



# CATENA 2020

Årsredovisning  
med Hållbarhetsrapport

Fortsatt sterk utveckling,  
fokus på hållbarhet

# Kommande evenemang

## LogistikTrender 10:ÅR

Marginaler krymper, sekunder optimeras, varje felsteg beräknas i tid och rymdteknologi och AI ger oss helt nya dimensioner.

I tio år har Catena bjudit in till eventet och mötesarenan LogistikTrender för att dela ny kunskap och inspirera. 2021 vill vi jubileumsfira med en glittrande fest som tar oss till nästa nivå och förflyttar de logistiska perspektiven ytterligare – bortom tid och rum. 2021 erbjuds möjlighet att följa dagen digitalt.

► Håll utkik på [www.catenafastigheter.se/logistiktrender](http://www.catenafastigheter.se/logistiktrender).

LogistikTrender  
**2021**  
JUBILEUMSTEMA:  
**Logistik bortom  
tid och rum**



## Årsstämma 2021

Årsstämma i Catena AB (publ) hålls den 29 april 2021. Med stöd av tillfälliga lagregler genomförs årsstämman genom poströstning för att värna om aktieägares trygghet och hälsa samt minska risk för smittspridning. Det innebär att stämman genomförs utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud eller utomstående.

### Anmälan

Aktieägare som vill delta i stämman ska genom poströstning dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 21 april 2021, dels anmäla sitt deltagande i årsstämman senast fredagen den 28 april 2021 genom att ha avgett sin poströst, så att poströsten är Euroclear Sweden AB tillhanda senast den dagen.

Aktieägare med förvaltarregistrerade aktier måste, utöver att anmäla sig genom att avge sin poströst, låta registrera aktierna i eget namn. Rösträttsregistreringar som

gjorts senast fredagen den 23 april 2021 kommer beaktas vid framställningen av aktieboken.

För poströstning ska ett särskilt formulär användas som laddas ner på Catenas webbplats. Det ifyllda och undertecknade formuläret måste vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast fredagen den 28 april 2021 och skickas till Catena AB (publ), "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm eller per mail till [generalmeetingservice@euroclear.com](mailto:generalmeetingservice@euroclear.com) (ange "Catena AB – poströstning"). Aktieägare som är fysiska personer kan även avge sin poströst elektroniskt genom verifiering med BankID via Euroclear Sweden AB:s webbplats <https://anmalan.vpc.se/EuroclearProxy/>. Elektroniska röster måste avges senast fredagen den 28 april 2021. Fullmaktsformulär finns på Catenas webbplats.

En kallelse till årsstämman med mer utförlig information publicerades den 26 mars 2021, även den finns på Catenas webbplats.

# Innehållsförteckning

## INLEDNING 1-17

Kommande evenemang	2
Innehållsförteckning	3

<b>Catena i korthet</b>	4-5
-------------------------	-----

### Året i korthet

Ytterligare ett år med tillväxt	6-7
Måluppfyllelse 2020	8-9

### VD har ordet

Långsiktigt ägarskap lägger grunden för utveckling	10-11
--	-------

### Marknad och trender

Starka megatrender	12-13
Stabila marknadsarenor	14-15
Morgondagens logistikfastighet	16-17

## VERKSAMHETEN 18-53

### Affärsmodellen

Så skapar Catena värde	20-21
Ett mångsidigt logistiskt nätverk	22-23
Kundnära förvaltning	24
Fastighetsutveckling som värde drivare	25-31
Organisation	32-33

### Fastighetsrörelsen

2020 – positiv utveckling	34-37
Aktuell intjäningsförmåga	38
Fastighetsvärdering	39
Regionernas utveckling	40-41
Fastighetsförteckning per region	42-45
Väsentliga händelser	46-47
Covid-19	48

### Finansiering

En balanserad finansiering	49-51
Catena-aktiens utveckling	52-53

## HÅLLBARHET 54-85

Hållbart i alla led	56
Viktiga insatser under året	57
Hållbar logistik och samhällsutveckling	58-60
Hållbara fastigheter	61-66
Ansvarsfull och attraktiv arbetsgivare	67-70
Hållbarhetsnoter	71-84
Revisorns rapport	85

## FINANSIELL INFORMATION MED BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 86-146

Innehåll	88
Finansiella rapporter – koncernen	89-91
Noter – koncernen	92-114
Finansiella rapporter – moderbolaget	115-117
Noter – moderbolaget	118-126
Catenas riskhantering	127-131

### Bolagsstyrningsrapport

Styrelsens ordförande	132
Bolagsstyrning	133-138
Vinstdisposition	139
Marknadsutsikter	139
Styrelse och företagsledning	140-141

Årsredovisningens undertecknande	142
Revisionsberättelse	143-146

## ÖVERSIKTER OCH INFORMATION 147-151

Flerårsöversikt	147
Definitioner och ordlista	148-149
Catena året om	150
Pressmeddelanden	151

### OM DEN HÄR RAPPORTEN

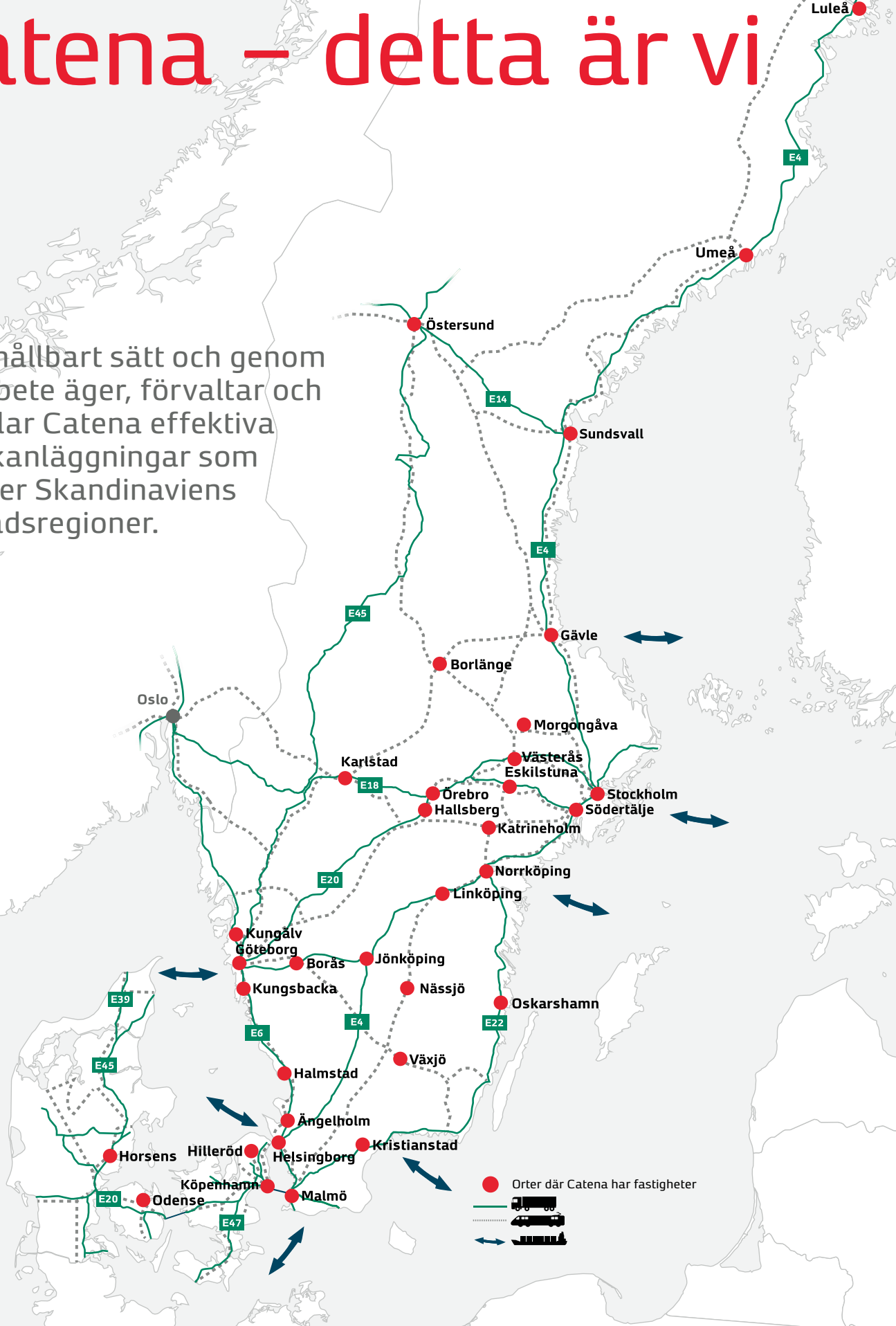
Catena redovisar koncernens finansiella och ickefinansiella information i en gemensam rapport. Rapporten speglar bolagets verksamhet och integrerar ekonomisk-, hållbarhets- och bolagsstyrningsinformation för att ge en övergripande och sammanhängande beskrivning.

Catenas legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 20-53 och 88-142. Catenas hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen omfattar sidorna 56-85.

Catenas hållbarhetsrapport har upprättats enligt GRI Standarder, nivå Core. Catena har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

# Catena – detta är vi

På ett hållbart sätt och genom samarbete äger, förvaltar och utvecklar Catena effektiva logistikanläggningar som försörjer Skandinaviens storstadsregioner.



## VISION VÄRD ATT INVESTERA I

Sedan Catena valde inriktning mot logistikfastigheter 2013 har visionen varit tydlig – Catena vill länka Skandinavien godsflöden. Tre företagsspecifika faktorer bidrar till att skapa värde och visar vägen framåt.

### 1 Fokuserad affärsmodell skapar mervärde

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

### 2 Projektutveckling som värde drivare

En viktig del av Catenas övergripande affärsmodell är att förädla och utveckla effektiva och långsiktigt hållbara logistikfastigheter. Det skapar förutsättningar för värdetillväxt både i det befintliga beståndet och genom nybyggnadsprojekt. Den stora markreserven på strategiskt viktiga positioner är en viktig förutsättning för att växa med nya och befintliga kunder.

### 3 Starkt kassaflöde ger en stabil plattform

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

**113** fastigheter  
Verkligt värde: 18 612 Mkr

**1 948** tkvm  
uthyrbar yta

**484** kontrakt  
Hyresvärde: 1 389 Mkr

**46** medarbetare

**10** finansieringskanaler  
Lån: 9 735 Mkr

**14 465** aktieägare  
Eget kapital: 7 590 Mkr

**14,5** Mdkr börsvärde  
Nasdaq Stockholm, Large Cap

## ANPASSADE FÖR MORGONDAGENS VARUFLÖDEN

Omvärldsutvecklingen talar för Catena och några trender har särskilt stor betydelse.

### 1 Omfattande strukturförändringar

Accelererande teknisk utveckling och omställning till ett mer hållbart samhälle är exempel på omvärldstrender som leder till nya konsumtionsmönster. Digitalt driven handel ökar behovet av logistikyta men ställer också högre krav på effektiva och klimat-smarta leveranser. Logistikedjan blir än mer kritisk vilket ökar efterfrågan på moderna och energieffektiva logistikfastigheter i rätt lägen.

### 2 Global ekonomi och handel

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

### 3 Beteendeförändringar

Urbaniseringen driver en koncentration av logistikpositioner närmre kunden och den digitalt drivna handeln växer kraftigt i alla åldersgrupper, vilket talar för en tilltagande tillväxttakt.

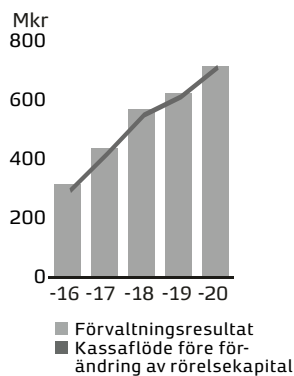
# 2020 – ytterligare ett år med tillväxt

## ÅRET I SIFFROR

### Förvaltningsresultat

**+15 %**

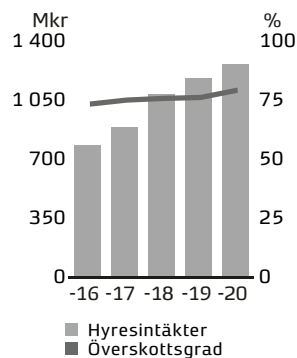
Ökning till 718,6 Mkr.



### Hysesintäkter

**+7 %**

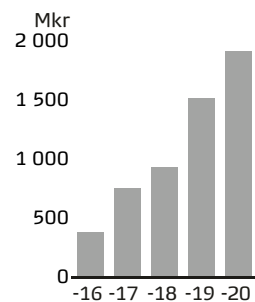
Hysesintäkterna ökade till 1 263,9 Mkr med en överskottsgrad om 79,4 procent.



### Resultat före skatt

**+26 %**

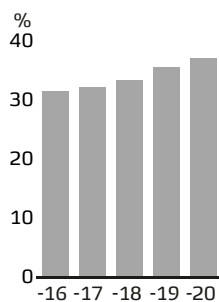
Resultatet före skatt ökade till 1 923,5 Mkr.



### Soliditet

**+4,5 %**

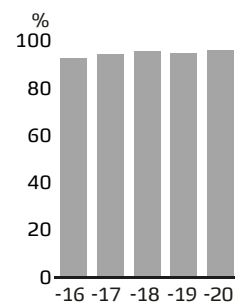
Ökning till 37,2 procent.



### Ekonomisk uthyrningsgrad

**+1,3 %**

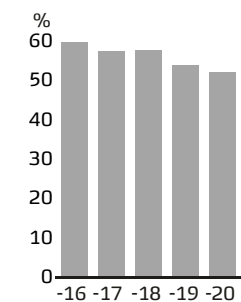
Ökning till 96,2 procent.



### Belåningsgrad

**-3,1 %**

Minskning till 52,3 procent.



## FASTIGHETERNAS UTVECKLING

### Nya ytor

**+124 437 kvm**

Under året har verksamheten utökats genom projektutveckling och förvärv.

### Miljöcertifierat under året

**+120 500 kvm**

Totalt är 6 procent av fastighetsbeståndet certifierat enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.

### Investeringar

**1 358 Mkr**

Under året har verksamheten utökats genom projektutveckling och förvärv.

### Fastigheternas verkliga värde

**+14 %**

Ökning till 18 612,4 Mkr.

## VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

**Befäst position inom e-handelslogistik**

Catenas position som förstahandsval för e-handelsaktörer har befästs. Flera nya hyresgäster verksamma inom den digitalt drivna handeln har tillkommit och samarbeten har fördjupats med befintliga hyresgäster inom samma sektor med större tillbyggnationer för exempelvis Boozt och Nowaste Logistics.

**Hållbarhet som både mål och medel**

I alla delar av verksamheten finns en orubblig drivkraft att söka hållbara lösningar. Det Catena levererar måste vara hållbart över tid – ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Effekterna av arbetet blir inte bara tydligt i fastigheterna, hela företagets affär kan påverkas positivt. Att Catena är på rätt väg bekräftades under året av utmärkelserna EPRA sBPR Silver och EPRA sBPR Most Improved.

**Uppväxling i Danmark**

Med förvärv av tre strategiskt belägna logistikfastigheter i danska Hilleröd, Horsens och Odense i början av året togs ytterligare ett viktigt kliv in på den danska marknaden.

**Ett virus förändrade förutsättningarna**

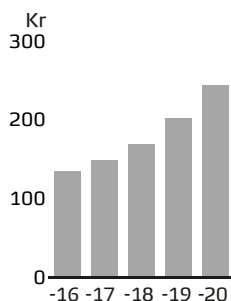
Näringsliv och samhälle har under året påverkats av coronaviruset, så även Catena. Förutom förändringar i arbetssätt och rutiner för minskad smittspridning så har coronaviruset bidragit till att accelerera utvecklingen av den digitalt drivna handeln, något som har gett positiva effekter för Catenas verksamhet. Indirekta, makroekonomiska följdverkningar på längre sikt är fortfarande svårbedömda. Läs mer om hur Catena hanterat coronaviruset på sidan 48.

## AKTIEN

EPRA NRV

**+21 %**

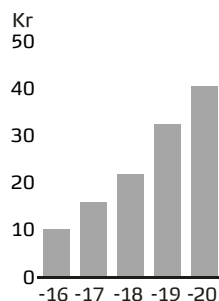
Långsiktigt substansvärde  
245,08 kr per aktie.



Resultat per aktie

**+25 %**

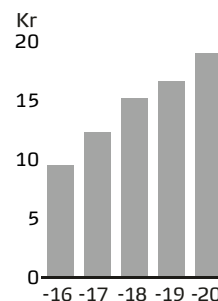
Ökning till 40,51 kr.



Förvaltningsresultat per aktie

**+15 %**

Ökning till 19,06 kr.



► Mer om aktiens utveckling på sidorna 52-53.

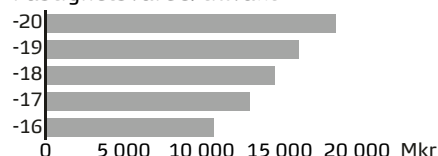
# Måluppfyllelse 2020

## OPERATIVA MÅL – ALLT ARBETE SKER UTIFRÅN FYRA STRATEGISKA HORISONTER

### Fastighetsutveckling

Det är Catenas målsättning att öka förvaltningsresultatet med minst 10 procent årligen samt att det ska uppgå till minst 50 procent av intäkterna. Under 2020 växte förvaltningsresultatet med 15 procent och det uppgick till 57 procent av intäkterna. Projektutveckling och förvärv skapar förutsättningar för värdetillväxt – under året ökade värdet på fastighetsportföljen med 14 procent.

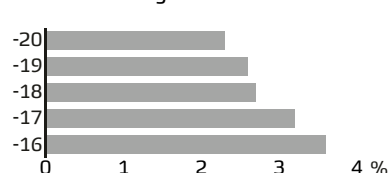
### Fastighetsvärde/tillväxt



### Finans

Catena strävar efter ändamålsenlig finansiering till lägsta möjliga kostnad på kort och lång sikt. Vidare eftersträvas en balanserad kombination av eget och lånat kapital för att både möjliggöra god avkastning till aktieägarna samt skapa trygghet för kreditgivare. På balansdagen låg belåningsgraden på 52,3 procent. Det är Catenas målsättning att styra sin verksamhet genom nyckeltal som kapitalbindning, räntetäckningsgrad och soliditet. Läs mer på sidan 9 och 49-51.

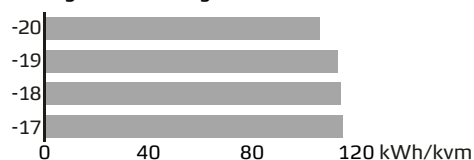
### Genomsnittlig ränta



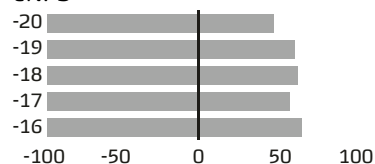
### Hållbarhet

Catena är delaktiga i samhällsutvecklingen – det företaget levererar ska vara hållbart över tid. Nyproducerade fastigheter ska alltid certifieras till minst Miljöbyggnad Silver. 6 procent av koncernens totala yta är certifierad, målsättningen är att uppnå minst 50 procent av ytan till 2025. Energianvändningen fortsätter att minska, tack vare effektiviseringsprojekt och ny teknik. Under 2020 har Catena kartlagt utsläppsmängder i Scope 3 (indirekta utsläpp) – underlaget är av väsentlig betydelse då en stor del av de utsläpp som Catena genererar kommer från entreprenörer i byggfasen. Som arbetsgivare arbetar Catena för ökad jämställdhet och mångfald. Senaste medarbetarundersökningen visade ett eNPS om +48, en minskning jämfört med föregående år men målet på +40 överträffades.

### Energianvändning



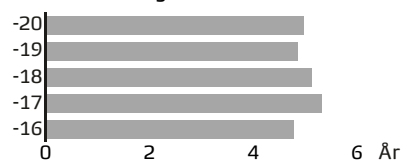
### eNPS



### Kunder och marknad

Som en följd av goda relationer och starkt varumärke vill Catena alltid vara en samtalspart i samband med större etableringar av logistik-anläggningar. En hyrestid för nytecknade avtal om minst fem år eftersträvas, vilket överträffas 2020. Catena överträffar också målet för ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent med 1,2 procentenheter – detta trots Covid-19 som påverkat många fastighetsbolag. Förklaringen är en god mix av kunder som gett den uthållighet och stabilitet som krävs för att hantera krisen.

### Genomsnittlig kontraktstid



*Catenas årligen återkommande event LogistikTrender sköts 2020 på framtiden. Att ligga i framkant och ständigt säkerställa och sprida kunskap om framtidens logistik är kännetecknande för Catena som planerar för att genomföra eventet 2021 med möjligheter att följa och bli inspirerad även virtuellt.*

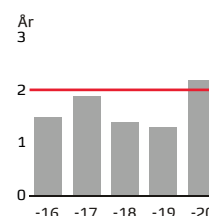


## DE ÖVERGRIPANDE FINANSIELLA MÅLEN

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

### Kommentar 2020

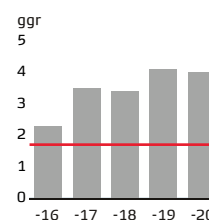
Lång kapitalbindning med varierad spridning innebär lägre finansieringsrisk och möjligheter till bättre villkor. Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 2,2 år (1,3).



