	14,5
2024	500,0	2,7	14,5
<b>Totalt</b>	<b>3 457,6</b>	<b>2,8</b>	<b>100,0</b>

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2014-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

### Genomsnittlig ränta, %



### Kapitalbindning

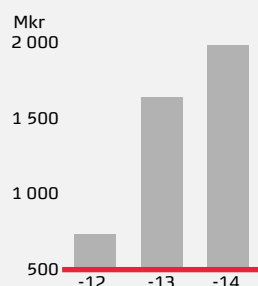
År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2015	1 135,1	1 037,8	97,3
2016	900,0	849,3	50,7
2017	2 000,0	1 404,1	595,9
>2018	166,4	166,4	-
<b>Totalt</b>	<b>4 201,5</b>	<b>3 457,6</b>	<b>743,9</b>

## Förändringar i eget kapital

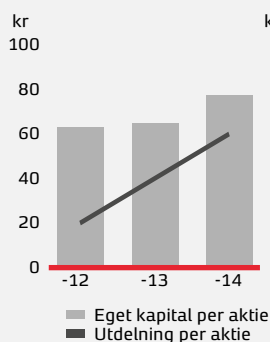
Eget kapital hänförligt till:	2013-01-01	Årets total- resultat	Utdelning	Omvänt förvärv av dotter- företag	Kapital- tillskott	Nyemission	2013-12-31
<b>Moderbolagets aktieägare</b>							
Aktiekapital	0,1	-	-	110,8	-	-	110,9
Övrigt tillskjutet kapital	-	-	-	505,6	180,2	-	685,8
Balanserat resultat	727,6	140,2	-28,0	-	-	-	839,8
<b>Summa moderbolagets aktieägare</b>	<b>727,7</b>	<b>140,2</b>	<b>-28,0</b>	<b>616,4</b>	<b>180,2</b>	<b>-</b>	<b>1 636,5</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	7,3	-1,9	-	-	-	-	5,4
<b>Summa eget kapital</b>	<b>Not 17</b>	<b>735,0</b>	<b>138,3</b>	<b>616,4</b>	<b>180,2</b>	<b>-</b>	<b>1 641,9</b>

Eget kapital hänförligt till:	2014-01-01	Årets total- resultat	Utdelning	Omvänt förvärv av dotter- företag	Kapital- tillskott	Nyemission	2014-12-31
<b>Moderbolagets aktieägare</b>							
Aktiekapital	110,9	-	-	-	-	1,9	112,8
Övrigt tillskjutet kapital	685,8	-	-	-	-	48,1	733,9
Balanserat resultat	839,8	344,8	-51,3	-	-	-	1 133,3
<b>Summa moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 636,5</b>	<b>344,8</b>	<b>-51,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50,0</b>	<b>1 980,0</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	5,4	-0,6	-	-	-	-	4,8
<b>Summa eget kapital</b>	<b>Not 17</b>	<b>1 641,9</b>	<b>344,2</b>	<b>-51,3</b>	<b>-</b>	<b>50,0</b>	<b>1 984,8</b>

Eget kapital, Mkr



Eget kapital och utdelning per aktie, kr

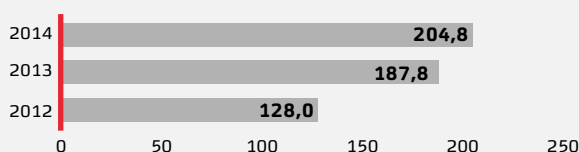


## Kassaflödesanalys

Mkr	Not 24	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		440,3	184,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-235,5	3,1
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>204,8</b>	<b>187,8</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		9,2	3,9
Förändring av rörelseskulder		-39,8	-9,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>174,2</b>	<b>181,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		-171,3	89,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-180,4	-268,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter		15,0	4,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1,8	-1,3
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0,5	-
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-56,8	-425,2
Försäljning av finansiella tillgångar		-	194,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-394,8</b>	<b>-407,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		1 432,3	456,9
Amortering av lån		-1 174,6	-18,3
Utbetald utdelning		-51,3	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>206,4</b>	<b>438,6</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-14,2</b>	<b>213,4</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>213,6</b>	<b>0,2</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>199,4</b>	<b>213,6</b>

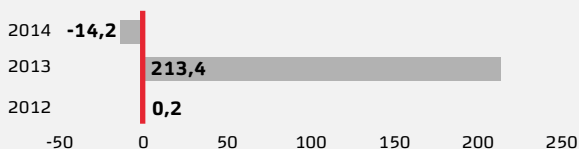
### Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapital har förbättrats med 17 Mkr, detta som en följd av förvärv, ökad nettoinflyttning och energieffektiviseringar.



### Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgår till -14,2 Mkr. Kassaflödet har påverkats genom förvärven av fastigheterna i Haninge och Nässjö, för den del av betalningen som ej utgjordes av nyemission till säljarna av fastigheterna, samt av förvärvet av fastigheten i Kungsbacka. Även investeringar i befintliga fastigheter samt betald utdelning har påverkat kassaflödet. Förvärven har delvis finansierats genom upptagande av nya lån, dessutom har ytterligare lån tagits upp för fortsatta investeringar.



## 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 postadress är Box 5003, 250 05 Helsingborg, och besöksadressen är Landskronavägen 7A 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 23 mars 2015 och föreläggs årsstämman den 28 april 2015.

### NOT 2

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

*Belopp i Mkr om inget annat anges.*

#### Överensstämmelse med lag och normgivning

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

Moderbolaget tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer), vilket innebär att 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 skatteskäl.

#### 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 består av 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 histo-

riska 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. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Bedömningar som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS 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.

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.

En omklassificering har gjorts mellan långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut om 2 280 Mkr avseende utgående balans 2013, föranlett av att den kontraktuella förfallotidpunkten för dessa skulder var inom 12 månader. Dessa skulder har refinansierats under 2014.

#### Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och har inverkan på koncernens finansiella rapporter:

Implementeringen av IFRS 10 "Koncernredovisning", IFRS 11 "Samarbetsarrangemang" och IFRS 12 "Upplysningar om andelar i andra företag" har enbart fått en påverkan avseende tilläggsupplysningar.

Andra standarder, ändringar och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 har ingen väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### 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 2014 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas 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. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktsslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten.

IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2017. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

IFRIC 21 "Levies" Detta är en tolkning av IAS 37 "Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar". IFRIC 21 behandlar redovisning av levies d.v.s. olika former av

avgifter som kan påföras företag av ett statligt, eller motsvarande organ, genom lagar och/eller reglering, vilket för koncernen påverkar redovisning av fastighetsskatt. Den förpliktiggande händelsen som ger upphov till en skuld är den händelse som utlöser betalningen av en avgift (levy). Uttalandet träder i kraft för räkenskapsår som inleds efter den 17 juni 2014 enligt EU. Uttalandet kommer inte att påverka koncernen på helårsbasis dock kommer skulden för fastighetsskatt att redovisas per den 1 januari och kostnaden periodiseras sedermera linjärt över året.

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

### Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Catena har denna funktion identifierats som verkställande direktör och företagsledning, 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 företag som står under ett bestämmande inflytande av Catena AB. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att få ekonomiska fördelar, vilket vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av 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 förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. 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 överenskommelse 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 eventalförpliktelser redovisas denna skillnad

som goodwill. Understiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar och eventalförpliktelser redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av förvaltningsfastigheter som inte ingår i en rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Samtliga förvärv av dotterföretag under 2013 och 2014 har redovisats som förvärv av tillgångar.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

#### Intresseföretag

Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, men inte ett bestämmande inflytande. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls till dess att det upphör redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel av intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens nettoresultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- och undervärden. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde. "Andel i intresseföretags resultat" redovisas som en del av förvaltningsresultatet.

När koncernens andel av redovisade förluster i intresseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

#### Joint venture

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

#### Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade 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 orealiserade 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 omklassificerats till resultatet.

### **Transaktioner i utländsk valuta**

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Alla enheter i koncernen har svenska kronor som funktionell valuta. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen.

Transaktioner med utlandet förekommer endast i undantagsfall.

### **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.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. 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, data 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 och fordringar, räntekostnader på lån, utdelningsintäkter.

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

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

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

### **Förvaltningsresultat**

Catenas verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde från den löpande förvaltningen. Catena har valt att presentera ett resultatmått som benämns förvaltningsresultat, vilket 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 baseras på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

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

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

I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas

däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

### Finansiella instrument

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

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar inklusive hyresfordringar, i årsredovisningen benämnd som kundfordran, 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 som inte innehas för säkringsredovisning.

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar 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. Kundfordrans 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 med än 30 dagar) betraktas som indika-

torer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reservens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöde. En nedskrivning av kundfordran redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordran redovisas i posten finansiella kostnader.

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

Denna kategori består av derivat (fristående och inbäddade) som inte används för säkringsredovisning. 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).

#### *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 18, 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 anskaffningsvärdet 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 ett 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 11. 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 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.

### 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 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 lånefordringar 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 värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.



Nedskrivningar av lånefordringar 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. Det finns för räkenskapsåret 2013 och 2014 inga instrument som medför utspädningseffekter.

### 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 2004-2014 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 0,4 Mkr (12,1 Mkr). För 2015 förväntas bolaget betala cirka 1,0 Mkr till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2014 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till

144 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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 tidsvärden avseende framtida betalningar.

### Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

### Leasing – leasetagare

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.

## NOT 3

### Information om rörelsesegment

Rapport över	Stockholm		Göteborg		Öresund		Projekt Solna		Central administration och eliminering		Summa	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<b>totalresultat</b>												
Hysesintäkter	194,3	142,1	125,8	90,9	85,5	77,2	25,7	6,6	-	-	431,3	316,8
Fastighetskostnader	-41,6	-40,3	-35,4	-28,9	-25,6	-24,3	-3,0	-2,0	-	-	-105,6	-95,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>152,7</b>	<b>101,8</b>	<b>90,4</b>	<b>62,0</b>	<b>59,9</b>	<b>52,9</b>	<b>22,7</b>	<b>4,6</b>	-	-	<b>325,7</b>	<b>221,3</b>
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-28,9	-8,6	-28,9	-8,6
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	9,6	2,1	9,6	2,1
Övriga rörelse-kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,1	-2,1	-8,1	-2,1
Andelar i intresse-företags resultat	-	-	-	-	0,8	4,6	-	-	-	-	0,8	4,6
Finansiella intäkter	11,0	9,0	11,8	9,5	7,5	5,5	12,8	2,4	-42,2	-8,0	0,9	18,4
Finansiella kostnader	-32,1	-33,7	-21,4	-24,3	-11,9	-21,1	-7,8	-1,1	-21,9	-8,5	-95,1	-88,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>131,6</b>	<b>77,1</b>	<b>80,8</b>	<b>47,2</b>	<b>56,3</b>	<b>41,9</b>	<b>27,7</b>	<b>5,9</b>	<b>-91,5</b>	<b>-25,1</b>	<b>204,9</b>	<b>147,0</b>
Realiserade värdeför-ändringar från förvalt-ningsfastigheter	-	-	-	-	-6,5	2,2	-	-	-	0,2	-6,5	2,4
Orealiserade värdeför-ändringar från förvalt-ningsfastigheter	62,5	1,4	15,2	17,8	3,3	12,5	311,5	-	-	-0,8	392,5	30,9
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-150,6	4,4	-150,6	4,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>194,1</b>	<b>78,5</b>	<b>96,0</b>	<b>65,0</b>	<b>53,1</b>	<b>56,6</b>	<b>339,2</b>	<b>5,9</b>	<b>-242,1</b>	<b>-21,3</b>	<b>440,3</b>	<b>184,7</b>
Skatt											-96,1	-46,3
<b>Årets totalresultat</b>											<b>344,2</b>	<b>138,4</b>