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

### Kommentar 2020

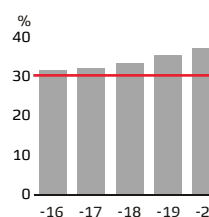
Räntetäckningsgraden anger förmågan att täcka räntekostnader. Det är viktigt att säkerställa att det finns marginal för att motstå exempelvis högre räntekostnader och/eller högre vakansgrad. Vid årsskiftet uppgick räntetäckningsgraden till 4,0 (4,1) – en betryggande nivå.



**Soliditeten** ska lägst vara 30 procent

### Kommentar 2020

Soliditet utgör långsiktig betalningsförmåga och vid årsskiftet uppgick den till 37,2 procent (35,6).



## AKTIENS UTVECKLING

Föreslagen utdelning 2021

**7,50 kr/aktie**

Motsvarar en direktavkastning om 1,9 procent (1,6).

Kursutveckling

**-7 %**

En minskning från öppningskursen 413,50 kr till 385,00 kr.

Högstanotering

**446,00 kr**

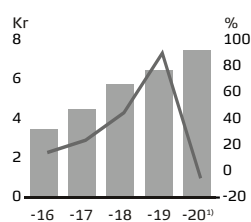
Den 19 februari 2020. Som lägst noterades aktien till 213,50 kr den 18 mars 2020.

Kursutveckling 2013-01-01 – 2021-02-28

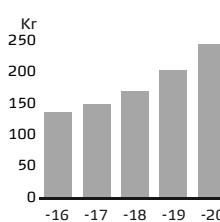
■ Catena ■ OMX Stockholm PI ■ Carnegie Real Estate Index



Utdelning per aktie och totalavkastning



Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie



1) Enligt styrelsens och VD:s förslag.

# Långsiktigt ägarskap lägger grunden för utveckling

Trots att 2020 blev ett år då stora delar av tillvaron vändes uppochner för både människor och företag kan vi sumnera ytterligare ett starkt år för Catena vars affärsidé har visat sig vara än mer bärkraftig när samhället ställt om i spåren av coronapandemin. Ett fåtal av Catenas hyresgäster har drabbats negativt medan merparten har gynnats av förändrade konsumtionsmönster och en accelererande e-handelsutveckling. Jämfört med föregående år ökar förvaltningsresultatet med 92 Mkr till 719 Mkr. Tillsammans med en hög värdetillväxt skapar Catenas starka 'kassaflöden den finansiella kapacitet som möjliggör fortsatt tillväxt.

” När krav på distansering skapar hinder så bygger effektiva logistklösningar broar.

## Beteenden som förändrats snabbt

Den digitalt drivna handeln har ökat kraftigt under året och logistikens betydelse för ett fungerande samhälle har blivit uppenbar. När krav på distansering skapar hinder så bygger effektiva logistklösningar broar. Utöver många hyresgäster med e-handelsverksamhet har Catena en stor andel kunder i våra fastigheter som har en samhällsbärande funktion. Det handlar om leverantörer av mat och läkemedel samt kunder som DHL eller PostNord som under pandemin spelat en avgörande roll för ett fungerande samhälle. Samtidigt är vår bedömning att utvecklingen under året bara är del av en större trend som nu har påskyndats – även utan restriktioner kommer de beteendeförändringar vi sett under 2020 fortsätta att förstärkas över tid.

## Det hållbara logistiknätverket

Var och en av Catenas 113 fastigheter utgör en viktig del i ett komplext logistiknätverk som i sin tur är en del av ett ekosystem med kopplingar till både handel, industri och service. Catena har ett ansvar att bidra till den omställning samhället befinner sig i och säkerställa att vi i alla led arbetar för mer hållbara lösningar. Vi arbetar inom ramen för Agenda 2030 och är anslutna till Global Compact där vi

fokuserar på sex av de globala målen där vi bedömt att vår verksamhet har störst påverkan. Generellt har vårt förhållningssätt och det vi levererar stor betydelse för exempelvis arbetsmiljö, energiförbrukning, transporteffektivitet, biologisk mångfald och effektivt nyttjande av mark. Catenas miljöpåverkan är betydande, inte minst vad gäller byggprocesser och nyproduktion.

Under året har vi därför kartlagt hur vi, i samarbete med våra leverantörer, kan minska vårt klimatavtryck redan under byggprocessen.

Hållbarhetsmål anger riktningen framåt men för oss är det viktigt att vi agerar nu och systematiskt tar oss an frågorna på ett sätt som verkligen gör skillnad. Vi har exempelvis en målsättning att certifiera med minst Miljöbyggnad Silver vid alla nybyggnationer men finns möjlighet till ytterligare hållbarhetsinsatser som kan ge effekt – ekonomiskt, socialt eller miljömässigt – så är det självklart att de ska övervägas. Vi arbetar även kontinuerligt med vårt befintliga bestånd där vi har investerat cirka 969 Mkr under året. Ett exempel är fastigheten Nattsiktet 11 i Stockholm som har moderniserats och förändras i takt med att flöden och köpmönster utvecklas. Resultatet är en attraktiv och effektiv anläggning med möjligheter för klimatsmarta citylogistklösningar där både Bring och onlineapoteket Meds har valt att flytta in under året.

Varuflöden utvecklas i snabb takt med nya möjligheter att planera och optimera genom digitalisering, artificiell intelligens och automation. En mängd individuella resor har potential att ersättas av smarta leveranser direkt till hemmet om effektiva transporter med hög fyllnadsgrad kan säkerställas. De större, framväxande nav som Catena identifierat som framtidens logistikpositioner anser vi är viktiga för att lyckas åstadkomma ett mer hållbart framtida logistiknätverk. Läget för vår utvecklingsbara mark vid både Stockholm Syd och Logistikposition Järna möter kraven för hållbara leveranser inom Stockholm och Mälardalen – inte minst med tanke på närheten till stambanan som i Järna öppnar möjligheter för en framtida kombiterminal. Ett annat utvecklingsområde är Landvetter som likt våra befintliga logistikpositioner Sunnanå utanför Malmö och Tostarp utanför Helsingborg ligger i direkt anslutning till större transportleder och samlar flera hyresgäster i ett logistikkluster. Med flera anläggningar på samma område

” De större, framväxande nav som Catena identifierat som framtidens logistikpositioner anser vi är viktiga för att lyckas åstadkomma ett mer hållbart framtida logistiknätverk.

kan viktiga funktioner samordnas, vilket skapar effektivitet och ger värdefulla skal fördelar. Det logistiska nätverket blir mer hållbart när dess olika delar kan samspela.

#### Danmark nyckel för att länka skandinaviska varuflöden

Transportleder och större befolkningscentra är vår geografi. För att Catenas anläggningar på bästa sätt ska kunna försörja de skandinaviska storstadsregionerna och för att säkerställa ett effektivt logistiknätverk är det prioriterat för oss att växa vidare i Danmark. I början av 2020 förvärvade vi tre danska fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 11 000 kvm. Den affären har därefter kompletterats genom Catenas förvärv av en fastighetsportfölj bestående av en svensk och fem danska logistikanläggningar på strategiska lägen, totalt en uthyrningsbar yta om cirka 93 300 kvm. Tunnelförbindelsen Fehmarn Bält bedömer vi får stor betydelse för effektiva varuflöden liksom den nya, fasta förbindelse som utreds mellan Helsingborg och Helsingör. Med båda initiativen sätts danska logistiknav i fokus.

#### Långsiktiga kundrelationer

En av Catenas styrkor är att vi är en långsiktig fastighetsägare med en affärsidé som omfattar både utveckling och förvaltning. Vi driver innovativa nyproduktionsprojekt men finns också kvar som en aktiv och engagerad förvaltare när anläggningen är på plats. Att forma framtiden tillsammans med våra kunder och finnas nära dem för att kunna ligga steget före och när omvärld och behov förändras är en del i det evighetsperspektiv vi har på såväl fastigheter som hyresgästrelationer. Vårt förhållningssätt bekräftades i den varumärkesundersökning vi genomförde under hösten 2020. Vi är stolta över resultaten som visade att vi upplevs som en professionell och långsiktig aktör – en position vi värnar om och gärna behåller.



Därför känns det bra att konstatera att de kompetenta och engagerade kollegor jag har på Catena gör allt för att överträffa förväntningar och leverera, även under 2020 som har varit ett utmanande år med tanke på restriktionerna som följt i spåren av coronapandemin. Genom att vara lösningsorienterade och kreativa har vi fortsatt att arbeta på just det kundnära och långsiktiga sätt som är vårt signum.

Helsingborg i mars 2021  
Jörgen Eriksson

# Starka megatrender kräver effektivare varuflöden

Utvecklingen av mer effektiva och hållbara varuflöden drivs av globala megatrender som ökande urbanisering med allt fler människor i våra tätorter, den globala ekonomin och handeln, strukturförändringar som den digitalt drivna handeln samt ett ständigt ökat klimat- och miljöfokus.



## TEKNISK UTVECKLING

Omfattande strukturförändringar där teknisk innovation är den gemensamma nämnaren skapar nya konsumtionsmönster. Den digitalt drivna handeln ökar behovet av logistikyta men ställer också krav på snabba, individanpassade och klimatsmarta leveranser. Logistikkedjan blir mer kritisk vilket ger en ökad efterfrågan på moderna logistikfastigheter i rätt lägen. Teknikutveckling och ökande e-handel ger möjligheter att på olika sätt förbättra konsumenternas köpupplevelse, exempelvis genom ökad bekvämlighet, transparens och design.

Högst marginalnytta finns i lösningar för regional- och citylogistik, när godset ska distribueras den sista biten till butik eller direkt till konsument. Då är antalet trafikrörelser och därmed kostnaden och miljöbelastningen som störst.

Bättre, snabbare och smartare logistik handlar också om automatiserade logistikanläggningar och logistiksystem som förbättrar varuflödet, kostnaden reduceras för hantering och plockning och tillgängliga lagerutrymmen kan nyttjas optimalt. Marknaden för lagerautomation förväntas fördubblas till 27 miljarder dollar 2025.

Källa: IQLogistics, Modern Materials Handling.



## OMSTÄLLNING TILL

### ETT MER HÅLLBART SAMHÄLLE

En medvetenhet hos både logistikkunder och slutkunder kring klimatförändringar och andra hållbarhetsaspekter har gett ett tydligt fokus på utvecklingen inom området.

Digitalisering och självkörande fordon förändrar just nu branschen. Digitala verktyg och plattformar kan hjälpa till att spara resurser. Några exempel är bränsleeffektiv körning och undvikande av tomma transportfordon.

Optimerade rutter kräver genomtänkta logistiklägen som smart kan fördela varor och gods ytterligare för att lösa sista-kilometern-transporter på mest hållbart sätt.

Nya leveransalternativ med större transparens kring miljöpåverkan är i allt högre utsträckning ett krav från slutkunder.

Källa: TOC logistics, PwC.



### GLOBAL HANDEL

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

Varje dag levereras flera 100 miljoner paket globalt till alltifrån förväntansfulla privatpersoner som gjort ett spännande onlineköp till bolag som behöver affärskritiska reservdelar för dyra tillverkningslinjer.

Världshandeln har haft en positiv tillväxt under de senaste tio åren, båda har ökat med 39 procent mellan 2009 och 2019. En pådrivande faktor är den globala e-handeln som stigit med 27,6 procent 2020 till 4 280 miljarder dollar. År 2021 säger prognoser att den globala e-handeln närmar sig 5 000 miljarder dollar. Den svenska e-handelsomsättningen ökade, starkt pådriven av coronapandemin, med 40 procent till 122 miljarder 2020 och väntas nå 130 miljarder 2021.

Den snabba utvecklingen inom digitalt driven handel ställer helt nya krav på effektiva och långsiktigt hållbara logistiklösningar.

Källa: HUI, E-barometern, Ekonomifakta, emarketer.



### BETEENDEFÖRÄNDRINGAR

Mänskliga beteendeförändringar påverkar Catenas affär. Urbaniseringen driver en koncentration av logistikpositioner närmre kunden och den digitalt drivna handeln växer kraftigt i alla åldersgrupper, vilket talar för en tilltagande tillväxttakt.

Idag bor 55 procent av världens befolkning i stadsområden, en andel som förväntas öka och addera ytterligare 2,5 miljarder människor till städerna år 2050. Ungefär 70 procent av den svenska folkökningen sker i de tre storstads länen.

Den smarta stadens funktionalitet är beroende av fungerande urbana flöden och utmaningarna är många men kan mötas med investeringar i hållbara innovationer och system där logistik spelar en central roll.

Källa: Worldbank, FN.

► Läs mer på nästa uppslag om utvecklingen för Catenas hyres-, investerings- och finansmarknad.

# Stabila marknadsarenor i en föränderlig omvärld

Efterfrågan på logistikfastigheter drivs av ökade godsflöden och växande detaljhandel, inte minst e-handel. Samhället befinner sig i en pågående omställnings- och utvecklingsfas där strukturförändringar, teknisk innovation och utökade leveranssätt ökar behoven av större ytor för logistikändamål.

## Stabil hyresmarknad

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

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

## Kunderna

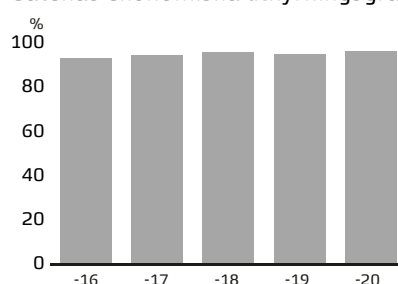
Bland logistikfastigheternas hyresgäster finns logistikföretag till vilka producenter, grossister och även detaljister outsourcar sin logistikfunktion genom tredjepartslogistik. Större aktörer är DHL, PostNord, Schenker, DSV, Bring samt Green Cargo. Bland branschens kunder finns också producenter och leverantörer som hanterar logistiken själva i egna eller förhyrda lokaler. Det gäller både tung industri som till exempel Volvo och Electrolux samt stora handelsbolag som ICA, Axfood och IKEA samt e-handelsbolag som Apotea, Boozt, Dustin, Mat-hem och Mat.se.

## Andra förvaltare, logistikfastigheter

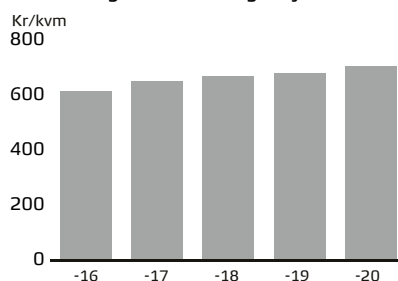
Det finns några fastighetsbolag som är specialiserade på logistikfastigheter. Bland de större svenska noterade bolagen finns förutom Catena även Sagax och Corem. Flera av de etablerade fastighetsbolagen har ökat fokus inom logistiksegmentet, exempelvis Castellum, Fast-Partner och Stendörren.

I Sverige verkar också privatägda Bockasjö och Kilenkryset samt de internationella bolagen Prologis och Goodman. Vidare utvecklar och bygger Logistic Contractor logistikanläggningar.

Catenas ekonomiska uthyrningsgrad



Catenas genomsnittliga hyresnivå



## Aktiv investeringsmarknad

E-handeln driver på nyetableringar av lager- och logistikbyggnader. Mellan åren 2015–2020 har nyproduktionen av lager- och logistikfastigheter ökat från 500 000 kvm till 650 000 kvm per år. Under 2020 har tillväxten fått en extra skjuts av coronaviruset då e-handeln i Sverige ökat från 10 procent 2019 till 14 procent 2020. E-handel kräver 2,4 gånger mer yta än traditionell butikshandelslogistik vilket leder till efterfrågan på mer yta än tidigare. I Sverige planeras det att byggas drygt 760 000 kvm 2021 och inför 2022 finns redan omkring 500 000 kvm i orderböckerna. Framförallt kommer yttillväxten att ske inom regional logistik, utbyggd närdistribution och positionering inom omnikanalhandel.

Sedan 2000-talets början har logistikfastighetsmarknaden genomgått en strukturförändring. Tidigare har fastigheterna i stor utsträckning ägts av de företag som brukar dem, men successivt märks fler institutionella aktörer med indirekt eller direkt exponering i segmentet.



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

Transaktionsåret 2020 på den svenska kommersiella fastighetsmarknaden blev det tredje starkaste någonsin. Transaktionsaktiviteten inom Catenas segment har aldrig varit större. Investerarintresset för handelsfastigheter har minskat och i gengäld har efterfrågan på lager- och logistikfastigheter ökat markant. Transaktionsvolymen för logistik- och industrifastigheter uppgick till cirka 37 Mdkr för 2020 där 28 Mdkr kan klassificeras som renodlade logistikfastigheter, utländska investerare står för cirka 62 procent av logistikförvärven. Avkastningskraven för modern logistik är rekordlåga. Trots det är det relativt billigt att investera i Sverige jämfört med kärnmarknaderna i Europa. Under året har flera stora transaktioner drivit upp volymen på svenska fastighetsmarknaden. Blackstone fortsatte att investera i svensk logistik genom ett antal förvärv om sammanlagt drygt 6 Mdkr och i december annonserades avsikten att genomföra ett rekordstort förvärv av en logistikportfölj med 214 fastigheter om 19 Mdkr från Castellum. Vidare har tyska fonden DWS förvärvat två stora fastigheter, Elgigantens lager i Jönköping om 112 000 kvm för cirka 1,5 Mdkr samt Coops nya centrallager i Eskilstuna logistikpark om 109 000 kvm för cirka 1,5 Mdkr. Utöver dessa större affärer har det gjorts flertal affärer runt miljarden och en mängd där under.

### Finansmarknad

I inledningen av 2020 hade Sverige, i likhet med många andra länder gått in i en avmattningsfas efter flera år av god konjunktur. Trots det hade Riksbanken hunnit höja räntan till noll med en försiktig optimism om framtiden. Tolv månader senare, i slutet av 2020, hade Riksbanken löpande under året annonserat bland annat stödpaket för 700 Mkr. Regeringen lade också fram budgetpåverkande finanspolitiska stimulansåtgärder på cirka 200 miljarder motsvarande cirka 4 procent av BNP. Anledningen; det nya coronavirus som svepte in med full kraft och försatte världen i ett akut beredskapsläge. Till följd av politiska restriktioner avtog den globala ekonomiska aktiviteten och BNP föll i det andra kvartalet kraftfullt. Därefter följde en stark återhämtning under det tredje kvartalet följt av en tillbakagång på grund av en ny våg av smitta och restriktioner under det fjärde kvartalet.

Med undantag för tillfälliga störningar har pandemin ändå haft relativt begränsad negativ effekt på kredit- och aktiemarknader. Det kan till stor del tillskrivas alla de penning- och finanspolitiska stödpaket som lanserats under året och som inneburit ett enormt tillskott på kapital vilket har burit fram ekonomin på ett konstgjort sätt. Vilka földeffekter alla stödpaket får på realekonomi på sikt är för tidigt att avgöra.

I slutet av året är riskapiten för krediter och aktier god om än omgärdad av något större osäkerhet. Exempelvis går det att urskilja en kvardröjande effekt på prissättning av räntor mellan bolag av olika kreditkvalitet – Riksbankens beslut om att köpa och äga företagsobligationer direkt har bidragit till att cementera skillnaderna.

# Morgondagens logistikfastighet

Catena bevakar omvärlden och de trender som långsiktigt påverkar framtidens logistik och logistikfastigheter. Tillsammans med kontinuerliga analyser om gods och transporters flöden i Skandinavien och djup kunskap inom logistik och handel ger det kompetens som säkerställer Catenas starka ställning på marknaden och ger kunderna en ständigt proaktiv partner. Insikterna utvecklar också synen på själva fastigheten och hur den ska fungera i framtiden.

## Hållbarhet blir bärande i erbjudandet

Catena arbetar redan idag på många fronter med hållbarhetsfrågor. När Catena bygger nytt och renoverar är en viktig parameter energioptimering med exempelvis solceller eller energiträd som absorberar förnyelsebar energi ur atmosfären. Det ger bolaget och dess hyresgäster både lägre kostnader och minskad klimatpåverkan. Att använda rätta, hållbara material och att certifiera byggnaderna är ett annat fokus – här innefattas också hållbara arbetsplatser så att logistikarbete ska vara fortsatt attraktivt. Att ta ansvar över tid innebär också att säkerställa att fastigheterna är rustade för framtida klimatförändringar. Arbetet med att övertyga hyresgästerna om vikten av arbetet löper parallellt med hållbarhetsaktiviteterna. Mottagligheten hos bolagets hyresgäster varierar beroende på industrisegment och företagsstorlek men ökar konstant.

De närmaste åren ser Catena några trender som speciellt intressanta och som kommer att sätta hållbarhet än mer i centrum. En av de mer påtagliga förändringarna är transporternas miljöpåverkan när världen växlar om från fossila bränslen till förnybara. Elektrifieringen av transportfordon är långt gången och optimala möjligheter till laddning kommer bli en naturlig del av byggprocess och leverans. Tillsammans med den ökande digitaliseringen av transportsektorn, som gynnar både hållbarhet och säkerhet, leder det till att Catena som fastighetsägare i högre grad kommer kunna erbjuda smarta lösningar vid sina fastigheter som gör stor skillnad för både transportörer och hyresgäster.

## Partnerskap för den vassaste logistikfastigheten

Catena kan logistikfastigheter och har en mycket stark historik inom projektutveckling. En viktig del av projektutvecklingsarbetet är att kunna förutse hyresgästernas behov. Med lång erfarenhet av alla delar i kund Anpassningen av en logistikanläggning agerar Catena samtalspartner och blir allt oftare också en facilitator för samverkan mellan olika kompetenser inom logistik för att nå den bästa lösningen för kunden. Automationslösningar finns snart i varje anläggning och när robotplockning eller automatiserade transporter inom fastigheten blir vanligare som adderade tjänster kan Catena bistå tack vare nära samarbeten och upparbetade relationer.

En trend som börjar bli tydlig och som kommer att växa är hyresgästernas önskan att fastigheten är anpassad från start enligt kundens specifikationer. En optimerad och färdigutrustad anläggning med kundnära förvaltning, allt förpackat i ett hyresavtal, efterfrågas allt oftare. I Catenas erbjudande kan den typen av avtal även innefatta finansiering av bredare tekniska eller logistiska lösningar.

## Innovativa grepp för ökad yteffektivitet

Behovet av olika typer av logistiklägen ökar i takt med e-handels fortsatta tillväxt och singulariseringen av våra kunders och deras kunders godsflöden, där leveranser mäts i kollen och artiklar snarare än pallar. Viktiga logistiknoder kommer att fortsätta att vara viktiga men fler citynära lösningar efterfrågas i takt med att hyresgäster löser mer och mer "last mile"-leveranser med hållbara transporter som till exempel med cykel eller minifordon.

Catena har idag en fördel gentemot konkurrenter med sitt branschledande nätverk av logistikanläggningar på attraktiva lägen och sin betydande markreserv. Att Catena väljer att investera i utvecklingsbara markområden är en trumf för framtiden men de citynära lägena och mark i storstadsregioner kommer att kräva ytterligare nytänk. Bristen på mark att nyutveckla gör att nya lösningar krävs. Multihyresgästlager, där flera logistikföretag samsas om utrymme, kommer att bli fler. Äldre fastigheter kan ställas om och ändra funktion helt eller göra plats för nya, bättre anpassade anläggningar. I stadskärnor kommer logistikfastigheter i ökad utsträckning byggas på höjden – eller varför inte under mark? Ytorna på själva fastigheten kan också nyttjas bättre. Idag använder Catena främst taken för solcellsanläggningar men stora tak och fasadytor är tillgångar som kan få avgörande betydelse för mer än den lokala energiproduktionen, de kan även bidra till ökad biologisk mångfald, matproduktion, framtida möjligheter till koldioxidavskiljning eller hyras ut till andra verksamheter än den som finns i anläggningen.

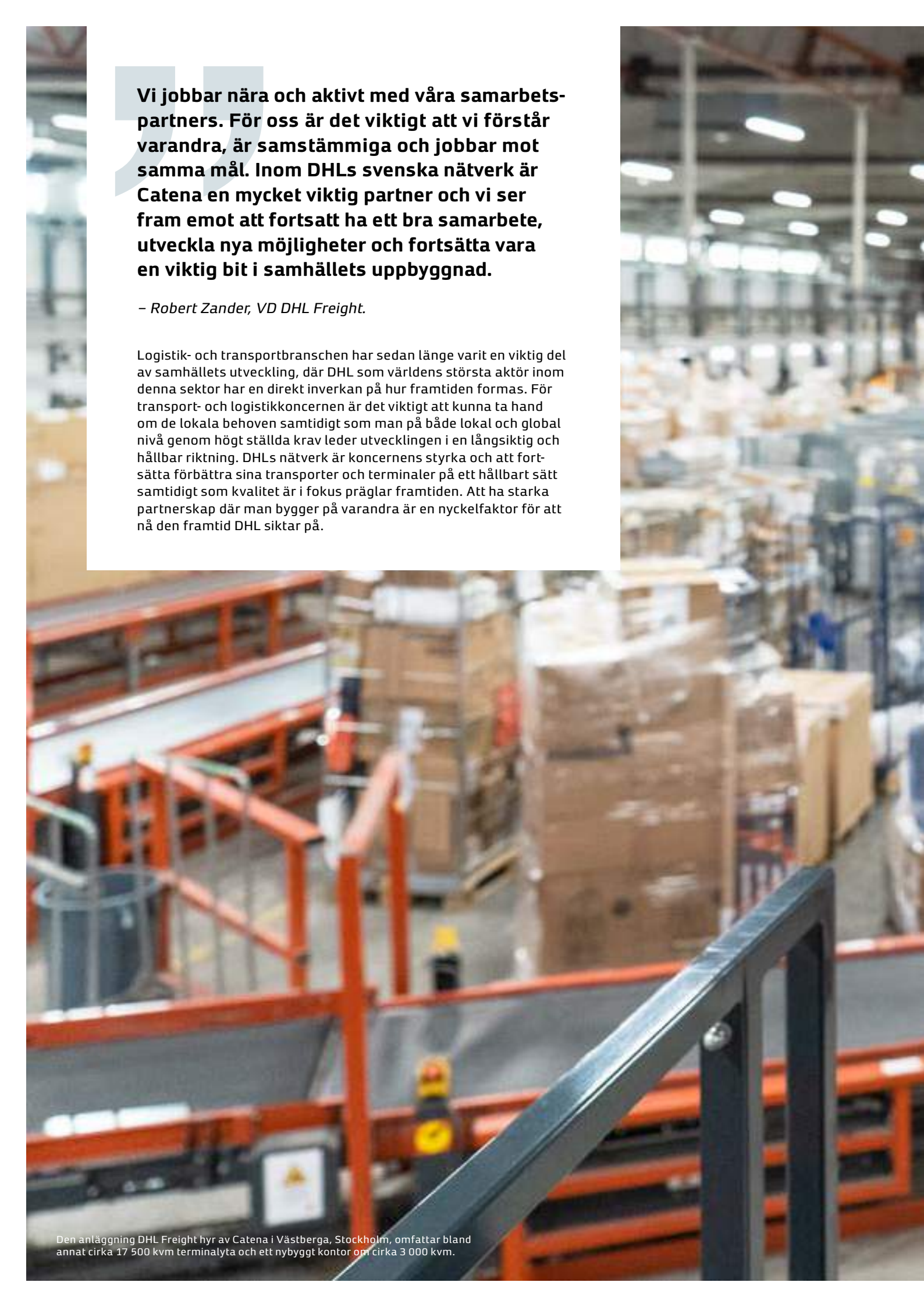
Att logistikfastigheter imorgon kommer att se annorlunda ut än idag är rimligt. Det är också rimligt att samarbete och lyhördhet leder till de bästa lösningarna. Catenas långsiktiga ägande och kundnära utveckling och förvaltning är en konkurrensfördel som gör att utvecklingen kan ske snabbt.



**På väg mot framtiden**

Framtida nyckeltrender som påverkar logistikfastigheter kretsar kring hållbarhet och framåtriktade partnerskap där exempelvis digitalisering och automatisering kan bidra till helt nya logistiska dimensioner. Förmågan att använda ytor smart och effektivt är en annan viktig framgångsfaktor.





**Vi jobbar nära och aktivt med våra samarbetspartners. För oss är det viktigt att vi förstår varandra, är samstämmiga och jobbar mot samma mål. Inom DHLs svenska nätverk är Catena en mycket viktig partner och vi ser fram emot att fortsatt ha ett bra samarbete, utveckla nya möjligheter och fortsätta vara en viktig bit i samhällets uppbyggnad.**

*– Robert Zander, VD DHL Freight.*

Logistik- och transportbranschen har sedan länge varit en viktig del av samhällets utveckling, där DHL som världens största aktör inom denna sektor har en direkt inverkan på hur framtiden formas. För transport- och logistikkoncernen är det viktigt att kunna ta hand om de lokala behoven samtidigt som man på både lokal och global nivå genom högt ställda krav leder utvecklingen i en långsiktig och hållbar riktning. DHLs nätverk är koncernens styrka och att fortsätta förbättra sina transporter och terminaler på ett hållbart sätt samtidigt som kvalitet är i fokus präglar framtiden. Att ha starka partnerskap där man bygger på varandra är en nyckelfaktor för att nå den framtid DHL siktar på.



# 2020: Så skapar Catena värde

Genom att erbjuda attraktiva logistikanläggningar på strategiska lägen spelar Catena en viktig roll för samhällsutvecklingen och för framtidens logistik, något som även skapar hållbara värden för bolagets olika intressenter.

Affärsidén förtydligar hur bolaget genererar värde: "Vi ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien". Tillsammans med visionen att länka Skandinavien godsflöden förutsätter det ett kundnära förhållningssätt och goda insikter om framtidens gods- och varuflöden. I ett samhälle som kräver ett mer effektivt logistiskt nätverk med smartare transportplanering har fastigheterna och deras placering en stor betydelse. Fortsatt utveckling av bolaget är inte möjligt utan ett starkt kassaflöde, vilket därför är ett övergripande mål. Resultaten av företagets arbete avspeglas i utdelningen till aktieägarna – under åren 2016–2020 totalt 855 Mkr.

## Medarbetare som gör skillnad – varje dag

Det är när strategier omsätts i det dagliga arbetet som bolaget närmar sig visionen. Det är det som sker i förvaltningen och i den ständigt pågående projektutvecklingsprocessen som avgör Catenas förmåga att nå målen. Catena är en värdestyrd organisation – att överträffa förväntningar, ta ansvar över tid och vara engagerade är ingångsvärden i alla relationer och för alla beslut.

## OPERATIVA MÅL UTIFRÅN FYRA STRATEGISKA HORISONTER

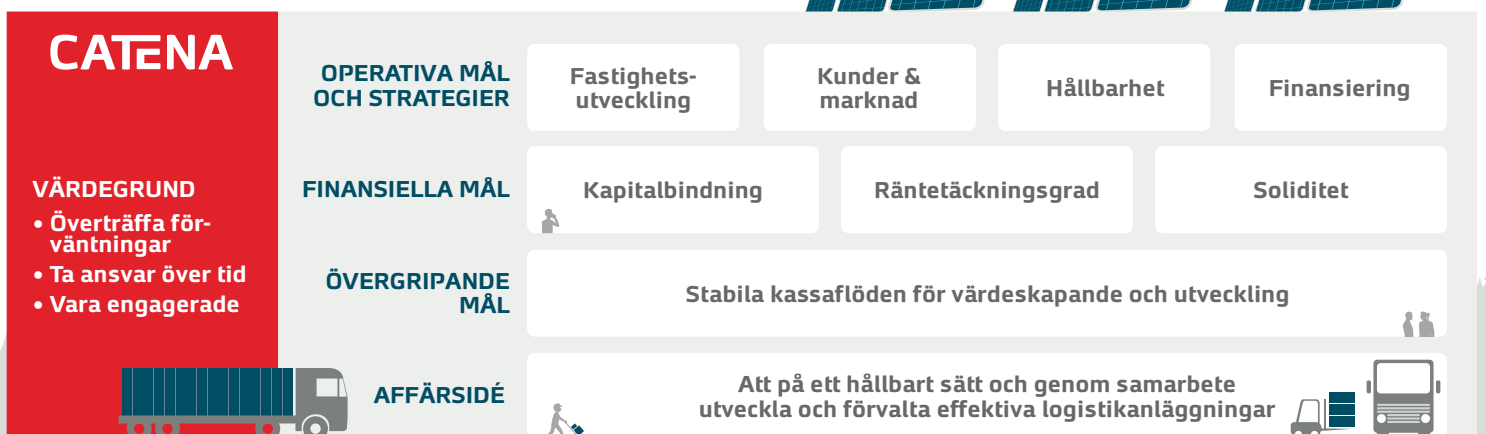
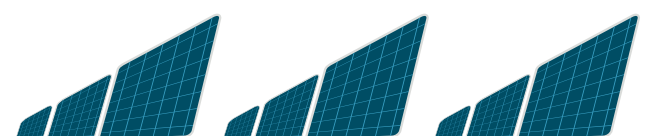
Catenas arbete styrs av tydliga operativa mål som utgår från fyra strategiska horisonter (på sidorna 8-9 redogörs för utfallet 2020 på målen).

### Fastighetsutveckling

Catena vill växa för att kunna leverera fler hållbara och effektiva logistikanläggningar samt bli ett ännu bättre alternativ för kunder, placerare och medarbetare. Sedan startåret 2013 har fastighetsvolymen ökat med totalt 450 procent med bibehållen finansiell stabilitet.

Förvaltningsresultatet ska årligen växa med minst 10 procent och bolaget eftersträvar ett starkt kassaflöde där förvaltningsresultatet uppgår till minst 50 procent av varje intäktskrona. I delmålen framgår att minst 600 Mkr ska investeras i egen projektutveckling. En viktig strategi för att nå målen är att fortsätta förvärva mark och fastigheter i befintliga eller förväntade logistiknav.

► Läs mer om fastighetsutveckling på sidorna 34-36.



## Finans

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

- Soliditet om minst 30 procent, målsättningen är väl avvägd med hänsyn till bolagets kassaflöde.
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 gånger, det ger en betryggande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor och/eller ökad vakansgrad.
- Den genomsnittliga kapitalbindningen bör uppgå till minst 2 år, då säkras finansiering över en rimlig tidsrymd, refinansieringsriskerna reduceras och optimala kreditvillkor för fortsatt finansiering säkerställs.

Catena har därutöver fastställt att bolaget alltid ska ha minst fem kreditgivare i låneportföljen samt uppnå grön finansiering till lägst 50 procent av kreditvolymen till senast 2025.

## Hållbarhet

Det Catena levererar ska vara hållbart över tid. Bland delmålen för 2020 framgår att bolaget ska certifiera samtliga nyproducerade fastigheter till minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Räknat i kWh/kvm ska energianvändningen minska med 15 procent för normalårskorrigerad värme och med 10 procent för el till 2025 jämfört med 2017, samtliga nybyggnationer bör innehålla en solcellsanläggning och all energi ska vara fossilfri senast 2030. Sammantaget syftar allt detta till

att minska Catenas växthusgasutsläpp – en ambition som förstärks av att bolaget även har för avsikt att i ännu högre grad följa upp sin verksamhet enligt Science Based Target (den närmaste tiden med särskilt fokus på Scope 3 som beskrivs närmare på sidan 62).

Att vara en attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare kännetecknas av en hög rekommendationsvilja och bolaget önskar uppnå eNPS om minst +40 vid årlig mätning. Alla medarbetare ska vidare erbjudas lika utvecklingsmöjligheter och anse sig ha en trygg och utvecklande arbetsmiljö. Jämställdhet och mångfald ska öka inom samtliga yrkesgrupper till 2025.

► Läs mer i vår Hållbarhetsrapport.

## Kunder och marknad

Målsättningen är att Catena alltid ska få förfrågan i samband med behov av större etableringar av logistik-anläggningar. Goda relationer och ett starkt varumärke är viktiga framgångsfaktorer – bolaget strävar efter en ökad kännedom och vill befästa positionen som ett företag i framkant inom logistikområdet. Catena har som målsättning att nå en marknadsandel om minst 15 procent av nyproducerad logistikyta (kvm) i Sverige samt uppnå en ekonomisk uthyrningsgrad om minst 95 procent. Hyrestid om minst fem år är målet för nytecknade hyresavtal. Fokus ligger på innovativa och hållbara kunder där Catena som långsiktig, proaktiv samtalspart kan möta de nya behov som uppstår när varuflöden och kundbeteenden förändras.

► Läs mer om kunder och marknad på sidorna 24-31.

## Strategisk förflyttning

Historiskt	Nuläge	Framtid
Logistikfastigheter	Effektiva, hållbara och anpassningsbara logistikfastigheter	Logistikfastigheter som helt går att ställa om efter en föränderlig omvärld och som bidrar till samhällsutvecklingen genom att effektivt och hållbart länka samman Skandinavien's godsflöden
Leverantör, förvaltare, ägare	Samtalspartner kring hela logistikkedjan samt leverantör, förvaltare och långsiktig ägare	Strategisk samtalspartner som genom leveranser, förvaltning och långsiktigt ägarskap bidrar till att optimera logistiknätverket för både kund och samhälle
Fokus Sverige	Stark position för hantering av skandinaviska godsflöden	Förstahandsvalet för skandinaviska och internationella aktörer när det kommer till hantering av skandinaviska godsflöden

VISION  
Att länka Skandi-  
naviens godsflöden



# Ett mångsidigt logistiskt nätverk

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

## Terminal för omedelbar omlastning

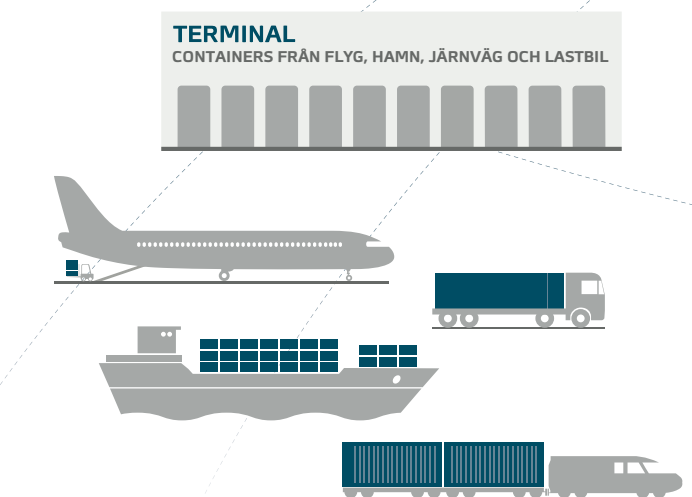
En terminal är primärt anpassad för omlastning av gods och varor som levereras in och ut samma dag. Dit ankommer gods från tillverkare och distributörer från såväl Sverige som hela världen med båt, flyg, järnväg och bil. En del är kombiterminaler som har speciellt goda förutsättningar för att flytta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

## Logistiklager för förvaring

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

## Distributionslager – för vidare distribution

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

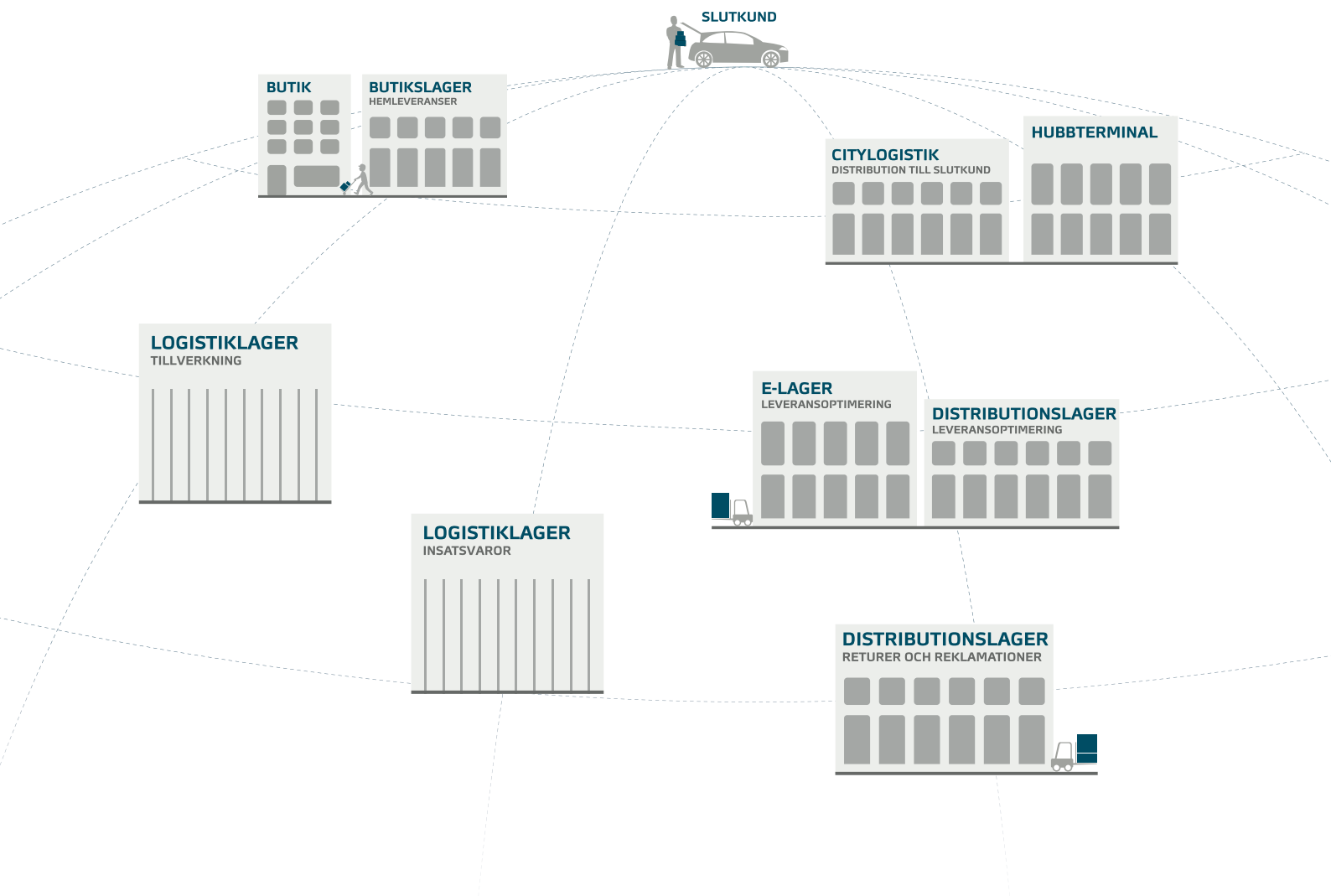


som regel av tredjepartslogistikföretag som DHL, Bring, PostNord med flera. E-lager är en variant av distributionslager som är specialiserade på att betjäna den växande e-handeln.