Rapport över	Stockholm		Göteborg		Öresund		Projekt Solna		Central administration och eliminering		Summa	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<b>finansiell ställning</b>												
Förvaltningsfastigheter	2 193,9	1 883,7	1 505,2	1 152,3	816,8	801,3	1 235,0	885,0	-	-	5 750,9	4 722,3
Materiella anlägg-ningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	1,8	1,1	1,8	1,1
Andelar i intresse-företag	-	-	-	-	27,0	26,2	-	-	1,0	-	28,0	26,2
Övriga tillgångar	415,1	337,3	363,9	382,3	245,0	127,4	4,4	311,4	-673,1	-870,0	355,3	288,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 609,0</b>	<b>2 221,0</b>	<b>1 869,1</b>	<b>1 534,6</b>	<b>1 088,8</b>	<b>954,9</b>	<b>1 239,4</b>	<b>1 196,4</b>	<b>-670,3</b>	<b>-868,9</b>	<b>6 136,0</b>	<b>5 038,0</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>908,3</b>	<b>731,7</b>	<b>752,1</b>	<b>631,2</b>	<b>450,0</b>	<b>298,2</b>	<b>562,5</b>	<b>772,3</b>	<b>-688,1</b>	<b>-796,9</b>	<b>1 984,8</b>	<b>1 636,5</b>
Skulder till kredit-institut	1 459,6	1 307,7	950,6	790,3	547,4	558,6	500,0	306,4	-	-	3 457,6	2 963,0
Övriga skulder	241,1	181,6	166,4	113,1	91,4	98,1	176,9	117,7	17,8	-72,0	693,6	438,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 609,0</b>	<b>2 221,0</b>	<b>1 869,1</b>	<b>1 534,6</b>	<b>1 088,8</b>	<b>954,9</b>	<b>1 239,4</b>	<b>1 196,4</b>	<b>-670,3</b>	<b>-868,9</b>	<b>6 136,0</b>	<b>5 038,0</b>
<b>Övriga upplysningar</b>												
Investeringar i anlägg-ningstillgångar	262,8	257,4	337,6	79,3	18,7	90,4	38,5	885,0	1,8	0,2	659,4	1 312,3
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,6	-0,1	-0,6	-0,1
Orealiserade värdeför-ändringar förvaltnings-fastigheter	62,5	1,4	15,2	17,8	3,3	12,5	311,5	-	-	-0,8	392,5	30,9
Verkligt värde derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-150,6	4,4	-150,6	4,4

## 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 21 fastigheter i Norrköping, Karlstad, Katrineholm, Södertälje, Örebro, Hallsberg, norra och södra Stockholm samt enstaka fastigheter i Norra Sverige.

Göteborg – utgörs av 12 fastigheter i Göteborg, Borås, Jönköping och Nässjö.

Öresund – utgörs av 13 fastigheter i Helsingborg, Åstorp, Malmö, Kristianstad, Halmstad och Ljungby.

Projekt Solna – utgörs av en utvecklingsfastighet i "Haga Norra" i Solna.

Internpris mellan koncernens olika segment är beräknade enligt marknadsmässiga villkor.

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.

Intäkter om cirka 126,9 Mkr (130,2) avser en enskild extern kund. Dessa intäkter är spridda i de olika regionerna.

All verksamhet bedrivs i Sverige och således har total omsättning uppkommit i Sverige och samtliga anläggningstillgångar finns i Sverige.

## NOT 4

### Hysesintäkter

Löptider för hyreskontrakt per 2014-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare.

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2015	84	33,1	7,2
2016	44	90,5	19,7
2017	52	80,2	17,4
2018	9	19,6	4,3
2019	8	25,9	5,6
2020	19	59,4	12,9
2021+	19	151,1	32,9
<b>Totalt</b>	<b>235</b>	<b>459,8</b>	<b>100,0</b>

Kontrakterad hyresintäkt per kontraktstorlek, Mkr	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter, %
>10,0	11	41,6
5,0 - 10,0	21	35,4
3,0 - 5,0	10	6,8
2,0 - 3,0	9	5,0
1,0 - 2,0	13	4,5
0,5 - 1,0	18	2,8
<0,5	153	3,9
<b>Totalt</b>	<b>235</b>	<b>100,0</b>

## NOT 5

### Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2014	2013
Driftskostnader	24,4	23,8
Reparationer och underhåll	20,2	12,9
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	10,1	8,6
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	20,0	18,5
Övriga externa kostnader	7,8	8,0
Fastighetsadministration	23,1	23,7
<b>Totalt</b>	<b>105,6</b>	<b>95,5</b>

Central administration	2014	2013
Personalkostnader	13,8	7,3
Köpta tjänster	14,5	1,2
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,6	0,1
<b>Totalt</b>	<b>28,9</b>	<b>8,6</b>

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

## NOT 6

### Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2014	2013
Revisionsuppdrag	1,2	1,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,2	1,1
Skatterådgivning	0,5	0,2
Övriga tjänster	0,1	0,5
<b>Totalt</b>	<b>2,0</b>	<b>3,3</b>

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, dvs sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt sk revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses arvode för olika typer av kvalitetssäkringstjänster.

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

Kostnader för revision och andra uppdrag hos PwC har i huvudsak belastat moderbolaget.

## NOT 7

### Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2014	2013
Minimileaseavgifter <sup>1)</sup>	9,2	8,7
<b>Totalt</b>	<b>9,2</b>	<b>8,7</b>

1) Det finns inga variabla avgifter.

Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

	2014	2013
Inom ett år	9,3	9,0
Mellan ett och fem år	35,8	34,6
Senare än fem år	255,2	253,6
<b>Totalt</b>	<b>300,3</b>	<b>297,2</b>

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

## NOT 8

### Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	varav		varav	
	2014	mån	2013	mån
Anställda i Sverige	20	67%	5	66%

Könsfördelning	2014		2013	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	83%	17%	83%	17%
Ledning	86%	14%	100%	0%

Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar	2014	2013
Styrelseordförande	0,2	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,4	0,1
Verkställande direktören		
Grundlön	2,6	0,9
Övriga ersättningar	1,6	0,0
Övriga ledande befattningshavare (6 resp 4 personer)		
Grundlön	4,9	1,1
Övriga ersättningar	2,4	0,1
Övriga anställda	9,8	1,9
<b>Summa</b>	<b>21,9</b>	<b>4,2</b>

Pensionskostnader	2014	2013
Verkställande direktören	0,8	0,3
Övriga ledande befattningshavare (6 resp 4 personer)	1,2	0,7
Övriga anställda	1,1	3,1
<b>Summa</b>	<b>3,1</b>	<b>4,1</b>

Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt	2014	2013
Styrelseordförande	0,1	0,0
Övriga styrelseledamöter	0,1	0,0
Verkställande direktören	1,5	0,4
Övriga ledande befattningshavare (6 resp 4 personer)	2,5	0,4
Övriga anställda	3,3	1,3
<b>Summa</b>	<b>7,5</b>	<b>2,1</b>
<b>Totalt</b>	<b>32,5</b>	<b>10,4</b>

Arvode styrelseledamot, tkr	2014	2013
Henry Klotz (ordförande)	200	200
Gustaf Hermelin	-	-
Bo Forsén	100	100
Erik Paulsson (fr o m sept 2013-mars 2014)	58	-
Andreas Philipson	100	100
Christer Sandberg (fr o m april 2013-aug 2013)	42	100
Lennart Schönning (fr o m april 2013-aug 2013)	42	100
Katarina Wallin	100	-
<b>Summa</b>	<b>642</b>	<b>600</b>

Lön till styrelse och verkställande direktör avser styrelse och verkställande direktör i moderbolaget. Inget arvode har utgått till styrelseledamöter för medverkan i ersättningsutskottet.

För jämförelseåret 2013 är Catena AB:s förvärv av Catena Logistik AB (fd Brinova Logistik AB) redovisat som ett omvänt förvärv, vilket medför att Catena Logistik AB anses vara den redovisningsmässiga förvärvaren i transaktionen och därav är de tre första kvartalen för 2013 eliminerade.

### Styrelsearvoden och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägningsvillkor

#### Principer

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga ersättningar (som består av bonus och milersättningar) och pension. Med andra ledande befattningshavare avses i Catena de 6 personer (4) som tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammansättning, se sidan 107.

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 2014 uppgick arvodet till totalt 0,6 Mkr (0,6), varav styrelsens ordförande har erhållit 0,2 Mkr (0,2). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Marknadsmässig ersättning om 1,9 Mkr (0,2) respektive 2,2 Mkr (0,2) för utförda tjänster inom verksamhetsstyrning, finansierings- och fastighetsrådgivning, utgick till bolag ägda av styrelseledamoten Erik Paulsson och styrelseledamoten Andreas Philipson, som var verkställande direktör under del av 2013. Beloppen ingår ej i tabellen ovan. Styrelsearvodet till styrelseledamoten Katarina Wallin har utbetalats till ett av Wallins egna bolag.

#### Bonus

Bonus till verkställande direktör utgår med en procent på koncernens resultat före skatt, till den del detta belopp överskrider av styrelsen fastställd budget, dock högst med ett belopp motsvarande 50 procent av den fasta lönen under samma kalenderår. Beslut om bonus fattas årsvis och innebär inte en rätt till bonus för kommande år. Bonusen är inte heller pensionsgrundande. Även ledande befattningshavare kan utöver sin fasta lön erhålla en bonus. För övriga ledande befattningshavare kan bonus utgå till högst 25 procent av årlig fast lön.

Huvudprincipen i koncernen är fast månadslön. För ett antal personer engagerade i uthyrnings- och utvecklingsarbetet i bolaget finns ett prestationsbaserat bonussystem inom ramen för ersättningspolicyen där uthyrnings- och utvecklingsarbete utöver budget ger möjligheter till maximal bonus om en månadslön. 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 2014 med 4,4 Mkr inklusive sociala avgifter.

Bonussystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2014. Ersättningskommittén svarar för utvärdering av system och utfall.

#### Pensioner

Verkställande direktörens pensionsålder är 65 år. Pensionsinbetalningar 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 (4), 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, utöver lön under 12 månaders (6) uppsägningstid ett avgångsvederlag motsvarande maximalt 12 månadslöner. I det fall verkställande direktören erhåller annan anställning eller övergår till egen verksamhet reduceras avgångsvederlaget 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 4-6 månader. Utöver lön under uppsägningstiden utgår avgångsvederlag motsvarande 4-6 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 4-6 månader. I detta fall utgår inget avgångsvederlag.

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

#### Berednings- och beslutsprocess

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

Samtliga beslut tagna av ersättningsutskottet återrapporteras till styrelsen.

Ersättningsutskottet har under 2014 sammanträtt vid ett tillfälle.