Ett e-lager har ofta utrustning för packning av godset innan leverans till de utlämningsställen där slutkunden kan hämta sina varor. De kan också vara centralt placerade i tätorter eller på annat sätt lätt tillgängliga för konsument för att effektivisera och förbättra leverantörens distribution också den sista biten – fram till konsument.

## Omnilager och citylogistik

En omnianläggning är en hybrid mellan exempelvis en terminal och ett logistiklager. Då har den terminalens utmärkande många portar och de ytor som behövs för att ta emot och leverera ut inkommande gods samma dag. Men har också, i utvalda delar, den höjd som är utmärkande för ett logistiklager, och som krävs för att



kostnadseffektivt kunna lagerhålla gods även över en längre tid. En omnianläggning eller ett omnilager kan kombineras och innefatta i stort vilken kombination av logistikfunktioner som krävs beroende på läge och yta. En ökande trend inom handeln är att idén om centraliserade lager i allt högre grad kompletteras av mer decentraliserade strukturer. Butiker och varuhus rustas med lager som fungerar som omnilager i varuhusbutikernas närområde med både varulager, butikslager och e-handelsutlämning.

Det som kallas citylogistik är anläggningar som är speciellt anpassade för täta, snabba och korta transporter av snabbbrörliga konsumtionsvaror till detaljhandeln eller direkt till konsument. De stadsnära anläggningarna, är speciellt utformade för att hantera olika typer av gods från flera leverantörer. De är utrustade för rationell plockning eftersom en, vanligtvis liten, försändelse kan bestå av flera olika produkter från flera leverantörer.

På så sätt kan butiker, som inte sällan är belägna på dyra lägen, minimera lagerytor och spara kostnader och binda mindre kapital. Producenter och importörer får också ut sina produkter till de butiker där det finns en aktuell efterfrågan. Mindre hubbterminaler nära städer blir också allt vanligare.

#### Hållbarhet och slutkundskrav

Det logistiska nätverket utvärderas och utvecklas kontinuerligt. Hållbarhet blir en mer självklar del av erbjudandet som förfinar nätverket och olika delerbjudanden. Fokus på logistikfastigheters effektivitet i allt från miljö och energi till automation tillsammans med mer medvetna slutkunder resulterar i en ökad förändringstakt. Det kräver en kontinuerlig analys från Catenas sida för att kunna optimera sitt bestånd och erbjuda nya lösningar som möter behoven.

# Kundnära förvaltning

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

## Hyresgästservice

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

## Effektivitet och underhåll

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

## Utveckling genom närhet och långsiktighet

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



Mikael Waldesten,  
förvaltare i Region Helsingborg.



Solsten 1:102, Härryda.



# Fastighetsutveckling som värde drivare

Catena växer genom förädling av befintliga fastigheter och etablering av helt nya strategiska logistikpositioner. Ambitionen är att matcha hyresgästernas behov – nu och i framtiden.

På balansdagen äger och förvaltar Catena 113 fastigheter på strategiska lägen. De består av både förvärvade och egenutvecklade fastigheter och målsättningen är att minst 600 Mkr årligen ska gå till egen projektutveckling. Det ger goda förutsättningar för att kunna växa tillsammans med nya och befintliga kunder och, i förlängningen, generera starka kassaflöden.

Under 2020 investerade Catena totalt 969 Mkr (753) i ny-, till- och ombyggnationer. Under de senaste fem åren har bolaget i genomsnitt investerat för 687 Mkr årligen. Totalt löper på balansdagen projekt med kvarvarande investeringar om cirka 432 Mkr.

## Utveckling av befintliga anläggningar

Att som aktiv och långsiktig samarbetspartner förädla befintliga fastigheter skapar konkurrensfördelar och höjer kvalitetsnivån och intjäningsförmågan i beståndet. Med rätt investeringar blir fastigheterna dessutom mer hållbara över tid.

Vissa anläggningar utvecklas så att de får nya funktioner i takt med att flöden och köpmönster förändras. Exempelvis kan äldre lagerlokaler som ligger nära stadskärnor moderniseras för att kunna hantera citylogistik eller, i vissa fall, ställas om för helt andra syften (exempelvis till lekland eller padelhall). Projekt för ökad energieffektivitet är ett annat sätt att utveckla befintliga fastigheter som leder till både bättre miljöprestanda och lägre kostnader. Att välja rätt värmekälla, installera solceller, säkerställa mer effektiva ventilationslösningar eller byta till belysning med modern LED-teknik är insatser som ofta ger stor effekt.

## Genom ny- och tillbyggnation vässas erbjudandet

Flera av Catenas mest framträdande logistikpositioner har byggts ut under året. Att vidareutveckla de möjligheter som befintliga fastigheter erbjuder är prioriterat – det kan exempelvis ske genom byggrätter eller kompletteringsförvärv.

Med platsutveckling som omfattar ett helt område skapas samordningsvinster som gynnar både Catena och hyresgästerna. Under 2020 har Logistikposition Sunnanå utanför Malmö vuxit ytterligare, senast med ett flyggodslager om cirka 10 200 kvm för DHL Express. Det finns fortsatt potential att utveckla området genom en pågående detaljplanprocess för ytterligare 110 000 kvm mark. På Logistikposition Tostarp invid E6 och E4 utanför Helsingborg har en 18 300 kvm stor terminal för PostNord färdigställts tillsammans med tillbyggnaden









om 18 000 kvm för Nowaste Logistics. Lite längre norrut växer e-handelsklustret E-city Engelholm ytterligare med uppförandet av en ny byggnad för Boozt om cirka 22 800 kvm i anslutning till deras befintliga byggnad – en satsning som befäster E-city Engelholm som ett utmärkt läge för e-handel.

Även nya lägen växer fram. På strategiskt logistikläge invid E4 i Åstorp inleddes byggnationen av en ny, effektiv logistikanläggning till Seafrigo – ett internationellt företag inom tredjepartslogistik med fokus på hantering och lagring av livsmedel. Där uppförs ett nytt distributionscenter om 10 800 kvm med kyl och fryslinor. I Malmö ändras istället funktionen i det logistiska nätverket när en fastighet på Lodgatan, med närhet till hamn och centralstation och smidig access till E6 och E20, görs tillgänglig för nybyggnation. Det stadsnära läget är under omvandling och väl lämpat för täta, snabba och korta leveranser – perfekt för framtida citylogistik.

Målsättningen för Catena är att bygga hållbart över tid, samtliga nyproducerade fastigheter certifieras alltid till minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.

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

Projekt	Fastighet	Yta kvm, typ	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat 2020-12-31, Mkr	Klart <sup>2)</sup> Uthyrningsgrad 2020-12-31	Miljöcertifiering
<i>Färdigställda ny- och tillbyggnad &gt;100 Mkr</i>							
PostNord	Plantehuset 3 Mineralgatan 14 Helsingborg	18 300 Terminal	15,7	250	254	2020-08-01 100% uthyrt	
Nowaste Logistics, tillbyggnad	Plantehuset 3 Mineralgatan 15 Helsingborg	18 000 Distributionslager	9,1	132	113	2020-09-01 100% uthyrt	
DHL Express	Sunnanå 12:52 Flansbjersv. 14 Burlöv	10 200 Distributionslager	10,2	150	141	2020-10-01 100% uthyrt	
Boozt	Norra Varalöv 31:11 Produktionsv. 10 C Ängelholm	22 800 Logistklager	12,0	193	154	2020-12-01 100% uthyrt	
<b>Totalt färdigställda projekt</b>		<b>69 300</b>	<b>47,0</b>	<b>725</b>	<b>662</b>		
<i>Pågående ny- och tillbyggnad &gt;100 Mkr</i>							
Multihyresgästlager, del 2 <sup>3)</sup>	Sunnanå 12:52 Flansbjersv. 17 Burlöv	18 100 Logistklager	15,5	197	186	2021, Q1 100% uthyrt	
Seafrigo Nordic	Del av Broby 57:1 Åstorp	10 800 Distributionslager	9,0	147	40	2021, Q3 100% uthyrt	
<b>Totalt pågående projekt</b>		<b>28 900</b>	<b>24,5</b>	<b>344</b>	<b>226</b>		

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

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

3) Efter att de sista lokalerna har blivit uthyrda så har både den uppskattade investeringen och det bedömda driftsöverskottet justerats.

### Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Lokesvej 18	2020-01-31	Malmö	Hilleröd, DK	4 176	96,5	5,8
Kometvej 15	2020-01-31	Malmö	Horsens, DK	4 484	79,7	4,2
Magasinet 3	2020-02-14	Stockholm	Södertälje	21 240	130,0	12,0
M.P Allerups Vej 61	2020-10-01	Malmö	Odense, DK	2 340	58,8	3,5
Magneten 3	2020-10-13	Stockholm	Umeå	mark	10,0	0,0
Storheden 2:1	2020-12-17	Stockholm	Luleå	mark	11,2	0,0
<b>Totalt</b>				<b>32 240</b>	<b>386,2</b>	<b>25,5</b>

### Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Godsvagnen 6	2020-12-01	Stockholm	Örebro	19 600	157,0	8,0
<b>Totalt</b>				<b>19 600</b>	<b>157,0</b>	<b>8,0</b>

### Transaktioner

Catena kompletterar gärna förvärv av mark med förvärv av befintliga förvaltningsfastigheter för att uppnå långsiktiga och strategiska fördelar. Det kan handla om att växa, etablera sig snabbare på en ny position eller bredda sin kundbas. Bebyggda fastigheter med utvecklingspotential är av intresse men också möjligheter till framtida byggrätter.

Under året har Catena förvärvat totalt sex fastigheter – Magasinet 3 i Södertälje, Magneten 3 i Umeå och Storheden 2:1 i Luleå, samt de danska fastigheterna Lokesvej

18 i Hilleröd, Kometvej 15 i Horsens och M.P. Allerups vej 61 i Odense. Med de sistnämnda fastigheterna togs ytterligare ett viktigt kliv in på den danska marknaden. Under året har Catena även tecknat ett avtal om förvärv av fastigheten Åre 92 i Borås kommun med en helt nyproducerad logistikanläggning i vilken modeföretaget Nelly.com är hyresgäst.

En försäljning har skett under året. Det är fastigheten Godsvagnen 6 i Örebro kommun som sålts till en statlig aktör.



Lokesvej 18, Hilleröd, Danmark.  
Källa: True Market Value.

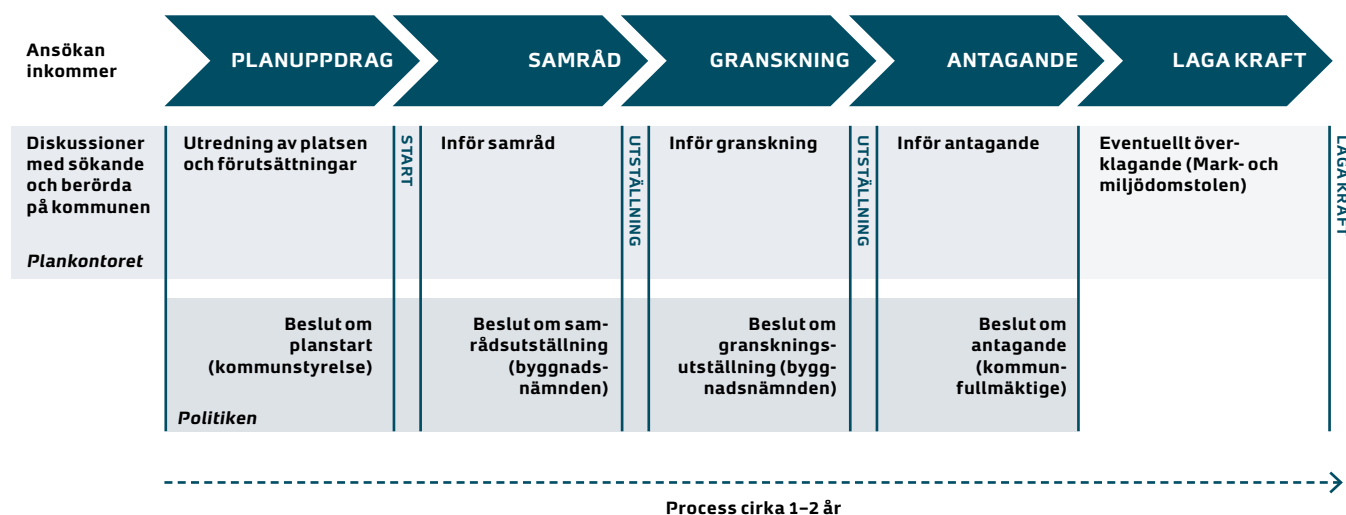
### Möjliga projekt

För möjligheten till framtida utvecklingsprojekt och därmed också fortsatt utveckling av hela det logistiska nätverket är Catenas markreserv avgörande. Inklusivt markanvisningar och optioner omfattade Catenas samlade potentiella landbank cirka 5 miljoner kvm på balansdagen. En del av marken är helägd och andra delar är samägda. Majoriteten av den helägda marken utgör del av befintliga förvaltningsfastigheter där det redan bedrivs verksamhet. När i tiden projekt kan genomföras är bland annat beroende av konjunktur, marknadsläge och detaljplaneprocess.

### Detaljplaneprocessen

En löpande dialog med kommuner är en förutsättning för att skapa framtida möjligheter för exploatering. Det innebär möjlighet till anvisad mark som under givna förutsättningar kan aktiveras. Ibland ingår ett options-element vilket oftast är förknippat med att på förhand bestämda villkor ska uppfyllas innan förvärv och tillträde kan genomföras – det kan handla om att detaljplanen måste vinna laga kraft innan transaktionen äger rum eller att en aktör som önskar etablera sig på platsen kan presenteras.

### Detaljplaneprocessen



### Större möjliga projekt

Område	Kommun	Total markyta, kvm	Ägarandel	Prognos, byggklar mark
<i>Ägda/delägda (i urval)</i>				
Logistikposition Järna	Södertälje	1 000 000	50%	Q3 2024
Örebro Syd	Örebro	920 000	34%	Q3 2021
Logistikposition Sunnanå	Burlöv	110 000	100%	Q2 2021
Folkestaleden	Eskilstuna	75 000	100%	Omgående
Logistikposition Katrineholm	Katrineholm	50 000	100%	Omgående
Västerslätt	Umeå	62 000	100%	Omgående
Lodgatan, Malmö Hamn	Malmö	40 000	100%	Omgående
Mappen	Linköping	40 000	100%	Omgående
<i>Option</i>				
E-City Engelholm	Ängelholm	850 000		Q2 2022
Stockholm Syd	Nykvarn/Södertälje	450 000		Q4 2021
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	420 000		Q1 2023
Tahe	Jönköping	150 000		Q3 2026
<i>Markanvisningsavtal</i>				
Logistikposition Landvetter	Härbyda	210 000		Q4 2021
Torsvik Syd	Jönköping	200 000		Omgående

**Framträdande logistiknav med utvecklingspotential**

Som ett resultat av noggranna analyser och kunskaper om hur varor flödar i Skandinavien identifierar Catena områden med potential som kan få en särskilt stor betydelse i framtidens logistiknätverk.

**Logistikposition Sunnanå**

Öresundsregionen är en del av Greater Copenhagen med ett betydande befolkningsunderlag. Utanför Malmö, i Burlöv kommun, ligger Logistikposition Sunnanå på absolut bästa läge med direkt avfart från riksväg 11 och ytterligare 300 meter till avfarten ifrån E6/E20. På området har Catena sedan 2016 uppfört cirka 74 800 kvm uthyrd lageryta. Det finns fortsatt potential att utveckla området genom en pågående detaljplaneprocess för ytterligare 110 000 kvm mark med möjligheter till logistikanläggningar om totalt cirka 55 000 kvm.



**Kommun:**  
Burlöv

**Etablerbar mark:**  
110 000 kvm

**Prognos, byggklar mark:**  
Q2 2021

**Villkor:**  
Inga, detaljplan pågår

### Stockholm Syd

Nu växer det nya logistiska navet för Stockholmsregionen fram mellan Södertälje och Nykvarn, endast 30 minuter från Stockholm. Läget är optimalt för att hantera varuflöden och möjliggöra hållbara leveranser som svarar mot de behov som växer fram i storstadsregionen i takt med att handeln och konsumtionsmönster förändras. Catena utvecklar området tillsammans med fem andra aktörer.



**Kommun:**  
Nykvarn/Södertälje

**Etablerbar mark:**  
450 000 kvm

**Prognos, byggklar mark:**  
Q4 2021

**Villkor:**  
Detaljplan

**Logistikposition Landvetter**

Området kring Landvettermotet har potential att bli ett av landets främsta logistiknav. Läget är optimalt för omlastning av gods och varor som dels försörjer Göteborgsregionen, dels övriga Norden med nära access till både flygplats och hamn. Catenas ambition är att uppföra högprofilerade logistikanläggningar på platsen med höga krav på arkitektur och hållbarhet – ett mål är att byggnaderna ska vara självförsörjande på värme med hjälp av geoenergi.



**Kommun:**  
Härryda

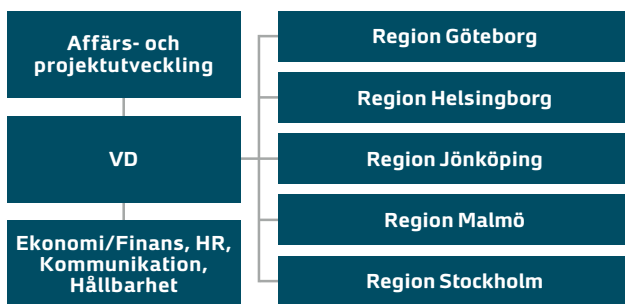
**Etablerbar mark:**  
210 000 kvm

**Prognos, byggklar mark:**  
Q4 2021

**Villkor:**  
Detaljplan

# En effektiv och värdestyrd organisation

Positionen som ledande inom logistikfastigheter är till stor del ett resultat av kapaciteten som finns i hela organisationen och förmågan att finnas vid kundernas sida och utvecklas parallellt med dem. Utgångspunkten är alltid den gemensamma värdegrunden.



Med endast 46 medarbetare är Catena en effektiv organisation med mycket korta beslutsvägar. Att företaget får full utväxling på de erfarenheter och kompetenser som finns inom verksamheten och att affärstrukturen är optimal är affärskritiskt.

Catenas verksamhet är indelad i regionala förvaltningsorganisationer. Därutöver finns koncerngemensamma funktioner som Ekonomi/Finans samt Affärsstöd (som omfattar HR, Kommunikation och Hållbarhet). Ledningen har övergripande ansvar för affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning. Ekonomi/Finans svarar för den löpande redovisningen som bygger på internationella standarder samt koncernens finansiering. Dessutom ansvarar funktionen tillsammans med VD för koncernens transaktioner samt kommunikationen med finansmarknad och samhälle.

## Regional närvaro som långsiktig och nära partner

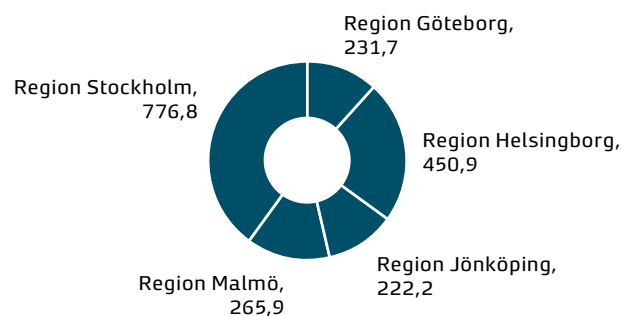
Förvaltningen är organiserad i regionerna Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö och Stockholm efter fastigheternas geografiska läge. Inom förvaltningen sker service och kontakt med hyresgästerna för att snabbt kunna identifiera och åtgärda problem men också för att långsiktigt kunna utveckla såväl kundrelationer som fastigheter. Catena arbetar både med interna förvaltare och fastighetstekniker samt externa fastighetsskötare.

Regionerna svarar också för utvecklingen av Catenas affär regionalt genom kontakter med det lokala näringslivet och de lokala myndigheterna. På så sätt kan regionerna initiera transaktioner och utveckling. De regionala förvaltningsorganisationerna stöts av de centrala funktionerna. Den flexibla och kundnära affärstrukturen ger Catena stora möjligheter att hantera det växande beståndet och utveckla verksamheten på såväl lång som kort sikt.

## Värdegrunden som utgångspunkt

Catenas tillväxttakt och framgångar beror till stor del på det samspelade lag av medarbetare som tillsammans arbetar för att nå uppsatta mål. En viktig komponent i arbetet är den gemensamma värdegrunden som alla medarbetare kan använda som utgångspunkt för små och stora beslut. Catena arbetar aktivt med bolagets värdegrund och diskuterar regelbundet vad denna innebär för det dagliga arbetet.

## Catenas regioner, uthyrbar yta, tkvm



► Se även regionernas utveckling på sidorna 40-41 och fastighetsförteckning på sidorna 42-45.