## NOT 9

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2014	2013
Ränteintäkter	0,9	18,4
<b>Summa</b>	<b>0,9</b>	<b>18,4</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader	-89,1	-87,5
Övriga finansiella kostnader	-6,0	-1,2
<b>Summa</b>	<b>-95,1</b>	<b>-88,7</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-94,2</b>	<b>-70,3</b>

## NOT 10

### Skatt

Redovisad i rapport över totalresultat	2014	2013
<b>Aktuell skatt</b>		
Årets skatt	-0,1	-
Skatt pga ändrad taxering	-1,8	-
<b>Summa</b>	<b>-1,9</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Förvaltningsfastigheter	-134,8	-49,7
Derivat	33,2	-1,0
Skattemässiga underskott	7,4	4,4
<b>Summa</b>	<b>-94,2</b>	<b>-46,3</b>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-96,1</b>	<b>-46,3</b>

Avstämning av effektiv skatt	2014	2013
Resultat före skatt	440,3	184,7
Skatt enligt gällande skattesats; 22%	-96,9	-40,6
Ej avdragsgilla kostnader	-0,4	-0,9
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,4	-6,6
Övriga ej skattepliktiga intäkter	1,5	0,8
Omvärdering uppskjuten skatt	-0,1	-
Skatt på andel i resultat från intresseföretag	0,2	1,0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-96,1</b>	<b>-46,3</b>

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 21,8 procent (25,1)

### Skatt redovisad i de finansiella rapporterna

	2013				2014			
	IB 2013	Redovisat över resultatet	Förvärv/ avyttring av bolag	UB 2013	Redovisat över resultatet	Förvärv/ avyttring av bolag	UB 2014	
<b>Uppskjuten skattefordran</b>								
Förvaltningsfastigheter	3,9	-	8,3	12,2	-	-1,1	11,1	
Skattemässiga underskott	1,3	4,4	-1,8	3,9	7,4	9,3	20,6	
Derivat	-	-	-	-	32,2	-	32,2	
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>5,2</b>	<b>4,4</b>	<b>6,5</b>	<b>16,1</b>	<b>39,6</b>	<b>8,2</b>	<b>63,9</b>	
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>								
Förvaltningsfastigheter	212,2	49,7	9,7	271,6	134,8	7,3	413,7	
Derivat	-	1,0	-	1,0	-1,0	-	-	
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>212,2</b>	<b>50,7</b>	<b>9,7</b>	<b>272,6</b>	<b>133,8</b>	<b>7,3</b>	<b>413,7</b>	

## NOT 11

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Årets förändring	2014	2013
Ingående värde	4 722,3	3 382,4
Förvärv	477,2	1 125,6
Ny-, till- och ombyggnation <sup>1)</sup>	180,4	186,7
Försäljningar	-15,0	-3,3
Övrigt <sup>2)</sup>	-6,5	-
Orealiserade värdeförändringar	392,5	30,9
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 750,9</b>	<b>4 722,3</b>

Taxeringsvärden	2014	2013
Taxeringsvärden, byggnader	1 554,8	1 445,3
Taxeringsvärden, mark (varav innehav med tomträtt 107,4 Mkr)	760,3	744,1
<b>Totalt</b>	<b>2 315,1</b>	<b>2 189,4</b>

Påverkan på årets resultat	2014-12-31	2013-12-31
Hysesintäkter	431,3	316,8
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	81,6	78,9
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter	0,4	0,9

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 1,6 Mkr (2,0).

2) Inklusive försäkringsersättning totalskadad fastighet.

#### 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 en väsentlig projektfastighet. 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 bygggrättsvärde 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 inflationsantalet. Andra viktiga variabler är driftöverskott och den långsiktiga vakansnivån.

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 fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är fastighetens driftöverskott ställt i relation till det verkliga värdet.

Årets förändring	Logistikfastigheter	Projekt Solna	2013
Ingående värde	3 382,4	-	3 382,4
Förvärv	240,6	885,0	1 125,6
Ny-, till- och ombyggnation	186,7	-	186,7
Försäljningar	-3,3	-	-3,3
Orealiserade värdeförändringar	30,9	-	30,9
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 837,3</b>	<b>885,0</b>	<b>4 722,3</b>

Årets förändring	Logistikfastigheter	Projekt Solna	2014
Ingående värde	3 837,3	885,0	4 722,3
Förvärv	477,2	-	477,2
Ny-, till- och ombyggnation <sup>1)</sup>	141,9	38,5	180,4
Försäljningar	-15,0	-	-15,0
Övrigt <sup>2)</sup>	-6,5	-	-6,5
Orealiserade värdeförändringar	81,0	311,5	392,5
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 515,9</b>	<b>1 235,0</b>	<b>5 750,9</b>

Förvaltningsfastigheter uppdelade på regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr
Stockholm	21	311,3	2 193,9
Göteborg	12	235,3	1 505,2
Öresund	13	165,8	816,8
Projekt Solna	1	40,7	1 235,0
<b>Totalt</b>	<b>47</b>	<b>753,1</b>	<b>5 750,9</b>

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

#### Driftöverskott och vakansnivå

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

Utgångspunkten är aktuell prognos för driftöverskottet 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:

För definitioner se sidan 109.

	Faktiskt utfall					Normaliserade värden <sup>1)</sup>
	Stockholm	Göteborg	Öresund	Projekt Solna	Totalt	Totalt
Hyresvärde, Mkr	210,7	158,6	84,2	26,6	480,1	464,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	97,8	93,5	97,7	95,8	94,3
Kontrakterad årshyra, Mkr	200,0	155,1	78,7	26,0	459,8	437,9
Driftsöverskott före fastighetsadm, Mkr	162,0	97,8	65,1	23,9	348,8	374,4
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	7,4	6,5	8,0	1,9	6,1	6,5
Överskottsgrad före fastighetsadm., %	83,4	77,7	76,1	93,0	80,9	85,5
Diskonteringsränta						8,5

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 2014 endast genererat kostnader men som i de normaliserade värdena beräknats på helårsvärden av det driftsöverskott som genereras när projektet är färdigställt.

En fastighets 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, DTZ har värderat cirka 74 procent av beståndet, motsvarande ett värde av 4,3 Mdkr under 3:e och 4:e kvartalet 2014.

Andel värderade fastigheter	2014	2013
Antal fastigheter	21	45
Externt värde, Mkr	4 272,9	4 733,0
Motsvarande internt värde, Mkr	4 277,8	4 722,3
Avvikelse, Mkr	-4,9	10,7
Avvikelse, %	-0,1	0,2
Redovisat värde	5 750,9	4 722,3
Externvärderad andel, %	74,4	100,0

Värderingen av Projekt Solna bygger, utöver ovanstående, på värdering av byggrätter enligt fastställd detaljplan enligt nedanstående kriterier. Fastigheterna består av en markyta om cirka 51 100 kvm och cirka 225 000 kvm byggrätter för bostäder, kommersiella ytor samt övriga ytor såsom garage och förråd/lager. Utöver den interna värderingen har även Projekt Solna värderats externt.

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 fastighetsytorna.

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	-231	131
Hyresvärde, Mkr	185	-282

## NOT 12

### Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	1,2	-
Förvärv	1,8	1,2
Försäljningar och utrangeringar	-0,7	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2,3</b>	<b>1,2</b>
Ingående avskrivningar	-0,1	-
Försäljningar och utrangeringar	0,2	-
Årets avskrivningar	-0,6	-0,1
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,1</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1,8</b>	<b>1,1</b>
Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultatet.		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Central administration	0,6	0,1

## NOT 13

### Andelar i intresseföretag

Joint Venture	2014	2013
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	26,2	25,9
Förvärv	-	-4,3
Årets andel av resultat efter skatt	0,8	4,6
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27,0</b>	<b>26,2</b>
<b>Intresseföretag</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	-	-
Förvärv	0,1	-
Aktieägartillskott	0,9	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>
<b>Totalt</b>	<b>28,0</b>	<b>26,2</b>

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

PeBri Projektutveckling AB bedriver ett joint venture projekt utanför Halmstad.

Log. Sunnanå AB driver projekt och utvecklar en logistikposition i Burlöv utanför Malmö.

Log. Tostarp AB är ett fastighetsägande bolag som utvecklar en logistikposition i östra Helsingborg.

Samtliga ovanstående joint ventures ägs tillsammans med Peab.

Catenas intresseföretag, SFF Holding AB, kommer via dotterbolaget Nya 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, Fabège, Platzer och Wihlborg.

Skillnaden mellan kapitalandelsvärde med kapitalandelsmetod i koncernredovisningen jämfört med om andelarnas värde hade redovisats enligt anskaffningskostnadsmetoden uppgår till 5,5 Mkr (4,6).

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

#### 2014

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
PeBri Projektutveckling AB	556752-1108	Ängelholm	50%	1,2	0,0	-	-0,1	0,6
Log. Sunnanå AB	556699-7788	Ängelholm	50%	121,7	116,5	-	0,0	2,6
Log. Tostarp AB	556667-8784	Ängelholm	50%	118,2	70,7	3,5	1,7	23,8
SFF Holding AB	556958-5606	Stockholm	20%	5,0	0,0	0,0	0,0	1,0
<b>Totalt</b>				<b>246,1</b>	<b>187,2</b>	<b>3,5</b>	<b>1,6</b>	<b>28,0</b>

#### 2013

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
PeBri Projektutveckling AB	556752-1108	Ängelholm	50%	1,3	0,0	-	-0,1	0,7
Log. Sunnanå AB	556699-7788	Ängelholm	50%	5,3	0,1	0,1	0,1	2,6
Log. Tostarp AB	556667-8784	Ängelholm	50%	117,1	71,2	3,5	0,5	22,9
<b>Totalt</b>				<b>123,7</b>	<b>71,3</b>	<b>3,6</b>	<b>0,5</b>	<b>26,2</b>



## NOT 14

### Kundfordringar

Tidsanalys på kundfordringar	2014-12-31	2013-12-31
< 30 dagar	-0,7	0,8
31-60 dagar	1,0	0,7
61-90 dagar	0,1	0,0
>91 dagar	0,6	1,2
<b>Summa</b>	<b>1,0</b>	<b>2,7</b>
Ej förfallna	0,6	9,2
<b>Totalt</b>	<b>1,6</b>	<b>11,9</b>

### Nedskrivna fordringar

Reservering vid årets början	3,0	0,6
Reservering för befarade förluster	0,1	2,4
Betalda tidigare befarade förluster	0,0	0,0
Förvärvade reserveringar	0,0	0,0
Konstaterade förluster	-0,8	0,0
<b>Reservering vid årets slut</b>	<b>2,3</b>	<b>3,0</b>

Koncernens totala kundfordringar uppgår till 3,9 Mkr (14,9).

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

## NOT 15

### Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Kortfristig fordran Backahill Holding AB	-	15,8
Fordran intresseföretag	55,7	-
Mervärdesskatt och övriga skattefordringar	10,1	4,9
Övriga fordringar	0,1	0,9
<b>Totalt</b>	<b>65,9</b>	<b>21,6</b>

## NOT 16

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Administration och fastighetskostnader	2,0	1,0
Förutbetald avgift kreditfacilitet	2,1	0,1
Förutbetalda projektkostnader	13,5	17,1
Förutbetald tomträttsavgift	2,7	1,8
Upplupna intäkter	1,6	0,1
<b>Totalt</b>	<b>21,9</b>	<b>20,1</b>

## NOT 17

### Eget kapital och resultat per aktie

Antal registrerade aktier		Antal aktier	Totalt antal aktier
Nyemission	1999-05-17	490 754	11 555 662
Fondemission	2006-03-09	8 838	11 564 500
Riktad nyemission	2013-10-18	13 630 952	25 195 452
Riktad nyemission	2014-02-13	446 469	25 641 921
<b>Antal registrerade aktier</b>			<b>25 641 921</b>

### Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)

	2014	2013
<i>Resultat per aktie före och efter utspädning</i>		
Årets resultat	344,8	140,2
Utestående stamaktier	25 641 921	25 195 452
Vägt antal utestående stamaktier	25 556 348	14 290 690
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b>	<b>13,49</b>	<b>9,81</b>

### Finansiella mål

	Mål 2014	Utfall 2014
Aktieutdelning ska långsiktigt uppgå till 50% av förvaltningsresultatet, reducerad med schablonberäknad skatt	>79,9 Mkr	76,9 Mkr
Räntetäckningsgrad	>1,75 ggr	3,10 ggr
Genomsnittlig kapitalbindning	>2 år	2,91 år
Soliditet	>30%	32,4%

### Kapital

Catenas mål med kapitalförvaltningen är att tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella risk-exponeringar 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.

### 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 ränteexponering vid upplåning.

### Externa kapitalkrav

De huvudsakliga externa kapitalkrav som Catena är underställt är för fastighetskrediter en räntetäckningsgrad om 1,5 ggr, en belåningsgrad som understiger 70-75 procent och en soliditet som överstiger 25 procent. Catena har uppfyllt samtliga externa krav i koncernens bolag.

## NOT 18

### Finansiella instrument och finansiell riskhantering

#### Finanspolicy

Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda 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 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, ränteswappar 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 2014-12-31 till 3 457,6 Mkr (2 963,0).

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 ggr, att belåningsgraden högst ska uppgå till 70 procent-75 procent av marknadsvärdet samt en soliditet som överstiger 25 procent. För information om måluppfyllelse, se not 17.

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 lånefallen jämt över tiden samt att diversifiera kapitalkällorna. Per 2014-12-31 fanns kreditlöften om 4 201,5 Mkr (3 270,0) varav 743,9 Mkr (307,0) var outnyttjat.

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

#### Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2014-12-31

År	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Outnyttjade kreditlöften	Betalningsflöden räntor
2015	256,8	1 122,0	97,3	50,2
2016	-	849,3	50,7	33,8
2017	-	1 404,1	595,9	15,0
>2018	-	166,4	-	82,4
<b>Totalt</b>	<b>256,8</b>	<b>3 541,8</b>	<b>743,9</b>	<b>181,4</b>

#### Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2013-12-31

År	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Outnyttjade kreditlöften	Betalningsflöden räntor
2014	245,7	2 356,4	260,6	45,2
2015	-	507,6	46,4	16,0
>2018	-	166,9	-	124,8
<b>Totalt</b>	<b>245,7</b>	<b>3 030,9</b>	<b>307,0</b>	<b>186,0</b>

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	2014	2013
2014	-	2 288,5
2015	1 037,8	500,8
2016	849,3	-
2017	1 404,1	-
>2018	166,4	173,6
<b>Totalt</b>	<b>3 457,6</b>	<b>2 963,0</b>

#### Förfallostruktur för redovisade långfristiga skulder till kreditinstitut.

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 237,7	500,8
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	166,4	173,6
<b>Totalt</b>	<b>2 404,1</b>	<b>674,5</b>

## Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig effektivränta	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till kreditinstitut	3 457,6	2 963,0	2,8%	3,1%

Den genomsnittliga räntan tar hänsyn till ränteswapavtal och räntetak.

Total utestående volym avseende avtal om ränteswappar uppgår till 2 000,0 Mkr (1 087,6) och räntetak till 0 Mkr (28,0).

### 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 ränteriska bedrivs. 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 skulderna uppgick per 2014-12-31 till 3 457,6 Mkr (2 963,0), varav 17,0 Mkr (8,5) kommer att amorteras under 2015. Den genomsnittliga effektivräntan uppgick vid samma tidpunkt till 2,8 procent (3,1) och den genomsnittliga räntebindningstiden till cirka 0,2 år (0,3), utan hänsyn till derivat. Med hänsyn tagen till

derivat uppgår genomsnittlig räntebindningstid till 3,5 år (3,0). Till följd av att dessa faktorer kontinuerligt förändras kan koncernens resultat komma att påverkas. Alla 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 med tillägg av en marginal. För att begränsa ränterisken av lån till rörlig ränta innehas ränteswappar om 2 000,0 Mkr (1 087,6) och avtal om räntetak om 0,0 Mkr (28,0). Det genomsnittliga skyddet med hänsyn tagen till ränteswap- och räntetaksavtal begränsar räntenivån till cirka 3,4 (4,0) procent.

### Ränteförfallostruktur

År	Mkr	Effektivränta, % <sup>1)</sup>	Andel i %
2014	1 457,6	2,0	42,0
2021	500,0	4,3	14,5
2022	500,0	3,6	14,5
2023	500,0	3,1	14,5
2024	500,0	2,7	14,5
<b>Totalt</b>	<b>3 457,6</b>	<b>2,8</b>	<b>100,0</b>

1) Genomsnittlig ränta med beaktande av ingångna ränteswapavtal.

	Nominellt värde	Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Redovisat värde	
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ränteswapavtal (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	2 000,0	-146,9	4,4	-146,9	4,4

Av redovisat värde för ränteswapavtalen avser hela beloppet, -146,9 Mkr (4,4), långfristig del.

Tabellen ovan visar att verkligt och bokfört värde på koncernens samtliga derivat inte skiljer sig åt. Även övriga för koncernen och moderbolaget upptagna finansiella tillgångar och skulder har samma verkliga värde som redovisat värde per 2014-12-31.

### 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.

2014	Nettovinst/förlust i årets totalresultat
Lånefordringar och kundfordringar	-0,1
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via RR	-150,6
<b>2013</b>	<b>Nettovinst/förlust i årets totalresultat</b>
Lånefordringar och kundfordringar	-2,4
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via RR	4,4

### 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 2014 inte drabbats av några finansiella kreditförluster och inga väsentliga kreditförluster i rörelsen. För tidsanalys över förfallna kundfordringar och upplysningar om kundförluster hänvisas till not 14.

### Koncentrationsrisk

Koncentrationsrisk innebär t ex risk för stort beroende av ett fåtal kunder. Catenas 10 (10) största hyresgäster, svarade 2014-12-31 för sammanlagt 65 procent (73) av koncernens kontrakterade hyresintäkter.

Kreditriskexponering	2014-12-31	2013-12-31
Likvida medel	199,4	213,6
Kundfordringar	1,6	11,9
Övriga kortfristiga fordringar	65,9	21,6
Övriga långfristiga fordringar	2,6	5,1
<b>Totalt</b>	<b>269,5</b>	<b>252,2</b>

## NOT 19

### Klassificering av finansiella instrument

2014

#### Värderingskategorier

Finansiella tillgångar	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne och kundfordringar	Redovisat värde
Kundfordringar	-	-	1,6	1,6
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	55,8	55,8
Likvida medel	-	-	199,4	199,4
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>256,8</b>	<b>256,8</b>
Icke finansiella tillgångar				5 879,2
<b>Totalt</b>				<b>6 136,0</b>

#### Finansiella skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut		-2 404,1		-2 404,1
Räntederivat		-146,2		-146,2
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		-1 053,5		-1 053,5
Leverantörsskulder		-22,0		-22,0
Kortfristiga skulder till intresseföretag		-14,2		-14,2
Upplupna kostnader		-48,0		-48,0
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-3 688,0</b>	<b>-</b>	<b>-3 688,0</b>
Icke finansiella skulder				-463,2
<b>Totalt</b>				<b>-4 151,2</b>

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

2013

#### Värderingskategorier

Finansiella tillgångar	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne och kundfordringar	Redovisat värde
Kundfordringar	-	-	11,9	11,9
Räntederivat	4,4	-	-	4,4
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	15,8	15,8
Likvida medel	-	-	213,6	213,6
<b>Summa</b>	<b>4,4</b>	<b>-</b>	<b>241,3</b>	<b>245,7</b>
Icke finansiella tillgångar				4 792,3
<b>Totalt</b>				<b>5 038,0</b>

#### Finansiella skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-674,5		-674,5
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-2 288,5		-2 288,5
Leverantörsskulder	-	-25,8		-25,8
Kortfristiga skulder till intresseföretag	-	-14,1		-14,1
Upplupna kostnader	-	-28,0		-28,0
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-3 030,9</b>	<b>-</b>	<b>-3 030,9</b>
Icke finansiella skulder				-365,2
<b>Totalt</b>				<b>-3 396,1</b>

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

## NOT 20

### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	3 836,5	2 955,9
Aktier för skulder till kreditinstitut <sup>1)</sup>	2 838,6	1 476,6
Garantieförpliktelser	20,9	20,8
<b>Totalt</b>	<b>6 696,0</b>	<b>4 453,3</b>

### Eventalförpliktelser

Ansvar för koncernföretags skulder (HB/KB)	535,6	241,2
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 451,3	2 840,5
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	10,0	10,0
Övriga eventalförpliktelser	0,1	0,1
<b>Totalt</b>	<b>3 997,0</b>	<b>3 091,8</b>

1) Avser aktier i koncernföretag.

## NOT 21

### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Förskottsbetalda hyror	31,1	48,9
Upplupna driftskostnader	12,5	5,8
Förutbetalda mediakostnader	10,9	-
Upplupna räntekostnader	9,9	7,2
Upplupna försäljningskostnader	-	5,7
Upplupna lönerelaterade kostnader	9,7	4,7
Övriga poster	5,0	4,5
<b>Totalt</b>	<b>79,1</b>	<b>76,8</b>

## NOT 23

### Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mdkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wahlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera och kommer att starta sin finansieringsverksamhet i februari 2015.

Försäljning har skett av en mindre fastighet i Luleå, som inte är ett av Catena prioriterat område, till ett fastighetsvärde om 7 Mkr med tillträde den 1 april 2015.

Catena har överenskommit med Katrineholms Kommun om att förvärva kommunens del, 49 procent, av det gemensamt ägda bolaget, Logistikposition Katrineholm AB, som äger fastigheterna Sothönan 3 och 19 i Katrineholm. Köpeskillingen uppgår till 6 Mkr. Förvärvet är villkorat av beslut från Katrineholms kommunfullmäktige. Inför ovanstående

## NOT 22

### Närstående

#### Närståenderelationer

Koncernen står under ett betydande inflytande från Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag. Hans innehav uppgick per 2014-12-31 till 45,6 procent (46,4) av rösterna i koncernens moderbolag. Erik Paulsson är styrelseledamot i Catena. Erik Paulssons inflytande leder till att koncernen har närståendetransaktioner med Backahill AB och Hansan AB. Närståendetransaktioner har även skett med av styrelseledamoten, Andreas Philipson, ägt bolag, T.A.M Group AB och med Dina el Midani Architect avseende konsulttjänster.

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Catena, via koncernföretag, följande intresseföretag, Log. Sunnanå AB, Log.Tostarp AB, PeBri Projektutveckling AB och SFF Holding AB. Se not 13 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 2014. Se not 8 Anställda och personalkostnader.

Catena har i ett fall utställt borgensförbindelse för koncernföretags intresseföretag, se not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Transaktioner med koncernföretags intresseföretag</b>		
Försäljning	8,7	-
Räntekostnader	-	0,1
Kortfristiga fordringar	55,7	-
Räntebärande skulder	14,7	14,1
Borgensförbindelser	10,0	10,0
<b>Transaktioner med andra närstående</b>		
Inköp	4,8	0,4
Ränteintäkter	-	0,2
Kortfristiga fordringar	-	15,8

#### Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräknings-saldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknads-mässiga villkor.

förvärv har avtal tecknats om förvärv av mark via fastighetsreglering mellan Logistikposition Katrineholm AB och Katrineholms Kommun. Bolaget förvärvar 75 000 kvadratmeter mark med äganderätt, som ligger intill befintliga fastigheter Sothönan 3 och 19. Köpeskillingen är satt till 7,8 Mkr och tillträde sker när fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Catena har tecknat avtal om att förvärva, via en bolagsaffär, Förmannen 4 i Ängelholm till ett fastighetsvärde om 120 Mkr från Backahill Fastigheter AB. På fastigheten finns ett logistiklager om 22 200 kvm som är väl beläget i ett handels- och logistikområde i mycket nära anslutning till E6/E20. Fastigheten är i mycket gott skick och har två hyresgäster där det större hyresavtalet löper till 2023. Hyresintäkten uppgår till cirka 12 Mkr. Då affären sker med en av Catenas större ägare är avtalet villkorat av beslut på Catenas årsstämma.