## Gemensam värdegrund



### Överträffar förväntningar

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



### Tar ansvar över tid

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



### Är engagerade

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



# 2020 – positiv utveckling för fastigheterna trots en turbulent omvärld

2020 var pandemins år med många anpassningar, inte minst avseende människors hälsa och säkerhet. Pandemins inverkan på Catenas resultat i stort var däremot begränsad. Catenas utveckling var stark trots de turbulenta tiderna och viktiga nyckeltal som hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat förbättrades. Den positiva utvecklingen är ett resultat av en aktiv projektutveckling men också av en effektiv förvaltning och administration. Catenas starka kassaflöde ger goda möjligheter till fortsatt tillväxt i både nya anläggningar och i befintligt bestånd.

► Läs mer om Covid-19 effekter och Catenas respons på sidan 48.

## Fastighetsbeståndet

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 31 december 2020, efter transaktioner och fastighetsregleringar, av 113 logistikfastigheter (109) belägna vid viktiga transportleder och befolkningscentra i huvudsak i södra och mellersta Sverige. Den totala uthyrbara arean uppgick till 1 947,5 tkvm (1 842,7). Det totala hyresvärdet uppgick till 1 388,5 Mkr (1 264,8) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis till 1 335,3 Mkr (1 202,0).

► Läs mer om Catenas projekt på sidorna 25-31.

► En fullständig fastighetsförteckning finns på sidorna 42-45.

## Intäkter och hyra

Hyresintäkterna under året ökade med 7 procent till 1 263,9 Mkr (1 182,9) vilket justerat för engångseffekter motsvarar 666 kr/kvm (651). Årets intäkter är påverkade av ersättning för förtidslösen av hyreskontrakt om 14 Mkr, där vakansen direkt fyllts med ny hyresgäst, och reservering för befarade kreditförluster om cirka 5 Mkr. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna justerat

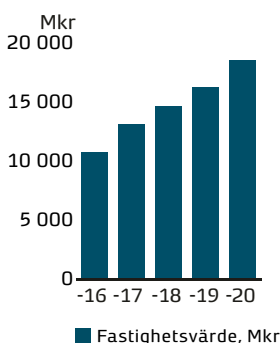
för engångseffekter med 1,5 procent mot föregående år. Resterande hyresökning avser färdigställda projekt samt effekten av förvärv. Uthyrningsgraden låg fortsatt stabilt på 96,2 procent (95,0). Det är ett resultat av strategiskt placerade logistikanläggningar och ett fokuserat och aktivt uthyrningsarbete.

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

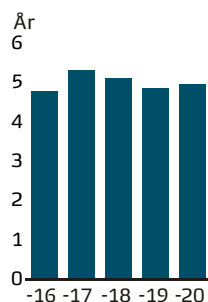
## Uthyrning och inflyttning

Under året flyttade 68 hyresgäster in med nytecknade kontrakt på en sammanlagd yta om 169 764 kvm. Kontraktsvärde avseende denna inflyttning uppgick till 130,7 Mkr (85,6) medan avflyttningen stannade på 47,3 Mkr (62,7) för 66 uppsagda kontrakt med en sammanlagd yta om 82 590 kvm. Det innebär en nettoinflyttning motsvarande ett värde på 83,4 Mkr (22,9).

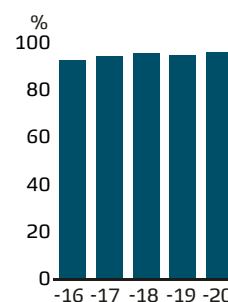
Fastighetsbeståndets utveckling



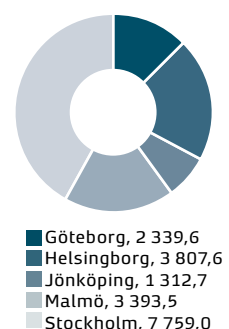
Genomsnittlig kontraktstid



Ekonomisk uthyrningsgrad



Fastighetsbeståndet per region, Mkr



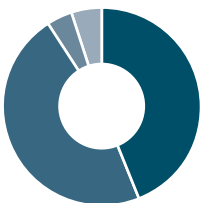
### Kontraktstruktur

Kontraktportföljen är långsiktig och hyresgästerna utgörs till övervägande del av stora, solida och väl etablerade företag verksamma inom olika sektorer såsom logistik, transport samt dagligvaru- och sällanköpshandel. Det minskar risken för kundförluster drivna av kundens obestånd. En betydande del av kundbasen utgörs av e-handelsföretag. Catenas tio största hyresgäster, varav flera av dem hyr lokal på flera platser, svarade per 31 december 2020 för 46,6 procent (45,3) av koncernens kontrakterade hyresintäkter. Hyreskontrakten för dessa tio hyresgäster har en snittlöptid om 5,5 år. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden var på bokslutsdagen fortsatt stabilt lång och den ökade något till 5,0 år (4,9). Tabellen nedan visar Catenas största kunder. Det är dock värt att notera att många av bolagen representeras av ett antal lokalt beslutande enheter.

► Tabell över kontraktens förfallostruktur finns på sidan 99, i not 4, Hyresintäkter.



Kundgrupper, %

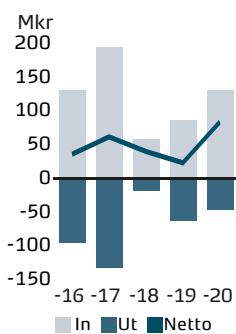


■ Logistikföretag, 44  
■ Handelsföretag, 47  
■ Industrieföretag, 4  
■ Övrigt, 5

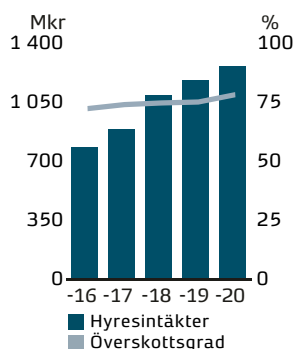
Catenas 10 största kunder per 31 december 2020

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

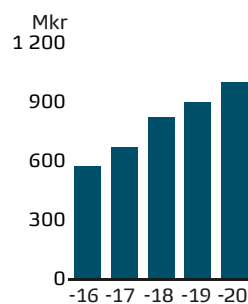
In- och utflyttning



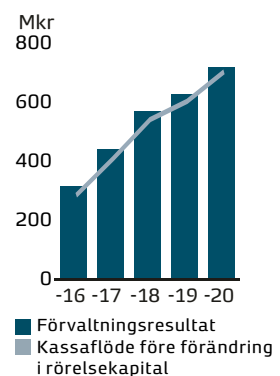
Hyresintäkter och överskottsgrad



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring av rörelsekapital



### Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet, hyresintäkterna med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsadministration, ökade under året med 11 procent till 1 003,8 Mkr (902,8). Primärt är det en följd av de ökade ytorna, den stabila uthyrningsgraden och effektiviseringar inte minst på energiområdet. Bland annat har Catena fortsatt investera i energibesparande teknik som mer hållbar uppvärmning samt bättre belysnings- och ventilationssystem. Fastighetskostnaderna minskade med 7 procent till -260,1 Mkr (-280,1), vilket motsvarar 137 kr/kvm (154). Planerat underhåll har i viss omfattning fått skjutas på framtiden på grund av att hyresgäster har begränsat tillgången till lokaler för att begränsa spridning av Covid-19. Sammanfattningsvis ökade överskottsgraden från 76,3 till 79,4 procent. Det förekommer säsongsvariationer inom drift och underhåll av fastigheter. Stränga vintrar eller en ovanligt varm sommar kan innebära ökade kostnader. Variationerna uppvägs till viss del av vidarefakturerade kostnader till hyresgästerna.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar, ökade jämfört med föregående år med 91,8 Mkr eller 15 procent till 718,6 Mkr (626,8). Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat driftsöverskott.

Förvaltningsresultatet påverkades också av att de finansiella kostnaderna under året ökat från -228,2 till -239,5 Mkr, som en följd av ökad upplåning. Jämfört med 2019 har Catena sänkt den genomsnittliga räntan med 0,3 procentenheter till 2,3 procent (2,6).

► Läs mer om finansieringen på sidorna 49-51.

### Årets resultat

Årets resultat ökade med 25 procent till 1 527,1 Mkr (1 223,8), vilket är 303,3 Mkr högre än föregående år. De realiserade värdeförändringarna på fastigheter är 367,6 Mkr högre än föregående år. Realiserad värdeförändring på fastigheter uppgår till 8,0 Mkr till följd av försäljning av Godsvagnen 6. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick till 38,1 Mkr på balansdagen. Detta är beroende av att marknadsräntor på löptider motsvarande våra räntederivat ökat. De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

2018 tog Riksdagen beslut om nya skatteregler för företagssektorn vilket bland annat innebär en sänkning av bolagsskatten i två steg, till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021. Årets

uppskjutna skatt realiserar sig tidigast 2021 och har därför redovisats till den lägre skattesatsen.

► Läs mer om årets resultat på sidorna 88-126, Finansiell information.

### Fastighetsbeståndets utveckling

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

#### Förvärv

Catena har under året förvärvat sex fastigheter varav tre är belägna i Danmark och tre i Sverige. Alla på bra logistiklägen med potential till bra kassaflöde, till ett sammanlagt värde om 388,8 Mkr.

#### Investeringar

Löpande investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 969,1 Mkr. Catena har färdigställt projekt motsvarande totalt cirka 105 000 kvm.

På Plantehuset 3 i Helsingborg, Logistikposition Tostarp, har PostNord flyttat in i sin nya terminal om 18 300 kvm och tillbyggnaden av Nowaste Logistics stora lager från 30 400 kvm till 48 500 kvm är i full drift.

I Ängelholm byggs E-city ut med en ny byggnad om 22 800 kvm där Boozt nu flyttat in.

På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö har DHL Express flyttat in i sitt nya flyggodslager om 10 200 kvm och nu pågår färdigställandet av den sista lokalen i det andra av multihyresgästslagren. Logistikpositionen är för tillfället fullt uthyrd men arbetet med att detaljplanlägga ytterligare mark på området pågår för fullt.

#### Avyttringar

Under året har en fastighet i Stockholmsregionen sålts för 157,0 Mkr med ett reasultat om 8,0 Mkr.

► Läs mer om fastighetsvärdering på sidan 39.

#### Orealiserade värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av lägre direktavkastningskrav, samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete och uppgick under 2020 till 1 158,8 Mkr. Detta motsvarar 7 procent av värdet före justering.

#### Närståendetransaktioner

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB samt Evidens BLW AB.



Automation i Plantehuset 3, Helsingborg.

# Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga		
Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Hysesintäkter	1 314,8	1 208,9
Fastighetskostnader	-300,2	-276,0
<b>Driftsoverskott</b>	<b>1 014,6</b>	<b>932,9</b>
Central administration	-36,5	-36,4
Andel i resultat från intresseföretag	-5,0	-5,0
Finansnetto	-226,0	-223,4
Tomträttsavgälder	-9,9	-9,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>737,2</b>	<b>658,3</b>
Årets skatt	-151,9	-140,9
<b>Årets resultat</b>	<b>585,3</b>	<b>517,4</b>
<b>Nyckeltal</b>		
Årets resultat, kr per aktie	15,5	13,7
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7

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

kostnader för aktuellt bestånd. De finansiella kostnaderna baseras på Catenas genomsnittliga räntenivå inklusive säkringar för aktuell låneskuld med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.

Direktavkastning		
%	31 dec 2020	31 dec 2019
EPRA NIY (initial direktavkastning)	5,5	5,8
EPRA "topped-up" (normaliserad direktavkastning)	5,7	6,1

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

I beräkningen av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.

# Fastighetsvärdering

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

## En beprövad värderingsmodell

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

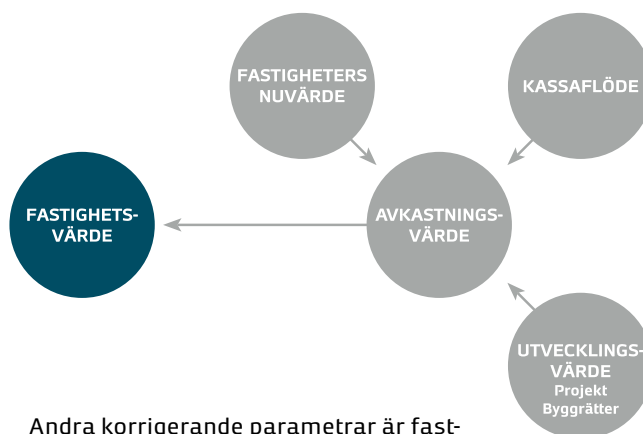
Vid bedömning av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits dels till förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyra vid respektive förfallotidpunkt, dels till förändringar i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Avkastningsvärdet har därefter räknats fram i en kassaflödesanalys per fastighet.

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

## Väsentliga variabler

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

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



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

## Känslighetsanalys

Förändring	Påverkan	
	+1%	-1%
Diskonteringsränta, Mkr	-2 795	3 764
Antagen årlig hyresutveckling, Mkr	857	-968

## Värdet förändringar från förvaltningsfastigheter

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av bolagets fastigheter.

Under året har Cushman & Wakefield värderat cirka 59 procent av beståndet, motsvarande ett värde om 11 Mdkr.

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

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



Catenas förvaltning är anpassad efter fastigheternas geografiska läge i fem regioner Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö, Stockholm.

Regionerna ansvarar för service och kontakt med hyresgästerna för att snabbt identifiera och åtgärda problem men också utvärdera möjligheterna att utveckla såväl kundrelationer som lokaler. Catena arbetar med såväl interna förvaltare och fastighetstekniker som externa fastighetsskötare.

Regionerna svarar också för utvecklingen av Catenas affär regionalt genom kontakter med lokalt näringsliv och myndigheter. På så sätt kan regionerna initiera transaktioner och utveckling.

# Regionernas utveckling

## GÖTEBORG

**Kontakt**  
Jonas Arvidsson, regionchef Göteborg  
jonas.arvidsson@catenafastigheter.se

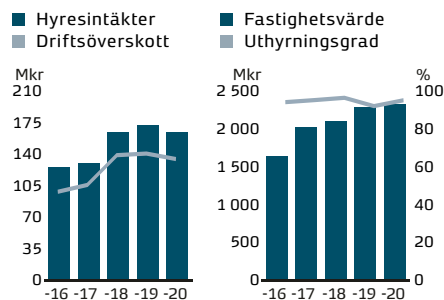


### Kommentarer till 2020

- Under året tecknades avtal om förvärv av fastigheten Åre 92 med 38 300 kvm. Hyresgäst i fastigheten är online-mode-företaget Nelly.com som har ett 10-årigt hyresavtal.
- Under året intensifierades arbete med utvecklingen av flygplatsmotet i Landvetter.
- Ett nytt 15-årigt avtal tecknades med Padel of Sweden på Bulten 1 i Kungälv.
- Ombyggnaden av fastigheten Klarinetten 1 i Mölndal för hyresgästen Leo's lekland färdigställdes under året.

### Prioriteringar 2021

- Fortsatt fokus på detaljplanearbete och kundbearbetning för markområde flygplatsmotet Landvetter.
- Fortsatt fokus på markförvärv.
- Intensifierat arbete med att fylla vakanser i Vindtunneln 2, Bulten 1 och Solsten 1:102.
- Fokus på omförhandlingar av hyreskontrakt och möjliga projekt i samband med det.



Nyckeltal	2020	2019	Förändr.%
Överskottsgrad, %	84,7	84,4	0,4
Kontrakterad årshyra, Mkr	170,3	164,1	3,8
Hyresvärde, Mkr	174,1	173,2	0,5
Förvaltningsresultat, Mkr	107,7	113,2	-4,9
Uthyrbar yta, tkvm	231,7	231,2	0,2
Antal fastigheter	15	15	0,0
Antal kontrakt	45	46	-2,2

## HELINGSBORG

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

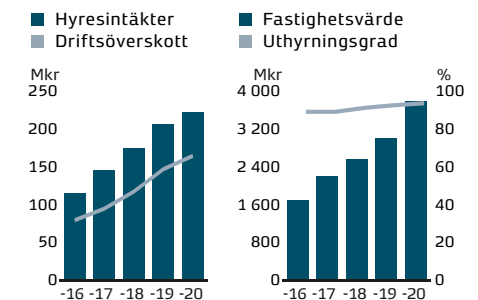


### Kommentarer till 2020

- Tre större nybyggnationer färdigställdes i regionen under 2020. På Logistiskposition Tostarp utökades Nowaste Logistics lager (18 100 kvm) och PostNord flyttade in i sin nya terminal (18 300 kvm). I E-city, Ängelholm färdigställdes en ny byggnad till Boozt (21 900 kvm).
- Avtal tecknades om nybyggnation av ett kyl/frysager åt Seafrigo i Åstorp (10 800 kvm).
- Catenas kontorshöghus Vångagärdet med 8 våningar blev under året fullt uthyrt med tecknande av nya hyresavtal.

### Prioriteringar 2021

- Färdigställning av Seafrigos kyl/frysager, inflyttning planerad till maj 2021.
- Möjliggöra ytterligare utbyggnad för Boozt i Ängelholm i form av en ny terminal.
- Ytterligare intensifiera arbetet med att finna ny mark.
- Påbörja detaljplanearbete på Hästhagen, Helsingborg.
- Utveckla Köpingegården där en ny detaljplan godkänts 2020.
- Påbörja nybyggnation av nytt lager på Ättekulla industriområde.



Nyckeltal	2020	2019	Förändr.%
Överskottsgrad, %	76,5	73,9	3,5
Kontrakterad årshyra, Mkr	262,8	217,0	21,1
Hyresvärde, Mkr	273,3	228,0	19,9
Förvaltningsresultat, Mkr	128,4	113,0	13,6
Uthyrbar yta, tkvm	450,9	391,7	15,1
Antal fastigheter	23	23	0,0
Antal kontrakt	129	128	0,8



## JÖNKÖPING



### Kontakt

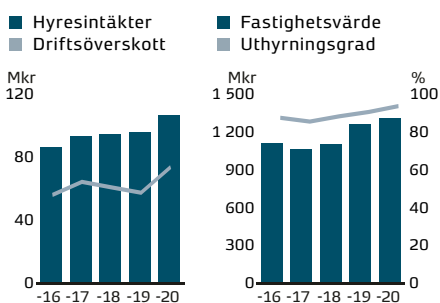
Jonas Arvidsson, regionchef Jönköping  
jonas.arvidsson@catenafastigheter.se

### Kommentarer till 2020

- Större ombyggnationer på Fröträdet i Växjö avslutade.
- Utbyggnad av Tahe i Jönköping för Procurator färdigställd (12 600 kvm).
- Omfattande stödarbete som följd av Covid-19 effekter genomfördes för mindre hyresgäster i Jönköping.

### Prioriteringar 2021

- Fokus på omförhandlingar av hyreskontrakt och möjliga projekt i samband med det.
- Fokus på detaljplanearbete och kundbearbetning för markområde Hyltena, Torsvik.
- Utveckla och förankra framtidsplaner för Fröträdet i Växjö.
- Påbörja ett utbyggnadsprojekt på Lagret 4, Nässjö.



Nyckeltal	2020	2019	Förändr.%
Överskottsgrad, %	71,8	62,9	14,1
Kontrakterad årshyra, Mkr	121,3	109,4	10,9
Hyresvärde, Mkr	126,0	117,4	7,3
Förvaltningsresultat, Mkr	59,1	43,8	34,9
Uthyrbar yta, tkvm	222,2	209,6	6,0
Antal fastigheter	12	12	0,0
Antal kontrakt	63	66	-4,5

## MALMÖ



### Kontakt

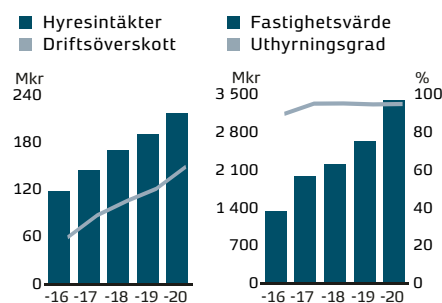
Fredrik Renå, regionchef Malmö  
fredrik.rena@catenafastigheter.se

### Kommentarer till 2020

- Flyggodsanläggning för DHL Express (10 200 kvm) färdigställdes, certifierad enligt Miljöbyggnad Silver, på Logistik position Sunnanå.
- Utökade ytor till Mathem/Fruktbudet i fastigheten Tågarp 16:17.
- Det andra multihyresgästlagret (18 000 kvm) i Sunnanå blev fullt uthyrt under året.
- Tillträde till tre logistikläggningar i Danmark med PostNord som hyresgäst.
- Utbyggnad av terminal (1 800 kvm) genomfördes till DHL Freight (Sweden) AB på Logistikposition Sunnanå.

### Prioriteringar 2021

- Fortsatt arbete med att utveckla mark på Logistikposition Sunnanå. Detaljplan antagen men överklagad 2020.
- Miljöcertifiera flera byggnader.
- Installera solceller på Tågarp 16:17, utvärdera samma möjligheter på flera fastigheter.
- Insatser för fortsatt tillväxt i Danmark.
- Utveckla befintlig mark på Lodgatan, Östra Hamnen, Malmö (rivning påbörjades 2020).