## NOT 24

### Kassaflödesanalys

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys</b>		
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	0,9	17,8
Erlagd ränta	-90,2	-77,2
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,6	0,1
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-392,5	-30,9
Förändringar i värdet av derviat	150,6	-
Resultatandel i intresseföretag	-0,6	-4,6
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-6,5	-2,4
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-0,1	40,9
	<b>-235,5</b>	<b>3,1</b>
<b>Förvärv av tillgångar via dotterföretag</b>		
Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	477,2	1 042,4
Rörelsefordringar	-6,3	30,3
Likvida medel	12,8	133,5
Avsättningar	-	-14,5
Uppskjutna skatteskulder	0,8	-
Långfristiga skulder	-236,9	-411,5
Kortfristiga rörelseskulder	-13,5	-119,6
<b>Summa nettotillgångar</b>	<b>234,1</b>	<b>660,6</b>
Erlagd köpeskilling	163,1	660,6
Ersättning för lösen av bolagets skuld till moderbolag	71,0	-
Apportemission	-50,0	-616,2
<b>Summa</b>	<b>184,1</b>	<b>44,4</b>
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-12,8	-133,6
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>171,3</b>	<b>-89,2</b>
<b>Förvärv av övriga finansiella tillgångar</b>		
Lämnade kapitaltillskott	-	28,0
Förvärv av intresseföretag	1,0	-
Förändringar i räntebärande poster	55,8	397,2
<b>Summa investering i finansiella tillgångar</b>	<b>56,8</b>	<b>425,2</b>
<b>Försäljning av finansiella tillgångar</b>		
Erhållet aktieägartillskott	-	180,2
Lösen av finansiell fordran	-	14,1
<b>Summa avyttring av finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>194,3</b>

## Räkningar – moderbolaget

### Resultaträkning

Mkr	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning	4	27,2	9,9
Kostnad för utförda tjänster	5,6,7,8	-54,7	-21,4
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-27,5</b>	<b>-11,5</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>9</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41,7	26,5
Resultat från andelar i koncernföretag		49,2	11,1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219,6	-24,6
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-156,2</b>	<b>1,5</b>
Skatt på årets resultat	10	22,1	-2,9
<b>Årets totalresultat</b>	<b>16</b>	<b>-134,1</b>	<b>-1,4</b>

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

## Balansräkning

Mkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	11	1,8	1,1
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	1 227,4	1 227,3
Uppskjuten skattefordran	10	39,1	2,4
Övrig långfristig fordran		2,3	4,7
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 268,8</b>	<b>1 234,4</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 270,6</b>	<b>1 235,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	13	0,6	0,1
Fordringar hos koncernföretag	14	1 373,3	1 200,7
Övriga fordringar		57,1	16,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3,4	0,2
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 434,4</b>	<b>1 217,2</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>198,7</b>	<b>209,9</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 633,1</b>	<b>1 427,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 903,7</b>	<b>2 662,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		112,8	110,9
Reservfond		10,0	10,0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>122,8</b>	<b>120,9</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		1 130,2	1 082,2
Balanserat resultat		43,2	95,8
Årets totalresultat		-134,1	-1,4
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 039,3</b>	<b>1 176,6</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 162,1</b>	<b>1 297,5</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	18	0,7	0,8
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0,7</b>	<b>0,8</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	-	1,0
Räntederivat	14	146,2	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>146,2</b>	<b>1,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1,5	13,2
Skulder till koncernföretag	14	1 553,9	1 315,3
Övriga skulder		16,0	15,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	23,3	19,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 594,7</b>	<b>1 363,3</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 741,6</b>	<b>1 365,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 903,7</b>	<b>2 662,6</b>
	<b>20</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>20,9</b>	<b>20,8</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>3 385,6</b>	<b>1 416,0</b>



## Förändringar i eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totalresultat	
<b>Ingående eget kapital 2013-01-01</b>	<b>50,9</b>	<b>10,0</b>	-	<b>107,4</b>		<b>168,3</b>
Nyemission	60,0		1 082,2			1 142,2
Årets totalresultat					-1,4	-1,4
Utdelning				-11,6		-11,6
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31</b>	<b>110,9</b>	<b>10,0</b>	<b>1 082,2</b>	<b>95,8</b>	<b>-1,4</b>	<b>1 297,5</b>
<b>Ingående eget kapital 2014-01-01</b>	<b>110,9</b>	<b>10,0</b>	<b>1 082,2</b>	<b>94,4</b>		<b>1 297,5</b>
Nyemission	1,9		48,1			50,0
Årets totalresultat					-134,1	-134,1
Utdelning				-51,3		-51,3
<b>Utgående eget kapital 2014-12-31</b>	<b>112,8</b>	<b>10,0</b>	<b>1 130,2</b>	<b>43,2</b>	<b>-134,1</b>	<b>1 162,1</b>

## Kassaflödesanalys

Mkr	Not 21	2014-01-01	2013-01-01
		-2014-12-31	-2013-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-156,2	1,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		151,5	-15,7
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-4,7</b>	<b>-14,2</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-6,5	-14,1
Förändring av rörelseskulder		-7,6	4,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-18,9</b>	<b>-24,2</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1,8	-1,2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0,5	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-0,1	-
Avyttring samt nettoamortering av finansiella tillgångar		60,4	204,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>59,0</b>	<b>203,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning		-51,3	-11,6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-51,3</b>	<b>-11,6</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-11,2</b>	<b>167,3</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>209,9</b>	<b>42,6</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>198,7</b>	<b>209,9</b>

## Noter – moderbolaget

### NOT 1

#### Redovisningsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges

Catena AB (publ), 556294-1715, är moderbolag i en koncern innefattande bolag som äger och förvaltar fastigheter, eller driver fastighetsrelaterade projekt. Alla koncernsamordnade funktioner är samlade i moderbolaget.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering, Redovisning för juridiska personer, RFR 2, innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt som detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. 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 prövas värdet för att se om det finns något nedskrivningsbehov. Skatteeffekten redovisas i resultaträkningen. Koncernbidrag som erhålls från dotterföretag är att jämställa med utdelning och redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i resultaträkningen.

#### Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

### NOT 2

#### Finansiell riskhantering

I koncernen tillämpas gemensam riskhantering för alla enheter. Den beskrivning som finns i koncernens not 18 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 6

#### Anställda och personalkostnader

	2014	varav män	2013	varav män
Medelantalet anställda				
Anställda i Sverige	20	67%	5	66%

Könsfördelning i företagsledningen	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2014	2013	2014	2013
Män	83%	83%	86%	100%
Kvinnor	17%	17%	14%	0%

### NOT 4

#### Nettoomsättning

Omsättning utgörs i huvudsak av koncerninternt administrationsarvode.

### NOT 5

#### Kostnad för utförda tjänster

	2014	2013
Personalkostnader	32,5	11,6
Övriga externa kostnader	21,6	9,7
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,6	0,1
<b>Totalt</b>	<b>54,7</b>	<b>21,4</b>

	2014	2013
<b>Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar</b>		
Styrelseordförande	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,4	0,5
Verkställande direktören		
Grundlön	2,6	1,3
Övriga ersättningar	1,6	0,0
Övriga ledande befattningshavare (6 resp 4 personer)		
Grundlön	4,9	1,1
Övriga ersättningar	2,4	0,1
Övriga anställda	9,8	2,0
<b>Summa</b>	<b>21,9</b>	<b>5,2</b>
<b>Pensionskostnader</b>		
Verkställande direktören	0,8	0,3
Övriga ledande befattningshavare (6 resp 4 personer)	1,2	0,7
Övriga anställda	1,1	3,1
<b>Summa</b>	<b>3,1</b>	<b>4,1</b>
<b>Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt</b>		
Styrelseordförande	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,1	0,1
Verkställande direktören	1,5	0,5
Övriga ledande befattningshavare (6 resp 4 personer)	2,5	0,5
Övriga anställda	3,3	1,1
<b>Summa</b>	<b>7,5</b>	<b>2,3</b>
<b>Totalt</b>	<b>32,5</b>	<b>11,6</b>

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

	2014	2013
Revisionsuppdrag	1,2	1,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,2	1,3
Skatterådgivning	0,5	0,2
Övriga tjänster	0,1	0,5
<b>Totalt</b>	<b>2,0</b>	<b>3,3</b>

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, dvs sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt sk revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses arvode för olika typer av kvalitetssäkringstjänster.

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

	2014	2013
Minimileaseavgifter <sup>1)</sup>	0,6	0,1

1) Det finns inga variabla avgifter.

### Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

	2014	2013
Inom ett år	0,6	0,4
Mellan ett och fem år	0,7	0,2
<b>Totalt</b>	<b>1,3</b>	<b>0,6</b>

Moderbolagets operationella leasingavtal består av operationella billeasingavtal.

## NOT 9

### Finansiella intäkter och kostnader

	2014	2013
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	41,0	21,0
Ränteintäkter, övriga	0,7	0,8
Räntederivat, värdeförändringar	-	4,7
<b>Summa</b>	<b>41,7</b>	<b>26,5</b>

	2014	2013
<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>		
Mottagna koncernbidrag	104,8	22,6
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-55,6	-11,5
<b>Summa</b>	<b>49,2</b>	<b>11,1</b>

	2014	2013
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-44,8	-19,4
Räntekostnader, övriga	-20,9	-5,2
Räntederivat, värdeförändringar	-150,9	-
Övriga finansiella kostnader	-3,0	-
<b>Summa</b>	<b>-219,6</b>	<b>-24,6</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-128,7</b>	<b>13,0</b>

## NOT 10

### Skatt

	2014	2013
<b>Redovisad i resultaträkningen</b>		
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-15,6	-3,2
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, derivat	37,7	0,3
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>22,1</b>	<b>-2,9</b>

Avstämning av effektiv skatt	2014	2013
Resultat före skatt	-156,2	1,5
Skatt enligt gällande skattesats; 22%	34,4	-0,4
Ej avdragsgilla kostnader	-12,3	-2,5
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>22,1</b>	<b>-2,9</b>

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 14,1 (193,3).

	Redovisat över resultat- räkningen			Redovisat över resultat- räkningen	
	IB 2013	2013	UB 2013	2014	UB 2014
<b>Uppskjuten skattefordran</b>					
Pensionsavsättningar	1,1	-0,2	0,9	-0,2	0,7
Räntebärande skulder	-	-	-	32,2	32,2
Underskottsavdrag	-	1,5	1,5	4,7	6,2
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>2,4</b>	<b>36,7</b>	<b>39,1</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>					
Räntebärande skulder	-	1,0	1,0	-1,0	-
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-</b>

## NOT 11

### Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2014	2013
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>
Förvärv	1,8	1,2
Försäljningar och utrangeringar	-0,7	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2,3</b>	<b>1,2</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-0,1</b>	<b>-</b>
Försäljningar och utrangeringar	0,2	-
Årets avskrivningar	-0,6	-0,1
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,1</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1,8</b>	<b>1,1</b>

### Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen

	2014	2013
Kostnad för utförda tjänster	0,6	0,1

## NOT 12

### Andelar koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 238,8	56,5
Förvärv	0,1	1 154,8
Lämnade koncernbidrag <sup>1)</sup>	55,6	11,5
Lämnade kapitaltillskott	-	16,0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 294,5</b>	<b>1 238,8</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-11,5	-
Årets nedskrivningar <sup>2)</sup>	-55,6	-11,5
<b>Vid årets slut</b>	<b>-67,1</b>	<b>-11,5</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 227,4</b>	<b>1 227,3</b>

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

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

### Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag	Org. Nr.	Säte	Antal andelar	Andel i % <sup>1)</sup>	2014-12-31 Redovisat värde	2013-12-31 Redovisat värde
Catena Logistik AB	556922-7363	Ängelholm	1 000	100,0	1 154,8	1 154,8
Catena Byggnads AB	556048-4726	Ängelholm	50 000	100,0	47,7	47,7
Catena Fastigheter AB	556754-0843	Ängelholm	1 000	100,0	0,1	0,1
Catena i Stenungsund AB	556754-0835	Ängelholm	1 000	100,0	0,1	0,1
Catena i Vinsta AB	556754-0868	Ängelholm	1 000	100,0	24,6	24,6
Catena i Täby AB	556754-7509	Ängelholm	1 000	100,0	0,1	0,1
Catena Obl. Holding AB	556984-8467	Helsingborg	1 000	100,0	0,1	
<b>Totalt</b>					<b>1 227,4</b>	<b>1 227,3</b>

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

## Specifikation av indirekt ägda dotterföretag

Firma	Org. Nr.	Säte
Catena Backa Invest AB	556758-6838	Ängelholm
Catena Backa 23:5 KB	916624-0797	Ängelholm
Catena Bronsringen AB	556702-8153	Ängelholm
Catena Högsbo AB	556649-7730	Ängelholm
Fastigheten Preppen HB	969684-0983	Göteborg
Catena i Solna AB	556112-7571	Ängelholm
Catena Konen AB	556802-4771	Ängelholm
Catena Log. Backa AB	556595-0002	Ängelholm
Catena Log. Basfiolen AB	556697-7129	Ängelholm
Catena Log. Borås AB	556519-4155	Ängelholm
Catena Log. Borås Tre AB	556691-3223	Ängelholm
Catena Log. Borås Två AB	556537-6141	Ängelholm
Catena Log. Godsvagnen AB	556740-8801	Ängelholm
Catena Log. Gävle AB	556697-7194	Ängelholm
Catena Log. Haninge AB	556660-1596	Helsingborg
Catena Log. Hästhagen AB	556252-1616	Ängelholm
Catena Log. Invest AB	556649-9108	Ängelholm
Catena Log. Jakobsberg AB	556607-0925	Ängelholm
Catena Log. Järfälla KB	969628-1634	Ängelholm
Catena Log. Jönköping AB	556536-7587	Ängelholm
Catena Log. Jönköping Två AB	556691-3215	Ängelholm
Catena Log. Kopparverket AB	556700-1275	Ängelholm
Catena Log. Kristianstad AB	556697-7202	Ängelholm
Catena Log. Kungsbacka AB	556969-5439	Ängelholm
Catena Log. Köpingegården HB	916626-8806	Ängelholm
Catena Log. Lagret 1 AB	556660-1539	Ängelholm
Catena Log. Ljungby AB	556536-7595	Ängelholm
Catena Log. Luleå AB	556761-5173	Ängelholm
Catena Log. Malmö AB	556537-6166	Ängelholm
Catena Log. Malmö Två AB	556824-2944	Ängelholm
Catena Log. Mosås AB	556710-4459	Ängelholm
Catena Log. Muskötgatan AB	556633-8157	Ängelholm
Catena Log. Mörby AB	556713-8572	Ängelholm
Catena Log. Norrköping AB	556703-2809	Ängelholm
Catena Log. Projekt AB	556824-7570	Ängelholm
Catena Log. Regulatorn AB	556584-0005	Ängelholm
Catena Log. Stockholm AB	556519-4148	Ängelholm
Catena Log. Södertälje AB	556524-7433	Ängelholm
Catena Log. Vanda AB	556672-1402	Ängelholm
Catena Log. Vasslan AB	556697-7137	Ängelholm
Catena Log. Vårdshuset AB	556697-7145	Ängelholm
Catena Log. Ädelmetallen AB	556740-9874	Ängelholm
Catena Log. Örebro AB	556636-3270	Ängelholm
Catena Log. Östanvinden AB	556697-7111	Ängelholm
Catena Logistikposition Helsingborg AB	556688-6635	Ängelholm
Catena Obl. AB	556984-8426	Helsingborg
Catena Söderåsen Fastighets AB	556634-8776	Ängelholm
Catena Transportstaden Örebro AB	556591-2309	Ängelholm
Catena Ättehögen AB	556659-9360	Ängelholm
Hallsbergs Terminal AB	556317-5966	Hallsberg
Hallsbergs Kombiterminal AB	556643-8023	Ängelholm
Logistikposition Karlshamn AB	556752-6040	Karlshamn
Logistikposition Katrineholm AB	556692-4147	Katrineholm

## NOT 13

### Kundfordringar

Moderbolagets kundfordringar uppgår till 0,6 Mkr (0,1). Av dessa är hela beloppet, 0,6 Mkr (0,1) förfallna. I moderbolaget har inga kundförluster uppkommit under året.

## NOT 14

### Finansiella instrument och finansiell riskhantering

#### Finanspolicy

Moderbolagets finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställt av Catenas styrelse. Mål och policy finns beskrivna i koncernens not 18.

#### Finansiering och finansieringsrisker

Inga skulder till kreditinstitut fanns i moderbolaget per 2014-12-31 eller 2013-12-31.

#### Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig effektivränta	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till koncernföretag	1 553,9	1 315,3	3,0%	3,0%
Skulder till intresseföretag	14,2	14,1	3,0%	3,0%

I moderbolaget är det koncernens ränterisk som säkras. Samtliga redovisade värden i moderbolaget motsvarar verkliga värden. Nedanstående tabell visar redovisade värden på bokslutsdagen.

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym ger en resultat effekt om 15,7 Mkr (13,3).

	Nominellt värde	Redovisat värde	
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ränteswapavtal	2 000,0	-146,2	4,7

## NOT 15

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda avgifter för kreditfacilitet	2,1	-
Förutbetalda marknadsföringskostnader	1,0	-
Förutbetalda lokalhyra	0,2	0,2
Övriga förutbetalda kostnader	0,1	-
<b>Totalt</b>	<b>3,4</b>	<b>0,2</b>

## NOT 16

### Eget kapital

#### Antalet utgivna aktier per 31 december 2014

Aktieslag	Antal registrerade aktier	Aktiens kvotvärde, kronor	Totalt kvotvärde, kronor	Antal röster per aktie	Totalt antal röster
Stamaktie	25 641 921	4,40 kr	112 824 452,40 kr	1	25 641 921

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

De utdelningar som fastställdes på årsstämman och betalades ut under 2014 uppgick till 2,00 kr per aktie och totalt 51,3 Mkr. För 2014 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 3,00 kronor per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2014, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbe-

lopp om 76,9 Mkr. Utdelningsbeloppet motsvarar 96,2 procent av aktieutdelningen av Catenas finansiella mål, 79,9 Mkr.

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

## NOT 17

### Pensioner

#### Förmånsbestämda planer

De förmånsbestämda planerna avser endast tidigare anställd personal i Sverige och några nya förmånsbestämda pensioner tjänas inte längre in. Pensionsskulden är överlåten på Alecta per 2013-12-23.

#### Antaganden för förmånsbestämda förpliktelser

##### De väsentligaste aktuariella antagandena per balansdagen i procent

	2014	2013
Diskonteringsränta per den 31 december	-	3,60
Framtida ökning av pensioner	-	2,00

#### Moderbolagets pensionsförpliktelse

	2014	2013
Ingående värde	-	9,1
Utbetalda ersättningar	-	-0,5
Kostnad redovisad i resultaträkningen	-	2,7
Överlåten pensionskulda till Alecta	-	-11,3
	-	-

#### Kostnaden redovisas på följande rader i resultaträkningen

	2014	2013
Kostnad för utförda tjänster	-	2,3
Räntekostnader och liknande kostnader	-	0,4

#### Avgiftsbestämda planer

Under 2013 anskaffade bolaget åtaganden enligt ITP-planen som tryggades genom en försäkring i Alecta. Bolaget har inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd och den redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,4 Mkr (12,1 Mkr). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2014 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 144 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

## NOT 18

### Övriga avsättningar

	2014	2013
Särskild löneskatt	0,7	0,8

#### Betalningar

	2014	2013
Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	0,6	0,7

	2014	2013
Ingående värde	0,8	0,9
Reglerade åtaganden	-0,1	-0,1
<b>Utgående balans</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>

## NOT 19

### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna försäljningskostnader	-	5,7
Upplupna lönerelaterade kostnader	9,7	4,7
Upplupna räntekostnader	9,4	5,2
Övriga upplupna kostnader	4,2	3,5
<b>Totalt</b>	<b>23,3</b>	<b>19,1</b>

## NOT 20

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2014	2013
Garantiförpliktelser	20,9	20,8
<b>Totalt</b>	<b>20,9</b>	<b>20,8</b>

Ansvarsförbindelser	2014	2013
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	3 375,6	1 406,0
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	10,0	10,0
<b>Totalt</b>	<b>3 385,6</b>	<b>1 416,0</b>

## NOT 21

### Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	41,7	21,8
Erlagd ränta	-61,4	-19,4

#### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,6	11,7
Förändring i värdet av derivat	150,9	-4,7
Mottagna koncernbidrag	-	-22,7
<b>Totalt</b>	<b>151,5</b>	<b>-15,7</b>

## NOT 22

### Klassificering av finansiella instrument

2014

#### Värderingskategorier

Finansiella tillgångar	Värderade till verkligt värde via RR	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne och kundfordringar	Redovisat värde
Kundfordringar	-	-	0,6	0,6
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	1 429,0	1 429,0
Likvida medel	-	-	198,7	198,7
<b>Summa</b>	-	-	<b>1 628,3</b>	<b>1 628,3</b>
Icke finansiella tillgångar				1 275,4
<b>Totalt</b>				<b>2 903,7</b>

#### Finansiella skulder

Räntederivat	-146,2	-	-	-146,2
Leverantörsskulder	-	-1,5	-	-1,5
Övriga kortfristiga skulder	-	-1 569,9	-	-1 569,9
Upplupna kostnader	-	-23,3	-	-23,3
<b>Summa</b>	<b>-146,2</b>	<b>-1 594,7</b>	-	<b>-1 740,9</b>
Icke finansiella skulder				-0,7
<b>Totalt</b>				<b>-1 741,6</b>

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

2013

#### Värderingskategorier

Finansiella tillgångar	Värderade till verkligt värde via RR	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne och kundfordringar	Redovisat värde
Kundfordringar	-	-	0,1	0,1
Räntederivat	4,7	-	-	4,7
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	1 200,7	1 200,7
Likvida medel	-	-	209,9	209,9
<b>Summa</b>	<b>4,7</b>	-	<b>1 410,7</b>	<b>1 415,4</b>
Icke finansiella tillgångar				1 247,2
<b>Totalt</b>				<b>2 662,6</b>

#### Finansiella skulder

Leverantörsskulder	-	-13,2	-	-13,2
Övriga kortfristiga skulder	-	-1 331,0	-	-1 331,0
Upplupna kostnader	-	-19,1	-	-19,1
<b>Summa</b>	-	<b>-1 363,3</b>	-	<b>-1 363,3</b>
Icke finansiella skulder				-1,8
<b>Totalt</b>				<b>-1 365,1</b>

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde 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 22, ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 12 Andelar i koncernföretag.

	2014	2013
<b>Transaktioner med dotterföretag</b>		
Inköp	0,7	-
Försäljning	26,5	9,9
Ränteintäkter	41,0	21,1
Räntekostnader	44,8	19,4
Mottagna koncernbidrag	104,8	22,6
Lämnade koncernbidrag	71,3	11,5
Kortfristiga fordringar	1 373,3	1 200,7
Räntebärande skulder	1 553,9	1 315,3
Borgensförbindelser	3 375,6	1 406,0
<b>Transaktioner med koncernföretags intresseföretag</b>		
Försäljning	8,7	-
Räntekostnader	-	0,1
Kortfristiga fordringar	55,7	-
Räntebärande skulder	14,7	14,1
Borgensförbindelser	10,0	10,0
<b>Transaktioner med andra närstående</b>		
Inköp	4,8	0,2
Ränteintäkter	-	0,2
Kortfristiga fordringar	-	15,8

#### 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 23 mars 2015. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2015.

Solna den 23 mars 2015

Henry Klotz  
*Styrelseordförande*

Katarina Wallin  
*Styrelseledamot*

Andreas Philipson  
*Styrelseledamot*

Bo Forsén  
*Styrelseledamot*

Erik Paulsson  
*Styrelseledamot*

Gustaf Hermelin  
*Styrelseledamot*  
*Verkställande direktör*

Min revisionsberättelse har avlämnats den 23 mars 2015

Lars Wennberg  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

## Till årsstämman i Catena AB, org.nr 556294-1715

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Catena AB (publ) för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 9-99.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 101-107. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catena AB (publ) för år 2014. Jag har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 101-107 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Därutöver har jag läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och min kunskap om bolaget och koncernen anser jag att jag har tillräcklig grund för mina uttalanden. Detta innebär att min lagstadgade genomgång 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 revisionsssed i Sverige har.

### Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 23 mars 2015

Lars Wennberg  
Auktoriserad revisor

### Mosås 4:66

Fastigheten Mosås 4:66 i Örebro är ett bra exempel på en av Catenas logistikpositioner. Här möts E18 och E20 som knyter ihop Oslo, Göteborg och Stockholm. Närheten till Hallsbergs kombiterminal, med frekventa järnvägspendlar till och från Göteborgs hamn, gör lokaliseringen ännu intressantare. Det är ett av skälen till att DHL placerat en terminal här.



# Styrelsearbetet 2014

Ordföranden:

En kompetent, aktiv, transparent och ansvarsfull bolagsstyrning är viktigt för samtliga intressenters förtroende för Catena och dess verksamhet.

Efter den under 2013 framgångsrikt genomförda fusionen av Catena och Brinovas logistikverksamhet har styrelsen under 2014, i ett gott samarbete med en kompetent och engagerad ledning, fortsatt arbetet med att på ett ansvarsfullt sätt utveckla Catenas verksamhet till gagn för samtliga intressenter och balansera en god avkastning för aktieägarna med den risk som all näringsverksamhet bygger på.

Under året har vi gjort en utvärdering av styrelsen och styrelsearbetet. Vi har då konstaterat att styrelsen är, för sina uppgifter, väl sammansatt. Den representerar de erfarenheter som är centrala för bolagets fortsatta utveckling, innefattande såväl fastighetsrelaterade som strategiska och finansiella frågor. Dessutom besitter styrelsen också ett omfattande professionellt nätverk vilket är ytterligare en förutsättning för en framgångsrik verksamhet. Styrelsen har tack vare detta och ett fokuserat effektivt utskottsarbete kunnat vara såväl aktiv som handlingskraftig och kunnat fatta väl grundade beslut. Det tillsammans med väl utarbetade processer, policies och kontrollsystem gör det möjligt att bedriva en ansvarsfull verksamhet.

Vi är också, så långt det är möjligt utan att skada vår konkurrensförmåga eller tillgångar, en transparent verksamhet med en tydlig redovisning och tät, korrekt och rättvisande information till investerare, men också till alla andra som vill följa Catenas verksamhet och utveckling.

Bolaget står nu starkt som ett av de ledande bolagen inom sin sektor, med en väl fungerande organisation och en god finansiell ställning. Det ger oss och koncernledningen,



helt i enlighet med vårt övergripande mål, goda möjligheter att såväl lämna en god utdelning till våra ägare som möjligheter att offensivt utveckla vår verksamhet genom att stärka vår position som ett av de ledande bolagen inom logistikfastigheter.

Stockholm den 23 mars 2015  
Henry Klotz

# En ansvarsfull bolagsstyrning skapar förtroende

Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv. Genom öppenhet och tillgänglighet ger vi våra aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem. Den information som vi tillhandahåller ska vara korrekt, tillförlitlig och aktuell.

## 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 börsen, aktieägare och andra intressenter ställer på Catena. Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden", tillgänglig via [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se)) syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarskännande ägarroll. Den bygger på principen följa eller förklara. Avvikelse från Koden ska motiveras och förklaras. I denna bolagsstyrningsrapport beskrivs hur Catena under 2014 har tillämpat Koden.

## 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 6 maj 2014

Vid Catenas årsstämma den 6 maj 2014 fastställdes resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition om 51 283 842 kronor, vilket motsvarade en utdelning om 2 kronor per aktie.

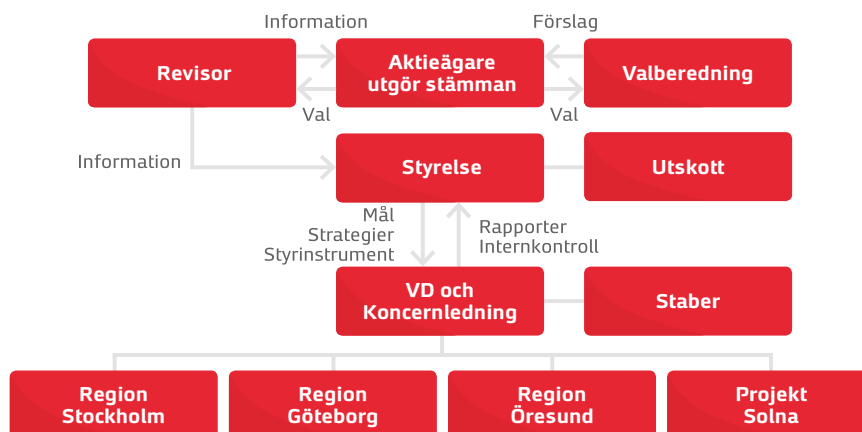
Årsstämman beslutade att antalet styrelseledamöter skulle uppgå till sex (6) stycken och om omval av styrelseledamöterna Henry Klotz, Erik Paulsson, Bo Forsén, Katarina Wallin, Andreas Philipson och Gustaf Hermelin för tiden intill nästa årsstämma. Henry Klotz utsågs till styrelsens ordförande. Årsstämman beslutade även att fastställa riktlinjerna för ersättning till Catenas ledande befattnings-

### Direkta eller indirekta aktieinnehav som överstiger 10 procent i bolaget

Den 27 februari 2015 hade Catena 14 446 aktieägare. Största ägare är Backahill med 45,6 procent (46,4) av kapitalet, Endicott Sweden AB med 13,5 procent (13,8) samt Fabege AB med 10,2 procent (13,8) av kapitalet. Ingen ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier per den 27 februari 2015.

### Ägarstruktur, per 27 februari 2015

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 681	45,6
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 469	13,5
Fabege AB (publ)	2 619	10,2
SFU Sverige AB	1 847	7,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	1 811	7,1
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	729	2,8
Banque Carnegie Luxembourg SA	223	0,9
JP Morgan Europe Limited	165	0,6
Livförsäkringsbolaget Skandia ÖMS	158	0,6
Övriga aktieägare	2 940	11,5
	<b>25 642</b>	<b>100,0</b>



havare. Årsstämman beslutade vidare att arvode till Catenas revisor ska utgå enligt godkänd löpande räkning.

### Extra bolagsstämma den 7 mars 2014

Vid en extra bolagsstämma den 7 mars 2014 fattade styrelsen beslut om en apportemission omfattande 446 469 aktier till ett värde av sammanlagt 50 Mkr, riktad till Logistikkbygg 1 AS. Priset per aktie baserades på en snittkurs (volymviktad) under senaste fem handelsdagarna innan stämmodagen. Bakgrunden till emissionen var, Catenas förvärv av Logistikkbygg 1 AS fastigheter; Lagret 1 i Nässjö och Jordbromalm 4:33 i Haninge.

### Ersättningar till styrelse och ledning

Enligt årsstämman beslut den 6 maj 2014 erhåller styrelsens ordförande ett styrelsearvode om 200 000 kronor och övriga ledamöter 100 000 kronor vardera. Till VD utgår inget styrelsearvode. Lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD och övriga ledande befattningshavare framgår av koncernens not 8. Utbetalda rörliga ersättningar till VD och ledning uppgick 2014 till knappt 1 Mkr.

### 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 arvode-

ring av revisorer. Catenas årsstämma den 6 maj 2014 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats:

Henry Klotz utsedd av CLS Holdings plc, Åsa Bergström utsedd av Fabege AB, Svante Paulsson utsedd av Backahill samt Klas Andersson utsedd av SFU Sverige AB. Valberedningens ordförande är Åsa Bergström medan styrelsens ordförande Henry Klotz är sammankallande. Vid ägarförändringar ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

### 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, 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 och affärsutveckling. Catenas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio leda-

möter utan suppleanter. Catenas styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämma den 6 maj 2014.

För ytterligare information om styrelsens ledamöter se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer”.

## 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 löpande utveckling genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2014 hölls 9 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande. Koncernens CFO har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats samt löpande uppföljning av resultat och ställning, värderingar av koncernens fastigheter, likviditet och finansiering samt investeringsbeslut. Catenas huvudansvariga revisor Lars Wennberg, PwC, var adjungerad vid styrelsemötena i februari, juli och november.

## 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 utvärderar också VD:s arbete. Denne närvarar inte vid denna utvärdering.

Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Catenas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerade rapporteringssystem.

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.

## Revisor

Catenas revisor väljs av årsstämman. På årsstämman 2012 valdes revisionsbolaget PwC till ny revisor med huvudansvarig revisor Lars Wennberg för en period om 3 år. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn en detaljerad redogörelse till styrelsen två gånger per år. Vid denna redogörelse förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har PwC även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.

Arvode utgår enligt godkänd löpande räkning.



Lars Wennberg

## 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, policys och strategiska planer, som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

## 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 2014 har ersättningsutskottet bestått av Henry Klotz (ordförande), Bo Forsén 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.

Styrelsen har beslutat att samtliga styrelsemedlemmar med undantag av VD ska ingå i utskottet.

## 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.catena-fastigheter.se](http://www.catena-fastigheter.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 grund-

läggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, etik- och krishanteringspolicy samt informationspolicy. VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument.

Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs 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.



Jordbromalm 4:33, Haninge.

# Styrelsen



**Henry Klotz**      **Bo Forsén**      **Gustaf Hermelin**      **Erik Paulsson**      **Andreas Philipson**      **Katarina Wallin**

	Henry Klotz	Bo Forsén	Gustaf Hermelin	Erik Paulsson	Andreas Philipson	Katarina Wallin
<b>FÖDD</b>	1944.	1948.	1956.	1942.	1958.	1970.
<b>BEFATTNING I STYRELSEN</b>	Ordförande.	Ledamot.	Ledamot.	Ledamot.	Ledamot.	Ledamot.
<b>INVALID ÅR</b>	2007.	2012.	2013.	2013.	2013.	2013.
<b>UTBILDNING</b>	Ingenjör.	Ekonomistudier, Lunds Universitet.	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Stockholm.	Folkskola.	Civilingenjör, väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola. Harvard Business School Executive Program.	Civilingenjör, Kungl. tekniska högskolan. Beteendevetenskap och företagsekonomi, Stockholms universitet.
<b>BEFATTNING</b>	Executive Vice Chairman, CLS Holding plc.	Styrelsearbete.	VD, Catena Fastigheter AB.	Företagsledare och entreprenör sedan 1959.	VD TAM Group AB.	Strategikonsult och delägare i Evidensgruppen.
<b>ÖVRIGA UPPDRAG</b>	Styrelseledamot i ett stort antal bolag inom CLS-koncernen. Styrelseledamot i Note AB.	Styrelseordförande i Victoria Park AB, Scandinavian Resort AB och Norén Fastigheter AB. Styrelseledamot i Roxtec AB och Cale AB.		Styrelseordförande i Fabege AB, Backahill AB, SkiStar AB samt Wihlborgs Fastigheter AB.	Styrelseledamot i TAM Group AB samt styrelseledamot i Veg Tech AB och dotterbolag inom TAM Group.	Styrelseordförande i Belatchew Arkitekter AB, Bernow Lindqvist Wallin AB samt Ekologigruppen AB. Styrelseledamot i Evidens blw AB, Au Point AB samt Evimetrix AB.
<b>EGNA OCH NÄRSTÅENDES AKTIEINNEHAV 2014</b>		1 000 aktier (genom bolag).	1 847 399 aktier (genom bolag).	11 680 751 aktier (genom bolag).	1 000 aktier (genom bolag).	
<b>BEROENDEFÖRHÅLLANDE ENLIGT BOLAGSSTYRNINGSKODEN</b>	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.	Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och de större aktieägarna.	Beroende i förhållande till bolaget, bolagsledningen samt i förhållande till större aktieägare.	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.	Beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.	Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och de större aktieägarna.
<b>NÄRVARO STYRELSEMÖTEN</b>	9/9	8/9 <sup>1)</sup>	9/9	9/9	9/9	9/9 <sup>1)</sup>
<b>NÄRVARO REVISIONSUTSKOTT</b>	3/3	3/3		3/3	3/3	3/3
<b>NÄRVARO ERSÄTTNINGSGRUPPEN</b>	1/1	1/1				1/1

1) Varav ett möte per telefon.