Nyckeltal	2020	2019	Förändr.%
Överskottsgrad, %	71,3	66,5	7,2
Kontrakterad årshyra, Mkr	232,5	198,4	17,2
Hyresvärde, Mkr	238,8	204,2	16,9
Förvaltningsresultat, Mkr	112,5	85,1	32,2
Uthyrbar yta, tkvm	265,9	245,4	8,4
Antal fastigheter	19	17	11,8
Antal kontrakt	55	60	-8,3

## STOCKHOLM



### Kontakt

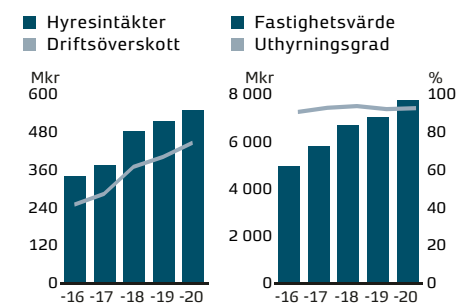
Tobias Karlsson, regionchef Stockholm  
tobias.karlsson@catenafastigheter.se

### Kommentarer till 2020

- Avtal tecknades om nybyggnation av lager (38 000 kvm) åt Babyland i Morgongåva.
- Nybyggnation av kyl/frysterterminal (4 500 kvm) för Kyl- och Frys Expressen i Luleå.
- Markförvärv av fastigheten Magneten 6 på Västerlånggatan i Umeå.
- Nytt 6-årigt avtal tecknades med Dagab i Fruktallén 3 Årsta, yta 10 000 kvm (ställs om till en modern logistikbyggnad med solceller och geoteknik).
- Nytt 7-årigt avtal tecknades med nätapoteket Meds (5 600 kvm).
- Förlängning 8 år av hyresavtalet med Ica i Borlänge samt tillbyggnad om 5 000 kvm.
- Fortsatt uthyrning av vakanser i Norrland med nya kunder, Linjegods och Instabox.

### Prioriteringar 2021

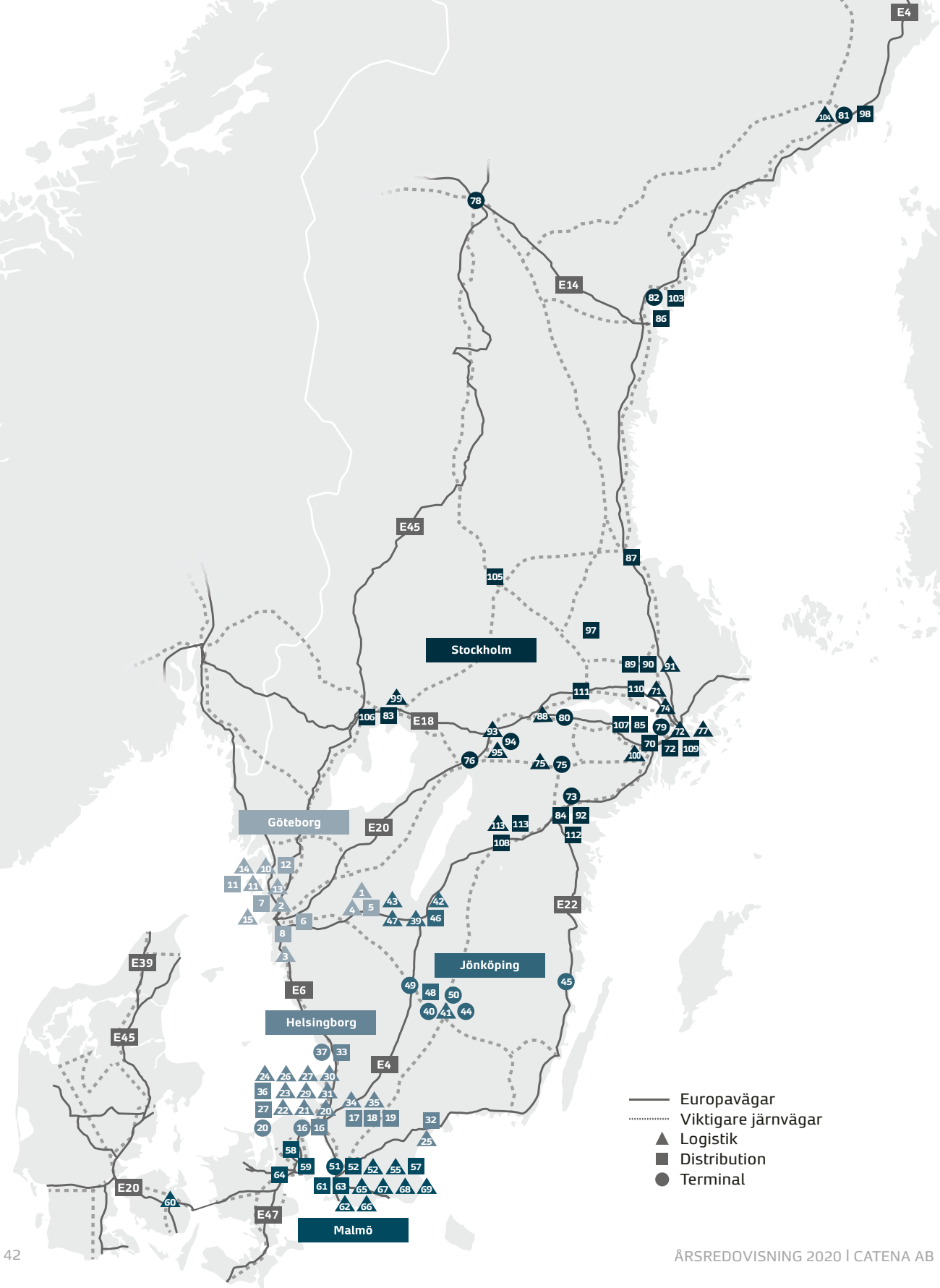
- Påbörja en nybyggnation alternativt större tillbyggnad under året.
- Öka överskottsgraden genom aktivt arbete med att fylla vakanser genom investeringar samt optimera förvaltningsarbetet.
- Fortsatt planarbete kring Stockholm Syd med möjlig byggstart 2022.



Nyckeltal	2020	2019	Förändr.%
Överskottsgrad, %	83,7	80,7	3,7
Kontrakterad årshyra, Mkr	548,4	513,1	6,9
Hyresvärde, Mkr	576,3	542,0	6,3
Förvaltningsresultat, Mkr	354,9	310,2	14,4
Uthyrbar yta, tkvm	776,8	764,8	1,6
Antal fastigheter	44	42	4,8
Antal kontrakt	184	140	31,4

# Fastighetsförteckning

Regionvis per den 31 december 2020



Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
<b>Göteborg</b>											
1 Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	74 901	10 459	10 459	16 897	0	0	0	16 897
2 Backa 97:10	Hisings Backa	Exportgatan 43, 45	1979	57 901	10 240	10 240	13 983	0	0	0	13 983
3 Varla 6:15	Kungsbacka	Kabelgatan 5	1980	88 611	16 033	15 936	24 932	0	0	0	24 932
4 Vindtunneln 2	Borås	Segloravägen 6	2006	80 200	8 345	8 345	16 391	0	0	0	16 391
5 Källbäckstryd 1:408	Brämhult	Tvinnargatan 17	1990	5 111	580	580	0	1 247	0	0	1 247
6 Björrod 1:205	Landvetter	Västra Björrods- vägen 4	2018	26 927	6 364	6 364	0	3 380	0	0	3 380
7 Backa 23:2	Hisings Backa	Exportgatan 20 A	2006	33 600	5 538	5 538	0	3 984	0	0	3 984
8 Generatorm 11	Mölndal	Aminogatan 32 C	2006	13 545	2 820	2 820	0	1 995	0	0	1 995
9 Klarinetten 1	Mölndal	Arnegårdsgatan 12	2007	25 800	5 579	5 579	0	0	0	4 257	4 257
10 Muttern 6	Kungälv	Bilgatan 25	2010	49 870	5 049	5 049	8 000	0	0	0	8 000
11 Backa 23:5	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	2013	49 263	17 636	17 636	7 670	7 659	0	0	15 329
12 Fördelaren 1	Kungälv	Truckgatan 15	1979	264 733	33 224	33 224	0	54 000	0	0	54 000
13 Bulten 1	Kungälv	Bultgatan 27	1997	90 344	16 080	12 348	23 090	0	0	0	23 090
14 Solsten 1:102	Mölnlycke	Fibervägen 2-8	1987	118 298	33 757	33 757	42 437	0	0	0	42 437
15 Backa 23:9	Hisings Backa	Exportgatan 20 B	2009	16 683	2 441	2 441	1 824	0	0	0	1 824
<b>Totalt Region Göteborg</b>				<b>995 787</b>	<b>174 146</b>	<b>170 316</b>	<b>155 224</b>	<b>72 265</b>	<b>0</b>	<b>4 257</b>	<b>231 746</b>
<b>Helsingborg</b>											
16 Plantehuset 3	Helsingborg	Mineralgatan 15, 17,14, 12	2018	129 631	54 214	54 214	0	59 545	18 300	0	77 845
17 Remmen 1	Åstorp	Ji-Te gatan 9/ Persbogatan 1, 3	1985	14 346	3 784	3 110	0	6 782	0	0	6 782
18 Lejonet 6	Åstorp	Bangatan 7	1973	3 068	973	973	0	1 785	0	0	1 785
19 Lejonet 7	Åstorp	Bangatan 9 A	1995	9 566	1 951	1 951	0	3 624	0	0	3 624
20 Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10, 13, 15	2004	122 991	26 540	26 540	14 403	0	24 522	0	38 925
21 Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	114 400	7 606	7 606	26 600	0	0	0	26 600
22 Plantehuset 2	Helsingborg	Mineralgatan 11	2011	13 607	4 211	4 211	4 694	0	0	0	4 694
23 Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronav. 5, 7/ Rännarbanan 30	2005	89 915	28 612	24 830	50 823	0	0	0	50 823
24 Förmannen 4	Ängelholm	Transportgatan 13	1993	63 871	12 620	12 620	22 241	0	0	0	22 241
25 Misteln 1	Åhus	Täppetleden 1	2011	9 332	1 545	1 545	1 900	0	0	0	1 900
26 Rebbelberga 26:37	Ängelholm	Framtidsgatan 3	2007	60 936	9 258	9 258	15 960	0	0	0	15 960
27 Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	Produktionsvägen 10 m.fl.	2017	153 320	51 579	51 579	66 705	14 545	0	0	81 250
28 Kärra 1:23	Ängelholm	Helsingborgsvägen 528	1929	1 296	168	168	0	0	0	200	200
29 Norra Varalöv 31:5	Ängelholm	Produktionsvägen 11	2011	7 908	1 897	1 897	4 056	0	0	0	4 056
30 Rebbelberga 26:38	Ängelholm	Framtidsgatan 5	1998	3 873	765	765	849	0	0	0	849
31 Vångagärdet 20	Helsingborg	Landskronavägen 23, 25 A och B	1974	94 954	25 817	20 432	25 690	0	0	0	25 690
32 Arnulf Överland 1	Kristianstad	Estrids väg 2	1997	6 288	1 004	1 004	0	2 236	0	0	2 236
33 Konen 5	Halmstad	Kristinehedsvägen 16	2011	5 082	1 120	1 120	0	727	0	0	727
34 Hammaren 1	Klippan	Stackarpsvägen 8	1977	23 357	5 666	5 013	18 456	0	0	0	18 456
35 Hammaren 2	Klippan	Stackarpsvägen 10	2002	68 550	16 883	16 883	32 550	0	0	0	32 550
36 Bunkagården Mellersta 2	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 5	Spec	0	12 976	12 976	0	28 250	0	0	28 250
37 Fräsaren 12	Halmstad	Fräsaregatan 6	Spec	0	4 066	4 066	0	0	5 435	0	5 435
38 Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 1	Mark	10 200	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt Region Helsingborg</b>				<b>1 006 491</b>	<b>273 255</b>	<b>262 762</b>	<b>284 927</b>	<b>117 494</b>	<b>48 257</b>	<b>200</b>	<b>450 878</b>

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyses- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
<b>Jönköping</b>											
39 Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	115 446	13 459	13 459	34 126	0	0	0	34 126
40 Lagret 1	Nässjö	Terminalgatan 6	2004	66 224	21 289	21 289	0	0	24 404	0	24 404
41 Lagret 4	Nässjö	Terminalgatan 6	2016	44 595	5 574	5 574	9 252	0	0	0	9 252
42 Tahe 1:64	Taberg	Målövägen 2	1980	97 854	19 526	19 067	41 800	0	0	0	41 800
43 Barnarps-Kråkebo 1:56	Jönköping	Stolsvägen 2	2001	22 156	2 914	2 914	4 030	0	0	0	4 030
44 Postiljonen 1	Växjö	Nylandavägen 2	Spec	17 477	6 311	6 311	0	0	6 702	0	6 702
45 Däcket 1	Oskarshamn	Lövgrensvägen 4	Spec	0	1 389	1 389	0	0	2 908	0	2 908
46 Älghunden 3	Jönköping	Mutternvägen 3	1983	17 047	2 368	2 368	0	3 738	0	0	3 738
47 Ätthögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56	1987	37 600	5 943	5 881	8 709	0	0	0	8 709
48 Fröträdet 1	Växjö	Högsbyvägen 3/ Stora Råppevägen 62	1990	158 751	36 265	32 090	0	68 580	0	0	68 580
49 Rockan 2	Värnamo	Torpvägen 2	Spec	0	5 442	5 442	0	0	9 729	0	9 729
50 Smeden 1	Växjö	Ljungadalsgatan 10	Spec	0	5 504	5 504	0	0	8 210	0	8 210
<b>Totalt Region Jönköping</b>				<b>577 150</b>	<b>125 984</b>	<b>121 288</b>	<b>97 917</b>	<b>72 318</b>	<b>51 953</b>	<b>0</b>	<b>222 188</b>
<b>Malmö</b>											
51 Sunnanå 12:51	Arlöv	Flansbjersvägen 10 och 12	Spec	0	22 181	22 181	0	0	18 794	0	18 794
52 Sunnanå 12:52	Arlöv	Flansbjersvägen 13-18	2018	148 200	51 269	51 269	8 362	47 675	0	0	56 037
53 Sunnanå 1:20 & 1:21	Arlöv	Tullstorpsvägen 110	Mark	8 309	1 100	1 100	0	0	0	0	0
54 Sockret 4	Malmö	Lodgatan 9-13/ Tånggatan 4	Mark	45 542	0	0	0	0	0	0	0
55 Tågarp 16:22	Arlöv	Företagsvägen 14	1974	31 400	7 107	7 075	9 849	0	0	0	9 849
56 Sunnanå 5:16	Arlöv		Mark	1 581	24	24	0	0	0	0	0
57 Morup 5	Malmö	Kosterögatan 12-14	Spec	0	18 595	13 873	0	24 931	0	0	24 931
58 Lokesvej 18	Hilleröd	Lokesvej 18		0	5 213	5 213	0	4 176	0	0	4 176
59 Kometvej 15	Hellerup	Kometvej 15		0	4 149	4 149	0	4 484	0	0	4 484
60 Allerups Vej 61	Odense	M.P Allerups Vej 61		0	3 479	3 479	2 340	0	0	0	2 340
61 Bronsringen 1 & 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	54 000	8 710	8 710	0	5 510	0	0	5 510
62 Terminalen 1	Trelleborg	Terminalsgatan 2	1971	57 400	11 431	11 082	24 292	0	0	0	24 292
63 Tågarp 16:17	Arlöv	Lagervägen 4	1978	159 946	41 702	40 837	0	47 682	0	0	47 682
64 Kornmarksvej 1	Bröndby	Kornmarksvej 1		0	46 447	46 447	0	47 121	0	0	47 121
65 Slätthög 6	Malmö	Olsgårdsgatan 8 B	2014	25 317	2 896	2 896	3 158	0	0	0	3 158
66 Tankbilen 9	Trelleborg	Godsvägen 9	2008	35 821	5 665	5 665	8 700	0	0	0	8 700
67 Olsgård 4	Malmö	Olsgårdsgatan 11	2018	15 895	1 890	1 890	1 526	0	0	0	1 526
68 Slätthög 4	Malmö	Olsgårdsgatan 8 A	2015	20 602	3 103	3 103	2 848	0	0	0	2 848
69 Slätthög 1	Malmö	Olsgårdsgatan 6	2015	36 967	3 807	3 482	4 486	0	0	0	4 486
<b>Totalt Region Malmö</b>				<b>640 980</b>	<b>238 769</b>	<b>232 476</b>	<b>65 561</b>	<b>181 579</b>	<b>18 794</b>	<b>0</b>	<b>265 934</b>

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
<b>Stockholm</b>											
70 Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	21 128	2 533	2 533	0	2 640	0	0	2 640
71 Dikartorp 3:12	Järfälla	Passadvägen 8, 10	2002	185 173	24 092	24 092	29 585	0	0	0	29 585
72 Natisktiftet 11	Stockholm	Elektrav. 11-23/ Drivhjulsv. 42	1996	20 000	39 486	35 708	53	25 564	0	0	25 617
73 Slottshagen 2:1	Norrköping	Kommendantvägen 5	Spec	0	10 441	8 888	0	0	15 126	0	15 126
74 Vanda 1	Kista	Vandagatan 3	1990	177 178	24 459	24 459	23 340	0	0	0	23 340
75 Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7, 5/ Terminalgatan 3	1986	22 850	15 650	15 603	12 352	0	14 755	0	27 107
76 Terminalen 1	Hallsberg	Hallsbergsterminalen 12-20	Spec	0	12 733	12 733	0	0	25 850	0	25 850
77 Jordbromalm 4:33	Haninge	Lillsjövägen 19	2005	165 776	18 984	18 984	23 547	0	0	0	23 547
78 Skogsbojan 1	Östersund	Grindvägen 3	Spec	0	4 076	4 076	0	0	3 466	0	3 466
79 Drivremmen 1	Hägersten	Drivhjulsv. 17/ Västberga Allé 41	Spec	0	26 821	26 821	0	0	33 123	0	33 123
80 Ekeby 2:2	Eskilstuna	Folkestaleden 3	1976	3 709	3 607	3 607	0	0	7 976	0	7 976
81 Batteriet 7 & 8	Umeå	Spårvägen 26 A och B	Spec	0	1 945	1 945	0	0	4 376	0	4 376
82 Målås 4:4	Sundsvall	Förmanslänken 9 A	Spec	0	3 803	3 803	0	0	8 120	0	8 120
83 Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	3 155	835	835	0	1 330	0	0	1 330
84 Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons gata 10 A	1983	4 957	563	563	0	1 318	0	0	1 318
85 Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	51 635	6 592	6 592	0	5 431	0	0	5 431
86 Vårdshuset 3	Sundsvall	Vårdshusvägen 5	1985	3 677	886	886	0	1 512	0	0	1 512
87 Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	5 496	873	873	0	1 427	0	0	1 427
88 Källstalöt 1:6 & 1:7	Eskilstuna	Brunnsta 19	1975	81 070	18 608	18 608	32 200	0	0	0	32 200
89 Stenvreten 8:33	Enköping	Varggatan 17	2010	49 000	15 983	15 983	0	10 873	0	0	10 873
90 Rosersberg 11:81	Rosersberg	Metallvägen 31	2006	172 400	21 894	21 894	0	30 045	0	0	30 045
91 Rosersberg 11:116	Rosersberg	Metallvägen 60	2013	104 200	9 947	9 947	10 171	0	0	0	10 171
92 Statorn 31	Norrköping	Malmgatan 14	1972	59 600	7 006	6 478	0	15 708	0	0	15 708
93 Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2004	207 768	31 957	31 957	55 255	0	0	0	55 255
94 Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	Spec	0	7 601	7 601	0	0	8 885	0	8 885
95 Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 4 A och B, 6, 8	1970	39 517	4 504	4 474	12 089	0	0	0	12 089
96 Magneten 6	Umeå	Kontaktvägen 20	Mark	23 000	341	341	0	0	0	0	0
97 Snesholm 1:16	Morgongåva	Molnebov. 10/ Tjusarev. 40	2018	81 000	19 214	19 214	0	38 000	0	0	38 000
98 Lagret 1	Umeå	Depåvägen 1	1991	126 902	15 616	15 616	0	24 892	0	0	24 892
99 Välingen 2	Karlstad	Välsviksleden 218	2009	12 374	3 072	3 072	3 810	0	0	0	3 810
100 Magasinet 3	Järna	Tuna Industriväg 35	1970	70 659	12 223	11 713	20 441	0	0	799	21 240
101 Magneten 3	Umeå	Kontaktvägen 18	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0
102 Storheden 2:1	Luleå	Makadamvägen 12	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0
103 Sköns Prästbord 2:4	Sundsvall	Timmervägen 4	1973	29 657	19 715	15 633	0	24 600	0	0	24 600
104 Mätaren 6	Umeå	Mätarvägen 3	1977	88 328	16 269	13 609	24 484	0	0	0	24 484
105 Planeraren 2	Borlänge	Planerargatan 3	1979	76 300	25 733	25 733	0	32 758	0	0	32 758
106 Bleket 2	Karlstad	Brisgatan 4/ Lovartsgatan 6	1973	37 795	14 859	5 785	0	22 605	0	0	22 605
107 Frukthallen 3	Årsta	Fruktandlarvägen 3-9	1968	119 400	29 483	26 924	0	21 696	0	504	22 200
108 Mappen 3	Linköping	Köpetorpsgatan 8	1977	93 200	16 713	13 955	0	28 500	0	0	28 500
109 Jordbromalm 4:41	Jordbro	Lillsjövägen 52	Spec	0	22 992	22 992	0	32 898	0	0	32 898
110 Slammertorp 3:3	Järfälla	Mejerivägen 5	2000	134 000	16 481	16 481	0	17 545	0	0	17 545
111 Korsberga 1	Västerås	Saltängsvägen 50	2011	56 636	8 161	8 161	0	10 100	0	0	10 100
112 Adaptern 1	Norrköping	Blygatan 25	1975	105 800	17 299	17 299	0	28 429	0	0	28 429
113 Mappen 4	Linköping	Köpetorpsgatan 6, 10	1979	76 496	22 318	22 013	22 388	6 225	0	0	28 613
<b>Totalt Region Stockholm</b>				<b>2 509 836</b>	<b>576 367</b>	<b>548 485</b>	<b>269 715</b>	<b>384 096</b>	<b>121 677</b>	<b>1 303</b>	<b>776 791</b>
<b>TOTALT</b>				<b>5 730 244</b>	<b>1 388 521</b>	<b>1 335 328</b>	<b>873 344</b>	<b>827 752</b>	<b>240 681</b>	<b>5 760</b>	<b>1947 537</b>

# Väsentliga händelser

Q1

Den 9 januari förvärvade Catena tre fastigheter i danska Hilleröd, Horsens och Odense av PostNord som även är hyresgäst i de aktuella fastigheterna. Förvärven skedde som en bolagsaffär till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 235 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt. Tillsammans har fastigheterna en tomtareal om cirka 61 000 kvm och en uthyrningsbar yta om 12 700 kvm. På fastigheterna finns även byggrätter om cirka 20 000 kvm som ger möjligheter till framtida expansion. PostNord tecknade tioåriga hyresavtal i samband med affären och driftsöverskottet beräknades uppgå till cirka 12,7 Mkr. Tillträde skedde den 31 januari för fastigheterna i Hilleröd och Horsens och den 1 oktober för fastigheten i Odense.