**Revisor:** Lars Wennberg, PwC.

# Ledningen



	<b>Gustaf Hermelin</b>	<b>Mikael Halling</b>	<b>Peter Andersson</b>	<b>Sofie Bennsten</b>	<b>Maths Carreman</b>	<b>Johan Franzén</b>	<b>Göran Jönsson</b>
<b>FÖDD</b>	1956.	1952.	1966.	1969.	1958.	1978.	1961.
<b>BEFATTNING</b>	VD.	vVd. Ansvarig Logistik.	CFO.	HR-ansvarig.	Regionchef, Stockholm.	Regionchef, Göteborg.	Regionchef, Öresund.
<b>ANSTÄLLD SEDAN</b>	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.
<b>UTBILDNING</b>	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Stockholm.	Civilekonom och byggnadsingenjör.	Civilekonom.	Ekonom.	Byggnadsingenjör.	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Göteborg.	Byggnadsingenjör.
<b>TIDIGARE BEFATTNINGAR</b>	VD Klöver AB och Strömfastigheter, Norrköping.	vVD samt affärsområdeschef för Logistik, Brinova Fastigheter AB. VD, Birsta Fastigheter.	Ekonomi- och finansdirektör, Brinova Fastigheter AB. Ekonomichef, Fastighets AB Skånehus.	Administrativ chef samt redovisningschef, Brinova Fastigheter AB.	Enhetschef, Klöver Norrköping. Arbetschef/inköpschef/projektutvecklare Skanska.	Affärsutvecklare, Brinova Fastigheter AB. Distriktschef, Jungheinrich Svenska AB.	Affärsområdeschef för Kommerciellt/Bostäder, Brinova Fastigheter AB. VD, Maintech Förvaltning Syd.
<b>EGNA OCH NÄRSTÅENDES AKTIEINNEHAV 2014</b>	1 847 399 aktier (genom bolag).				100 aktier.		

# Flerårsöversikt

Nyckeltal Koncernen	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	19,0	11,7	34,1
Avkastning på totalt kapital, %	12,3	6,3	9,7
Balansomslutning, Mkr	6 136,0	5 038,0	3 443,1
Förvaltningsresultat, Mkr	204,9	147,0	178,8
Genomsnittlig ränta, %	2,8	3,1	2,9
Kapitalbindning, år	2,9	2,3	5,1
Resultat före skatt, Mkr	440,3	184,7	232,3
Räntebindning, år	3,5	3,0	0,2
Räntebärande skulder, Mkr	3 457,6	2 963,0	2 058,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	4,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,8	2,8
Soliditet, %	32,4	32,6	21,4
Årets resultat, Mkr	344,2	138,4	220,3
<b>Aktierelaterade</b>			
<i>Före och efter utspädning</i>			
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,2	11,6
Antal utestående aktier, genomsnittligt, miljoner	25,6	14,3	11,6
Börskurs, kr	105,75	100,00	63,00
Börsvärde, Mkr	2 711,6	2 519,4	728,6
Direktavkastning, %	2,8 <sup>1)</sup>	2,0	1,6
Eget kapital per aktie, kr	77,22	64,95	62,93
Förvaltningsresultat per aktie, kr	8,02	10,29	15,41
p/e-tal	8	10	3
Resultat per aktie, kr	13,49	9,81	19,26
Utdelning per aktie, kr	3,00 <sup>1)</sup>	2,00	1,00
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	47	45	45
Belåningsgrad, %	60,1	62,7	60,9
Driftsöverskott, Mkr	325,7	221,3	184,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	87,2	89,0
Fastighetsvärde, Mkr	5 750,9	4 722,3	3 382,4
Hysesintäkter, Mkr	431,3	316,8	286,2
Hysesvärde, Mkr	480,1	419,3	356,3
Uthyrbar yta, tkvm	753,1	690,6	575,8
Överskottsgrad, %	75,5	69,9	64,6

1) Enligt styrelsens förslag till årsstämma.

# Ordlista och definitioner

## Finansiella

### Avkastning på eget kapital, procent

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på sysselsatt kapital, procent

Resultat före skatt med tillägg av finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

### Avkastning på totalt kapital, procent

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

### Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, procent

Beräknad räntekostnad på årsbasis vid årets slut i procent av räntebärande skulder.

### Intresseföretag

Bolag där det föreligger ägarförhållande utan att det är ett dotterföretag.

### Joint Venture

Ett intresseföretag där företag går ihop till lika delar i ett nytt bolag för att kunna utveckla ett projekt tillsammans.

### Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

### Räntebindning

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

### Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets slut.

### Soliditet, procent

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

### Sysselsatt kapital, Mkr

Balansomslutning vid årets slut med avdrag för ej räntebärande skulder och avsättningar.

## Aktierelaterade

### Börsvärde

Antalet utestående aktier multiplicerat med senast betalt på angiven dag.

### Direktavkastning

Utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets slut.

### Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.

### P/E-tal

Aktiekurs vid årets slut i förhållande till årets resultat per aktie.

### Resultat per aktie, kr

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### Totalavkastning

Aktiekursförändringen under året plus utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början.

### Utdelning per aktie, kr

Utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal utestående aktier vid årets slut.

## Fastighetsrelaterade

### Belåningsgrad, procent

Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid årets slut.

### Direktavkastning, procent

Driftsöverskott exklusive fastighetsadministration i procent av fastigheternas bokförda värde vid årets slut.

### Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

### Ekonomisk uthyrningsgrad, procent

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.

### Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till antal utestående aktier vid årets slut.

### Hyresvärde, Mkr

Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

### Kontrakterad årshyra

Kontrakterad årshyra är hyran på det uthyrda befintliga beståndet per balansdagen.

### Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

### Vakansgrad ytor, procent

Vakant yta i procent av uthyrbar yta vid årets slut.

### Överskottsgrad, procent

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

### Logistikfastighet

Fastighet bebyggd med en terminal- och/eller lagerbyggnad avsedd för varuhantering och distribution åt logistikbolagens kunder.

### Terminaler/Kombiterminal

Fastigheter som primärt är anpassade för omlastning. Till denna fastighetstyp hör till exempel kombiterminalerna, där man optimerar möjligheterna för att flytta gods från ett transportmedel till ett annat.

### Logistiklager

Avser fastigheter med färdigvarulager och importörers lager av varor, i väntan på att bli sålda.

### 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 snabbbrännbara varor som exempelvis färskvaror.

### E-handel

E-handel är när ett företag eller konsument säljer eller köper en produkt oftast över Internet eller andra datornätverk.

# Följ Catena hela året

## Kallelse till stämma

### Tid och plats

Årsstämma i Catena AB (publ) hålls tisdagen den 28 april 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 (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 22 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 22 april klockan 14:00 via e-post till [ulrika.holmer@catenafastigheter.se](mailto: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](http://www.catenafastigheter.se) och på huvudkontoret i Helsingborg samt sänds 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.

## Utdelning

Utdelningen för Catena ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt. Styrelsen kommer att föreslå stämman att besluta om en utdelning om 3,00 kronor per aktie. Det motsvarar 48 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt.

## Informationstillfällen 2015

28 april 2015	Delårsrapport januari-mars
28 april 2015	Årsstämma 2015
13 juli 2015	Delårsrapport januari-juni
6 november 2015	Delårsrapport januari-september
19 februari 2016	Bokslutskommuniké 2015

## Följ oss på webben

All ekonomisk information, börsrelaterade pressreleaser med mera publiceras löpande på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se).

## Urval av pressmeddelande under 2014

2014-12-02	Catena räntesäkrar 500 Mkr.
2014-09-23	Catena bygger ny terminal åt DHL Freight i Malmö.
2014-08-20	Detaljplanen för Catenas Solnaprojekt vinner laga kraft.
2014-07-09	Stor uthyrning i Katrineholms Logistikcentrum.
2014-05-22	Catena säljer fastighet i Järfälla.
2014-05-09	Catena förvärvar fastighet i Kungsbacka.
2014-02-13	Catena förvärvar fastigheter om 396 Mkr i Haninge och Nässjö.

An English version will be available at [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se).

Catena AB är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget är bildat och registrerat enligt svensk rätt med firmanamnet Catena AB (publ) och organisationsnummer 556294-1715. Bolaget har sitt säte i Solna, Sverige. Catenas årsredovisning publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är den officiella. Årsredovisningen är publicerad på bolagets webbplats ([www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)) den 30 mars 2015. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning.

Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 9-59. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 61-97 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2013 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 109.

# Index över diagram och tabeller

Diagram	Sida	Tabeller	Sida
Belåningsgrad	53	Antal utbildningstimmar per person	31
Bytesbalans löpande priser	33	Beståndet fördelat per region	43
Börskurs/eget kapital	54	Data per aktie	55
Detaljhandelns utveckling	33	Fastighetsbestånd	45
Driftsöverskott	44	Fastighetsförteckning	50-51
E-handelns utveckling	33	Förslag till vinstdisposition	47
Fastighetsbeståndet per region	43	Förändring	49
Fastighetsbeståndets utveckling	43	Inköpt energi	26
Fastighetsportföljens utveckling	5	Känslighetsanalys	59
Fördelning av inköpt energi	26	Nyckeltal	4
Förvaltningsresultat	4	Nyckeltal – Region Göteborg	39
Förvaltningsresultat	45	Nyckeltal – Region Stockholm	38
Genomsnittliga hyresnivåer	34	Nyckeltal – Region Öresund	40
Genomsnittlig kapitalbindning	20	Personalrörelse	31
Genomsnittlig återstående hyresavtalstid	12	Ränteförfallår	58
Genomsnittligt återstående hyresavtalstid	45	Sammansättning av företaget	31
Genomsnittsränta och 5-årig swapränta	57	Sjukfrånvaro	31
Hyresintäkter	4	Väsentliga variabler	49
Hyresintäkter/driftsöverskott – Region Göteborg	39	Växthusgasutsläpp per scope	28
Hyresintäkter/driftsöverskott – Region Stockholm	38	Ägarförhållanden	55
Hyresintäkter/driftsöverskott – Region Öresund	40	Ägarstruktur	55
In- och utflyttning	4		
In- och utflyttning	44		
Intern fastighetsvärdering vs. extern	57		
Kapitalbindning	53		
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	5		
Kassalikviditet	58		
Kundförluster	56		
Kundgrupper	37		
Kursutveckling 2014-2015	54		
Kursutveckling 2013-2015	54		
Könsfördelning	30		
Låneförfallstruktur	58		
Löptider för hyreskontrakt	56		
Resultat före skatt	4		
Resultat per aktie	5		
Räntetäckningsgrad	20		
Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	24		
Skuldernas fördelning	53		
Soliditet	5		
Soliditet	20		
Tillväxt	20		
Tomträttsavgäld	57		
Uthyrbar yta per region	56		
Uthyrningsgrad	44		
Verkligt värde/Ekonomisk uthyrningsgrad – Region Stockholm	38		
Verkligt värde/Ekonomisk uthyrningsgrad – Region Göteborg	39		
Verkligt värde/Ekonomisk uthyrningsgrad – Region Öresund	40		
Växthusgasutsläpp per aktivitet	28		
Överskottsgrad	20		

Fler tabeller och diagram återfinns i de finansiella rapporterna. Se innehållsförteckning på sidan 61.



Hästhagen 4, Helsingborg.

# CATENA

Catena ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla 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 7A  
252 32 Helsingborg

## Regionkontor

**Catena AB**  
Östra Långgatan 1  
611 35 Nyköping  
Tel vxl 042-449 22 00

**Catena AB**  
JA Prippts Gata 2  
421 32 Västra Frölunda  
Tel vxl 042-449 22 00

**Catena AB**  
Landskronavägen 7A  
252 32 Helsingborg  
Tel vxl 042-449 22 00