Catena och Coop Logistik meddelade den 10 januari att parterna var överens om en fortsatt dialog där intentionen var att Catena skulle förvärva en fastighet och uppföra ett cirka 105 000 kvm stort automatiserat lager i Eskilstuna kommun. Den totala investeringen för Catena uppskattades till en summa mellan 3,7 och 3,9 Mdkr.

Johan Franzén avslutade sin tjänst som regionchef för regionerna Göteborg och Jönköping den 1 april 2020.

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

På grund av ägarförändringar i Catena då Kilen 134 Strängnäs AB, företräd av Jan Persson, minskade sitt aktieinnehav konstituerade valberedningen sig enligt följande: Anders Nelson, utsedd av Backahill Kil AB, Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande och utsedd av SFU Sverige AB, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Olof Nyström utsedd av Fjärde AP-fonden (ny valberedningsledamot). Valberedningens ordförande är Anders Nelson medan styrelsens ordförande Gustaf Hermelin är sammankallande. De fyra ägarrepresentanterna hade tillsammans cirka 44 procent av rösterna i Catena per den 29 februari 2020. Inför årsstämman den 29 april 2020 lämnade valberedningen sitt förslag gällande styrelseordförande och övriga styrelseledamöter. Valberedningen föreslog omval av Katarina Wallin, Tomas Andersson, Hélène Briggert och Magnus Swärth samt omval av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande, nyval av Caesar Åfors och Vesna Jovic då Henry Klotz och Ingela Bendrot undanbad sig omval.

Q2

Givet förändrade marknadsförutsättningar enades Catena AB och Coop Logistik AB den 3 april om att inte fullfölja den avsiktsförklaring som tidigare upprättats mellan parterna om uppförande av ett automatiserat lager.

Catena genomförde förändringar i ledningsgruppen. Från den 1 maj 2020 utgörs ledningsgruppen av VD, CFO, Finanschef, Affärs- och fastighetschef samt Chef Affärsstöd. Två nya roller är Affärs- och fastighetschef med ansvar för regioner, projekt och affärsutveckling samt Chef Affärsstöd med ansvar för HR, kommunikation och hållbarhet. Utöver VD Benny Thögensen, består ledningsgruppen därmed av vVD/CFO Sofie Bennsten som också blir tillförordnad Chef Affärsstöd, Finanschef Peter Andersson samt vVD/Affärs- och fastighetschef Jörgen Eriksson.

Den 8 april tecknade Catena avtal med Sven-Olof Hagelin, Tahe Gård Taberg om förvärv av ett markområde i Jönköpings kommun. Det aktuella markområdet som omfattar cirka 190 000 kvm ligger i anslutning till Torsvik. Affären genomfördes via fastighetsreglering till Catenas befintliga fastighet Tahe 1:64 och är villkorad av att detaljplan vinner laga kraft. Tillträde sker när detaljplan vunnit laga kraft.

Fredrik Renå tillträdde som ny Regionchef i Malmö den 1 maj 2020 och ersatte Jörgen Eriksson som gick in i ny roll som vVD/Affärs- och fastighetschef.

I slutet av maj tecknade Catena ett 12-årigt hyresavtal med Seafrigo Nordic och investerade 147 Mkr i ett nytt distributionscenter om 10 800 kvm bestående av både kyl och frys samt en mindre del kontor med ett beräknat driftsöverskott om 9 Mkr. Anläggningen certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och på taket installeras en solcellsanläggning. Byggnationen beräknades starta under sommaren 2020. Seafrigo planerar att flytta in under sommaren 2021.

Q3

Jonas Arvidsson tillträdde den 3 september 2020 som ny Regionchef på Catena, med ansvar för regionerna Göteborg och Jönköping. Jonas kommer närmast från DHL Nordic där han varit regionalt ansvarig för logistikfastigheter och ansvarat för analys och utveckling av befintliga fastigheter såväl som projekt och nyproduktion. Dessförinnan har Jonas haft ledande roller där han drivit större logistikprojekt inom DHL Supply Chain.

Benny Thögensen meddelade i september att han slutar som VD på Catena samt att han kvarstår i sin roll tills ny VD tillträtt.

Den 28 september tecknade Catena avtal om att förvärva fastigheten Åre 92 som ligger i Borås kommun, ett viktigt strategiskt logistikläge för nordisk distribution. Fastigheten har en tomtareal om 120 000 kvm och en uthyrningsbar yta om cirka 38 000 kvm. Förvärvet

beräknas ske per den 1 februari 2021 genom en bolagsaffär till ett åsatt fastighetsvärde om 272 Mkr, före avdrag för latent skatt. I samband med affären skrivs ett hyresavtal med Nelly.com om 15 år. Driftsöverskottet beräknas uppgå till cirka 16,5 Mkr. Vid den nybyggda och energieffektiva anläggningen finns goda möjligheter till expansion då det i hyresavtalet ingår en option om utbyggnad om 13 000 kvm.



I oktober sker konstituering av valberedning inför Catenas årsstämma. Valberedningen består av Anders Nelson, utsedd av Backahill Inter AB, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande och utsedd av SFU Sverige AB samt Olof Nyström utsedd av Fjärde AP-fonden. Valberedningens ordförande är Anders Nelson medan styrelsens ordförande Gustaf Hermelin är sammankallande. De fyra ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 44 procent av rösterna i Catena per den 1 oktober 2020.

Catenas styrelse utsåg Jörgen Eriksson till ny VD. Jörgen tillträdde befattningen den 1 november efter att Benny Thøgersen har valt att lämna Catena.

Catena och Nelly.com tecknade i november ett tilläggsavtal för finansiering av automationslösning om 84 Mkr i den nyproducerade logistikanläggning som Catena tecknade ett avtal om att förvärva under september. Automationslösningen kommer att tillverkas av Autostore och levereras av Element Logic. Nelly.com har option att köpa utrustningen vid ett senare tillfälle.

Fastigheten Godsvagnen 6 i Örebro kommun såldes den 1 december av Catena till en köpeskilling om 157 Mkr, vilket översteg värderingen per kvartal tre med cirka 5 procent. Köpare var en statlig aktör. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 19 600 kvm och en markarea om cirka 60 700 kvm. Hyresvärdet uppgår till cirka 12 Mkr och frånträde skedde under december.

Den 18 december förvärvade Catena fastigheten Storheden 2:1 av Pegasus Real Estate. På den drygt 19 200 kvm stora markarean i Luleå kommun ska Catena uppföra en terminal om totalt 4 198 kvm, bestående av 2 684 kvm kyllager och 704 kvm fryslager. Anläggningen certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och på taket kommer en solcellsanläggning att installeras. Möjligheter finns även för framtida expansion. Ett 10-årigt avtal tecknades med Kyl- och Frysexpressen Nord vilket beräknas generera ett driftsöverskott om cirka 4,8 Mkr.

#### Väsentliga händelser efter årets utgång

Den 14 januari tecknade Catena avtal om att förvärva fastigheten Morgongåva 15:33 i Företagsparken Morgongåva, som ligger cirka 40 km väster om Uppsala. På fastigheten kommer Catena att uppföra en 38 000 kvm stor logistikanläggning, en investering om 300 Mkr. Ett

12-årigt hyresavtal har tecknats med Babyland som avser att hantera sina e-handelsleveranser i anläggningen. Den nya logistikanläggningen miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver med strikta krav på energi, inomhusmiljö och materialval – på taket kommer solceller att installeras. Den totala investeringen beräknas ge ett driftsöverskott om cirka 17,8 Mkr.

Catena AB tecknade den 22 februari ett avtal om att förvärva fem fastigheter i Danmark och en fastighet i Borås i Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 815 Mkr efter avdrag för latent skatt. Driftsöverskottet för samtliga fastigheter beräknas uppgå till cirka 45 Mkr. Fastigheterna förvärfas genom bolagsköp, köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 457 Mkr efter avdrag för latent skatt. Totalt omfattade förvärvet en uthyrningsbar yta om cirka 93 270 kvm, ett hyresvärde om drygt 49 Mkr och en kvarvarande genomsnittlig hyresavtalstid som överstiger 10 år. På fastigheterna finns även byggrätter om totalt cirka 40 000 kvm som ger möjligheter till framtida expansion. Köpeskillingen ska delvis erläggas genom att Catena ställer ut en revers, vilken säljaren enligt avtalet överlämnar som betalning för nyemitterade aktier i Catena. Emissionen som sker för att delfinansiera förvärvet riktas till säljaren och tecknas och betalas genom förvärvet i samband med tillträde.

Med anledning av att Catena AB och det danska företaget H5 Properties A/S den 22 februari 2021 tecknade avtal om att Catena förvärvar sex logistikfastigheter i Danmark och Sverige har betalning delvis skett genom en revers om 200 Mkr utställd av Catena, vilken säljaren överlämnat som betalning för nyemitterade aktier i Catena i samband med tillträde den 1 mars 2021. Nyemissionen är beslutad av Catenas styrelse med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöll på bolagets årsstämma 2020 och innebär ett kapitaltillskott om 200 Mkr enligt ovan. Teckningskursen i emissionen om cirka 379 kr per Catena-aktie baserades på de 10 senaste handelsdagarnas noterade genomsnittskurs och innebär att H5 Properties äger 527 911 nya aktier i Catena, vilket motsvarar 1,38 procent av samtliga aktier efter emissionen.

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 29 april 2021. Föreläs omval av Magnus Swärdh, Katarina Wallin, Hélène Briggert, Vesna Jovic och Caesar Åfors samt att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Vidare föreläs nyval av Lennart Mauritzson då Tomas Andersson har undanbett sig omval.

# Covid-19

Coronaviruset och Covid-19 överraskade världen under 2020 och har påverkat såväl folkhälsa som ekonomier och finansiella marknader. För Catena har coronaviruset inneburit påfrestningar i vardagen men också affärsmässiga möjligheter.

Alla delar av samhället har prövats i samband med pandemin och de långsiktiga effekterna av coronaviruset är fortsatt svåra att överskåda. Under året har det dock blivit tydligt att en följd effekt av fysisk distansering är förändrade köpbeteenden. I högre grad handlar människor digitalt och nya grupper har anträt e-handeln. Tendensen ser ut att hålla i sig – en utveckling som gynnar marknaden för logistikfastigheter.

## Hyresgästpåverkan

Hyresgästers och medarbetares hälsa går först. Mot bakgrund av risken för smittspridning har Catena följt myndigheternas rekommendationer och extra försiktighetsåtgärder har vidtagits. En god servicenivå har säkerställts tack vare nya arbetssätt och innovativa lösningar.

Majoriteten av Catenas hyresgäster har fortsatt att fungera väl. Ett stort antal har e-handelsverksamhet och uppskattningsvis 1 miljon kvm av Catenas totala bestånd utgörs av kunder med samhällsbärande funktioner som spelar en viktig roll för att säkra fungerande varuflöden. Det handlar exempelvis om större aktörer inom dagligvaruhandel och läkemedel samt kunder som DHL och PostNord. Kundbasen omfattar ett mindre antal hyresgäster som påverkats mer av Covid-19, framförallt underleverantörer till restaurang- och servicesektorn samt event- och aktivitetsverksamheter. Individuella överenskommelser har gjorts där övergång från kvartals- till månadsbetalning har varit den vanligaste lösningen. I begränsad utsträckning har Catena kunnat hjälpa hyresgäster med hjälp av det statliga hyresstödet då det utformats så att endast ett fåtal av hyresgästerna haft en branschtillhörighet som varit berättigad till stödet. Hyresstödet avsåg endast kvartal 2 och innebar att fastighetsägare som lämnade hyresrabatt om 50 procent av hyran kunde ansöka om kompensation från staten om 50 procent av den lämnade rabatten. Under året har Catena gjort överenskommelser om att gå från kvartals- till månadsbetalningar för hyresbetalningar om cirka 88 Mkr. Rabatter kopplat till det statliga stödet har lämnats med 1,6 Mkr, varav Catena står för 50 procent innebärande att 0,8 Mkr belastade resultatet i andra kvartalet. Vid sidan om det statliga stödet har ytterligare 1,2 Mkr lämnats i rabatter relaterade till Covid-19. Samtliga hyresaviseringar, där överenskommelser att gå från kvartals- till månadsbetalningar gjorts, har betalats enligt plan. Under inledningen av 2021 räknar Catena med fortsatta likviditetslättnader i motsvarande omfattning. Ett mindre antal kunder har lönsamhetsutmaningar, för dessa har marknadssituationen i pandemins spår inneburit ytterligare press.

Den nya situationen har inneburit att Catena gjort skarpare bedömningar av reserv för osäkra kundfordringar. Presumtionen är att förfallen fordran är osäker. Den samlade reserveringen, som åtminstone till delar är Covid-19 relaterad, uppgår till 8,0 Mkr att jämföra med 3,0 Mkr föregående årsskifte. Realiserade kundförluster uppgår till 0,1 Mkr (2,1).

## Projekt

Catenas projektutveckling har ej berörts nämnvärt av coronapandemin. Ursprungliga tidsplaner har hållits, aktiviteten har varit hög med större byggnationer bland annat på Logistikposition Sunnanå vid Malmö och på Logistikposition Tostarp vid Helsingborg.

## Finansiering

I spåren av pandemin mattades konjunkturen av kraftigt under året som gick, trots det har kapitalmarknaderna fungerat förhållandevis väl med undantag för tillfälliga störningar. Det har till stor del sin förklaring i de omfattande penning- och finanspolitiska stimulanser som världens centralbanker och regeringar annonserat under året. De har skapat tillräckligt med kapital för att lugna marknaderna och bidragit till att hålla nere räntenivåer. I slutet av året och i jämförelse med dess inledning går det att urskilja en kvardröjande effekt på räntespread mellan bolag med olika kreditkvalitet.

För Catenas del har dock den finansiella verksamheten fungerat tillfredställande under 2020. All refinansiering har gått enligt plan och med endast marginella eftergifter mot bakgrund av pandemins effekter på ekonomin. Inför 2021 står Catena finansiellt väl rustade – av de 3,6 Mdkr i krediter som förfaller under 2021 har cirka 1,2 Mdkr redan omförhandlats och bara knappt 100 Mkr hänför sig till obligationer. Catena har likvida medel inklusive outnyttjade och bekräftade kreditfaciliteter uppgående till 1 811,1 Mkr vilket ger en stabil grund med utmärkta förutsättningar för att fortsätta växa.

## Transaktion och fastighetsvärden

Efterfrågan på logistikfastigheter har under året ökat markant, framförallt drivet av e-handelsstillväxten. Det har bidragit till ökat investerarintresse inom segmentet och ökad transaktionsaktivitet till rekordlåga avkastningskrav. Värdeförändringarna i Catenas fastighetsportfölj har därmed påverkats positivt, men även ökat som en följd av väl genomförda projekt, uthyrning av vakanser och omförhandling till högre hyresnivåer. Det stora intresset för logistikfastigheter som investering innebär potential för fortsatt värdetillväxt för Catena.



# En balanserad finansiering

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

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

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

► Läs mer om finansiella risker på sidorna 129-130 samt i not 20, en uppställning av finansiella mål finns på sidan 9.

## Kapitalstruktur

Relationen mellan eget och lånat kapital har stor betydelse för ägare, kreditgivare och verksamheten i övrigt. Förändringar i kapitalstrukturen påverkar verksamhetens risk och avkastningsförmåga och Catena arbetar kontinuerligt för att uppnå en ändamålsenlig struktur.

Catena hade vid årsskiftet tillgångar uppgående till 20 398,6 Mkr (17 770,1) varav värdet på fastigheter uppgick till 18 612,4 Mkr (16 270,5) och dessa finansie-

rades dels av eget kapital om 7 590,4 Mkr (6 318,0) och dels av skulder uppgående till 12 808,2 Mkr (11 452,1). Skulderna bestod av en räntebärande del uppgående till 9 735,0 Mkr och en icke räntebärande del uppgående till 3 073,2 Mkr. Soliditeten motsvarar 37,2 procent (35,6) på balansdagen.

► Se balansräkningen på sidan 90.

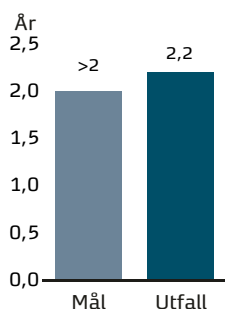
## Räntebärande skulder och struktur

Under 2020 har Catena förhandlat om nya samt omförhandlat befintliga kreditavtal om 6 126,1 Mkr (2 687,8). Totalt har koncernens upplåning ökat med 950,4 Mkr (267,8), primärt en följd av investeringar och förvärv.

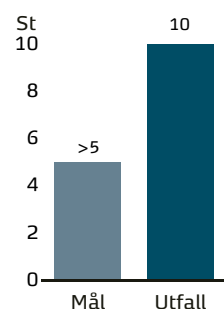
Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 9 735,0 Mkr (8 784,6) vilka samtliga var säkerställda med pantbrev i fastighet. Skulderna bestod av 7 167,9 Mkr (6 724,3) traditionella bilaterala banklån, 1 605,0 Mkr (1 386,0) säkerställda obligationer, 598,8 Mkr (674,3) företagscertifikat och 363,3 Mkr (0) i danska realkreditobligationer. Således uppgick de räntebärande skulderna till 52,3 procent (54,0) av fastigheternas värde. Utöver upptagna lån fanns vid tidpunkten bekräftade men ej utnyttjade kreditlöften från bank uppgående till 1 400,0 Mkr (425,0). Sammantaget uppgick de räntebärande skuldernas viktade och genomsnittliga kapitalbindning till 2,2 år (1,3) och under det närmaste året ska cirka 37 procent (45) av portföljen refinansieras enligt gällande avtal. Totalt är de räntebärande skulderna fördelade mellan 10 olika finansieringskällor.

## Finanspolicy

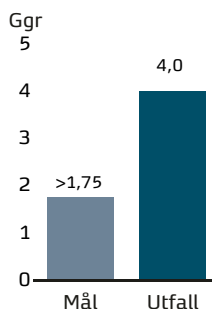
### Genomsnittlig kapitalbindning



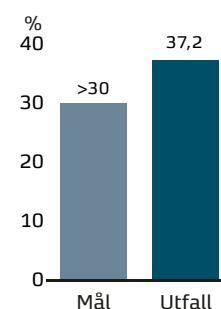
### Kreditgivare



### Räntetäckningsgrad



### Soliditet



## Kapital och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning inkl derivat		
	Mkr	Andel, %	Inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Inkl marginal, %*
0-1	3 605,5	37,0	1,4	4 095,5	42,1	1,7
1-2	1 211,1	12,5	1,3	500,0	5,1	3,7
2-3	3 036,3	31,2	1,2	908,0	9,3	2,7
3-4	1 616,5	16,6	1,2	500,0	5,2	2,8
4-5	0,0	0,0	0,0	711,8	7,3	3,1
5-	265,6	2,7	0,8	3 019,7	31,0	2,6
<b>Totalt</b>	<b>9 735,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1,3</b>	<b>9 735,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2,3</b>

\* Marginalen är jämnt fördelad över förfallostrukturen på rörliga lån med effekt av swapportföljen.

### Bankupplåning

Traditionella och bilaterala kreditavtal med banker utgör Catenas huvudsakliga finansieringskälla. De uppgick vid årets slut till 74 procent (76) av de totala räntebärande skulderna och var fördelade mellan 7 (8) olika banker. Den diversifierade bankupplåningen och de goda relationerna ger Catena utrymme och trygghet i framtida förvärvssituationer och/eller vid omförhandlingar.

### Obligationer

Inom ramen för Svensk FastighetsFinansiering (SFF) har Catena emitterat säkerställda obligationer. Vid årsskiftet uppgick den utestående volymen till 1 605,0 Mkr (1 386,0) vilket motsvarar 16 procent av Catenas totala räntebärande skulder. SFF ägs till 20 procent vardera av Diös Fastigheter AB, Catena AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. MTN-programmet som är säkerställt med pant i fastigheter uppgår i sin helhet till 12 Mdkr och kan användas av alla ägare med förbehåll för några på förhand specifika parametrar och åtaganden. SFF erhöi i början av 2020 ett officiellt kreditbetyg av Nordic Credit Rating (NCR) motsvarande BBB+. Kreditbetyget uppnår således Investment grade vilket i korthet placerar kreditkvaliteten i det högre spektrumet på ratingskalan.

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

### Certifikat

Catena har ett utestående certifikatsprogram vilket medför en flexibel möjlighet att finansiera sig kort upp till maximalt ett år. Rambeloppet uppgår till 2 Mdkr och kan handlas genom Swedbank och Danske Bank. Vid årsskiftet uppgick utestående emitterad volym nominellt till 600 Mkr (675) vilket motsvarar 6 procent (8) av de totala räntebärande skulderna. Certifikaten är vid var tid uppbäckade av en säkerställd outnyttjad kreditfacilitet vilket säkerställer refinansieringsrisken i underliggande certifikat.

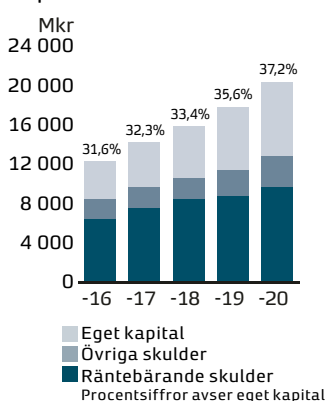
### Danska realkreditobligationer

Genom det danska realkreditsystemet lånar Catena på balansdagen 363,3 Mkr (0) vilket motsvarar 4 procent av Catenas totala räntebärande skulder. I huvudsak används obligationerna för att finansiera Catenas danska fastighetsbestånd.

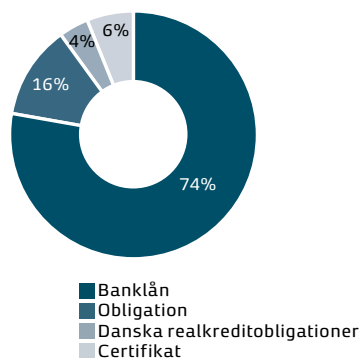
### Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och outnyttjade kreditlöften till 2,3 procent (2,6). Primärt är den lägre reella räntekostnaden en effekt av omförhandlade räntederivat och en lägre basränta. Mot bakgrund av att en majoritet av koncernens lån är belastade med räntegolv påverkas Catenas räntekostnader positivt även när marknads-

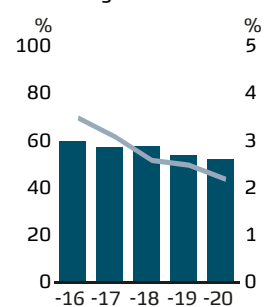
### Kapitalstruktur



### Finansieringskälla



### Belåning och räntekostnad



räntan stiger förutsatt att den befinner sig i negativt territorium.

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3 mån skulle öka med 1 procentenhet, allt annat lika, skulle Catenas räntekostnader stiga med cirka 26 Mkr (27) och omvänt om marknadsräntan skulle sjunka med 1 procentenhet skulle räntekostnaderna stiga med cirka 37 Mkr (24). Med Catenas finansiella strategi i åtanke uppgick räntetäckningsgraden under året till 4,0 ggr (4,1) vilket ger en trygg marginal till finanspolicyn och övriga finansiella åtagande.

### Hantering av ränterisker

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

För att begränsa koncernens ränterisk använder sig Catena huvudsakligen av fasträntelån och räntederivat och företrädesvis handlar det då om traditionella ränteswappar. Fasträntelån värderas till nominellt värde medan räntederivat löpande marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med verkligt värde, samtidigt som förändringen redovisas över resultaträkningen.

På balansdagen uppgick det bokförda värdet av räntederivat till -343,0 Mkr (-381,1) och värdet förändringen till 38,1 (29,3). Värdet förändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Vid årsskiftet uppgick fasträntelånen exklusive företagscertifikat till 673,6 Mkr (843,0) och den nominella volymen av utestående köpta ränteswappar till 5 714,6 Mkr (4 521,7). Tillsammans utgjorde de en räntesäkring av den totala låneportföljen på 66 procent (61). Cirka 42 procent (49) av portföljen hade vid årsskiftet en räntebindning kortare än ett år och den genomsnittliga räntebindningen i hela låneportföljen inklusive derivat var 3,1 år (2,3).

### Mot grön finansiering

Catena har sedan länge målmedvetet arbetat för en hållbar verksamhet, med fokus på att minska negativ miljöpåverkan och öka energieffektiviseringen i koncernens fastigheter. Några av alla initiativ som Catena har engagerat sig i inkluderar medlemskap i FN Global Compact för en hållbar framtid, TCFD för att kunna identifiera och belysa klimatrelaterade risker, Science Based Target (SBT) för att säkerställa att mål och arbete ligger i linje med vetenskapen, EPRA sustainability standards för att göra rapportering transparent och jämförbar med marknaden. Utöver Catenas engagemang i diverse organisationer och föreningar har koncernen som ambition att miljöcertifiera nya byggnader enligt lägst Miljöbyggnad Silver standard. På balansdagen var 6 procent av beståndet miljöcertifierat och målsättningen är att våra gröna tillgångar ska matchas med grön finansiering. Fram till 2025 är målsättningen att minst 50 procent av utestående kreditvolym ska vara grön.

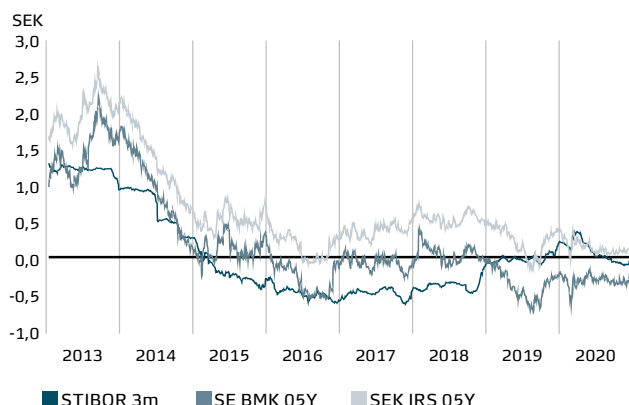
### Likviditet

Koncernen har under året finansierat sin verksamhet med dels ett kassaflöde från den löpande verksamheten uppgående till 744,3 Mkr (613,7) och dels från finansieringsverksamheten uppgående till 536,7 Mkr. Flödet från den löpande verksamheten har varit starkt bidragande till 2020 års investeringar i fastigheter som uppgick till 1 357,9 Mkr. Likvida medel vid årets slut uppgick till 411,1 Mkr (131,2). Utöver likvida medel fanns vid tidpunkten bekräftade men ej utnyttjade kreditlöften från bank uppgående till 1 400,0 Mkr.

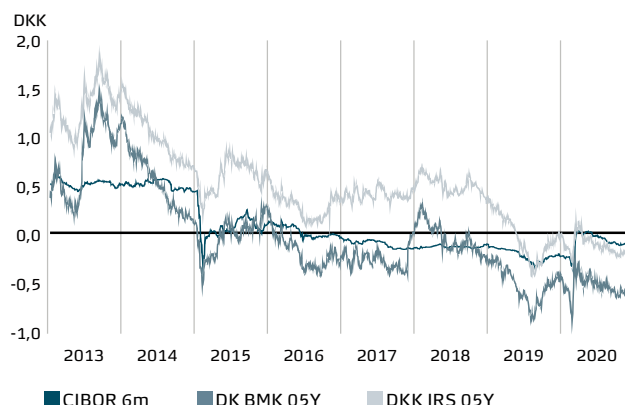


**Kontakt** Peter Andersson, Finanschef  
peter.andersson@catenafastigheter.se

Svenska marknadsräntor



Danska marknadsräntor



# Catena-aktiens utveckling

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

Catenas aktier introducerades den 26 april 2006 på Stockholmsbörsen Nasdaq Stockholm, Nordiska listan Mid Cap i sektorn Real Estate, under benämningen CATE. Aktien har sedan den 4 januari 2021 bytt segment och handlas på Nordiska listan Large Cap.

Stängningskursen den 30 december 2020 var 385,00 kronor mot stängningskursen den 30 december 2019 som var 413,50 kronor, vilket innebär en minskning under året med 7 procent (+88). Under året har Catena-aktien som högst noterats i 446,00 kronor och som lägst i 213,50 kronor. Aktiens totalavkastning uppgick 2020 till -5,3 procent (90,1).

Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 15 221 688 aktier (19 329 083), motsvarande en omsättnings hastighet på cirka 40 procent (51) räknat på genomsnittligt antal aktier.

## Utdelningspolicy och utdelning

Catenas utdelning till aktieägarna ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, efter schablonberäknad skatt. För verksamhetsåret 2020 föreslår styrelsen en total utdelning om 286,7 Mkr (245,0) vilket utgör cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Per aktie blir det 7,50 kronor (6,50). Det motsvarar en direktavkastning på 1,9 procent (1,6).

► Läs mer om aktien och utdelningen på sidan 134-135.

## EPRA

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

## Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Catena AB ska utgöra lägst 55 000 000 kronor och högst 220 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 12 500 000 och högst 50 000 000. Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2020 till 165 874 953,20 kronor fördelat på 37 698 853 stamaktier. Efter balansdagen har en riktad nyemission genomförts och 527 911 aktier har tillkommit, totalt antal stamaktier uppgår härefter till 38 226 764. Kvotvärdet per aktie är 4,40 kronor. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämma rösta för det fulla antalet ägda och företrädna 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.

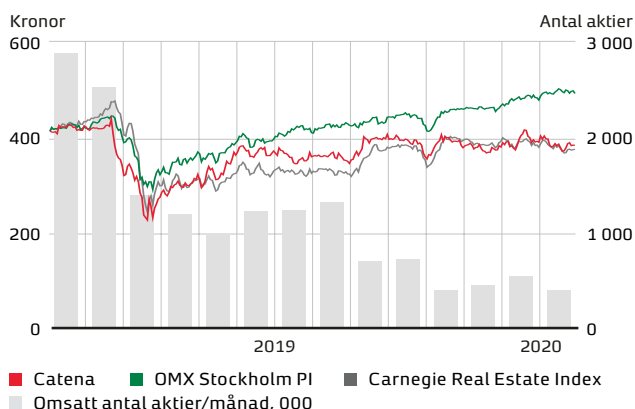
## Substansvärde

Substansvärdet är bolagets samlade kapital som bolaget har att förvalta för att på så sätt skapa såväl en värdeutveckling som direktavkastning till ägarna. Med tillgångar och skulder upptagna till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån bolagets egna kapital. Hänsyn bör dock tas till skatteeffekter. Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) beräknas till 245,08 kr/aktie (202,87). Det motsvarar 64 procent av Catenas aktiekurs vid årsskiftet.

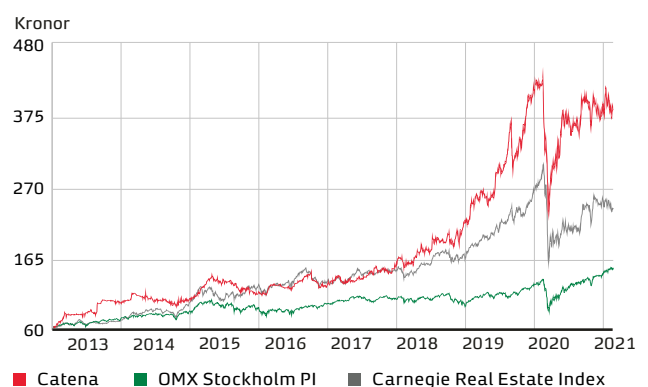
## Ägare

Per den 28 februari 2021 hade Catena AB 14 392 aktieägare (14 308). Största ägare är Backahill gruppen med 29,8 procent (29,8) av kapitalet. Ingen ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier.

Kursutveckling 2020-01-01 – 2021-02-29



Kursutveckling 2013-01-01 – 2021-02-28



De utländska ägarna svarade för 45,8 procent (43,6) av kapitalet. Det svenska ägandet uppgick till 54,2 procent (56,4) av kapitalet och rösterna, varav juridiska personer svarade för 79,0 procent (50,9) och fysiska personer för 5,3 procent (5,6) av kapitalet och rösterna. Catena AB ägde inga egna aktier i Catena per den 28 februari 2021.

► Läs om Catenas ägarstruktur och största ägare på sidan 134.

### Data per aktie

	2020	2019
Börskurs vid årets slut, kr	385,00	413,50
Kursutveckling under året, %	-6,9	87,5
Högst betalt under året, kr	446,00	421,50
Lägst betalt under året, kr	213,50	213,00
Förvaltningsresultat per aktie, kr	19,06	16,63
Resultat per aktie, kr	40,51	32,46
Utdelning per aktie, kr	7,50 <sup>1)</sup>	6,50
Aktiens direktavkastning, %	1,9	1,6
Aktiens totalavkastning, %	-5,3	90,1
p/e-tal	10	13
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	18,91	16,25
Eget kapital per aktie, kr	201,34	167,59
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	245,08	202,87
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	234,49	193,99
Avyttringsvärde EPRA NDV per aktie, kr	188,00	154,25
Omsättningshastighet, %	40,4	51,3
Antal aktier vid årets slut, tusental	37 699	37 699
Genomsnittligt antal aktier, tusental	37 699	37 699

1) Enligt styrelsens och VDs förslag.

	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	7 590,4	
Återläggning		
Goodwill	-503,0	
Räntederivat enligt balansräkning	343,0	
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	1 809,0	
<b>Långsiktigt substansvärde EPRA NRV</b>	<b>9 239,4</b>	<b>245,08</b>

### Incitamentsprogram

I Catena finns inga aktiebaserade incitamentsprogram, optioner eller konvertibla skuldebrev utfärdade. Inte heller några bemyndiganden att utfärda några sådana finansiella instrument förelåg för 2020. Följaktligen innehar inte någon i styrelsen eller någon av de ledande befattningshavarna optioner i Catena per den 31 december 2020.

### Analytiker som följer Catena

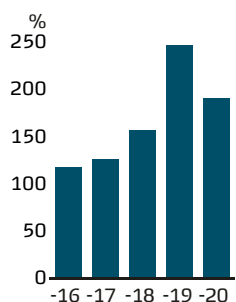
ABG Sundal Collier	Victor Krüger
DNB	Niklas Wetterling
Erik Penser Bank	Rikard Engberg
Kempen	John Vuong
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt
Pareto Securities	Markus Henriksson



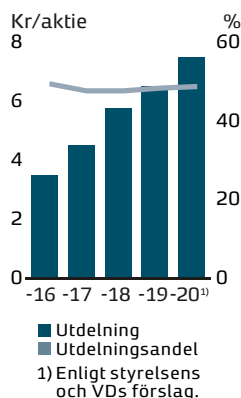
**Kontakt**

David Silvesjö, Finanscontroller / IR  
 david.silvesjo@catenafastigheter.se

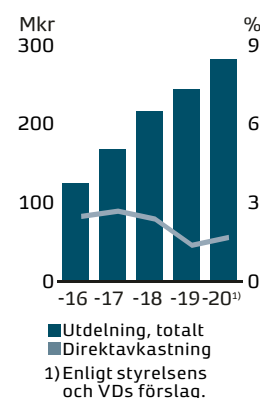
Börskurs relativt eget kapital per aktie



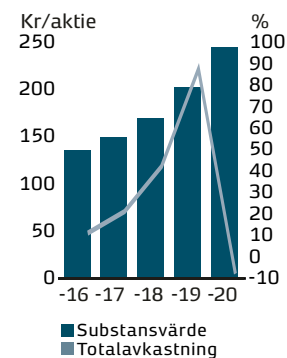
Utdelning och utdelningsandel




Aktiens direktavkastning



Substansvärde, EPRA NRV och totalavkastning







**Teknik och logistik är en central del i Boozts erbjudande. Vår lönsamhet bygger på att vi kan hantera alla flöden så effektivt som möjligt. Catena har varit en partner för oss när vi expanderat vår anläggning i Ängelholm och deras lyhördhet och kunskap, inte minst för hållbara lösningar, värdesätter vi.**

– Sandra Gadd, CFO, Boozt.

Boozt är ett börsnoterat nordiskt teknikföretag som säljer mode och livsstil online. Företaget erbjuder sina kunder ett samlat och modernt urval av varumärken, som är relevanta för en mängd olika livsstilar, främst via multi-brand webbutiken Boozt.com. Boozt strävar efter att erbjuda en bekväm shoppingupplevelse med höga servicenivåer, konsekventa användarupplevelser på både mobila och stationära enheter, snabba leveranser och enkel retur. All hanterings- och distributionsverksamhet är koncentrerad till en högeffektiv och automatiserad anläggning utanför Ängelholm.

Boozt har vuxit snabbt de senaste åren och nått 4,4 miljarder kronor 2020 och byggt en bas på över 2 miljoner aktiva kunder på Boozt.com.

Boozt flyttade under hösten in i en 22 800 kvm nybyggnation i anslutning till Boozts befintliga anläggning. Förutom att den nya byggnaden miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver med strikta krav på energi, inomhusmiljö och materialval så har även en solcellsanläggning om 255 kW installerats på anläggningens tak. Den sammanlagda ytan för Boozt anläggningar i Ängelholm uppgår till 66 300 kvm.

# Hållbart i alla led

Catena tar sig an alla områden där bolaget kan agera mer hållbart på ett systematiskt sätt – oavsett om det handlar om fastigheterna, samhället eller rollen som arbetsgivare. Med genomtänkta strategier och ett långsiktigt förhållningssätt gynnas både ekonomiska, sociala och miljömässiga värden.

Sedan länge är hållbarhet prioriterat och en strategisk horisont som Catena verkar utifrån. En bra grund är därmed lagd för de utmaningar fastighetssektorn står inför. Ändå satsar och investerar Catena mer än någonsin för att ytterligare utveckla hållbarhetsarbetet och bidra till den omställning samhället befinner sig i. Den politiska målsättningen är att Sverige ska vara fossilfritt till år 2045 och transport och logistik spelar en betydande roll för möjligheten att nå målet. Bygg- och fastighetssektorn står för 19 procent av Sveriges totala växthusgasutsläpp enligt Boverket. Därmed kan branschens och Catenas arbete för mer hållbara lösningar ge verkligt stor effekt.

Catenas ambitioner avspeglas tydligt i bolagets affärsplan, där mål och strategier inom hållbarhetsarbetet blir än tydligare inför kommande år. Ett av Catenas mål är att öka andelen miljöcertifierade fastigheter, under 2020 certifierades 6 procent av den totala uthyrningsbara ytan och 10 procent är under pågående certifieringsprocess. Målet för el- och värmeförbrukning i fastigheterna är att minska med 10, respektive 15 procent per kvm från 2017 till 2025. Catena arbetar aktivt med olika energieffektiviseringsprojekt och dessa bidrog till att målet för el uppnåddes under 2020 med en minskning på 11 procent. Den totala energianvändningen per kvm har minskat med 13 procent jämfört med 2017. Catenas

energiprojekt har även resulterat i minskade växthusgasutsläpp där utsläppen (Scope 1 och 2 dvs. utsläpp som Catena kan påverka) minskat kraftigt med 39 procent sedan 2018. Under året har Catenas nya utsläppsmål granskats och godkänts av initiativet Science Based Target (SBT) vilket har kommit att bli ett av Catenas viktigaste styrmedel för omställningen mot ett klimatneutralt Sverige 2045.

Lika viktigt som det är för Catena att förstå hela verksamhetens klimatfotavtryck, är det att anpassa erbjudande och arbets sätt efter en omvärld som är under förändring. Under året har Catena fortsatt att utveckla arbetet med Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD), för att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter och utforma de transformativa mål och strategier som krävs för att möta framtidens mer föränderliga klimat.

Under året har en uppdaterad väsentlighetsanalys genomförts. Den tydliggjorde att Catenas värdegrund utgör kärnan i allt arbete som bedrivs och lyfter fram de hållbarhetsfrågor både bolaget och dess intressenter bedömer som viktiga. Dessa sammanfattas i tre olika fokusområden som presenteras i rapporten. Läs mer under varje fokusområde samt analysen i sin helhet på sidorna 72-73.





# Viktiga insatser under året



## TCFD

Catenas medarbetare påbörjade identifiering av klimatrelaterade risker och möjligheter bolaget står inför och vilka finansiella konsekvenser klimatförändringarna kan ge. Målet är att de identifierade riskerna och möjligheterna ska mynna ut i nya mål och strategier för hela Catenas verksamhet. Läs om det pågående arbetet med TCFD på sidan 74.



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

## Klimatkartläggning och SBTi

För att kunna sätta ambitiösa klimatmål krävs en hög förståelse hur och var Catena bidrar till störst klimatfot-avtryck. Därför har Catena under året genomgått en större kartläggning av sina växthusgasutsläpp. De nya målen som är framtagna utifrån underlaget har blivit godkända av Science Based Target initiative (SBTi). Läs mer om Catenas klimatkartläggning och SBTi på sidorna 62-63.



## Agenda 2030 och FN:s Global Compact

Catena har sedan 2019 tagit ställning till FN:s mål för en hållbar utveckling, Agenda 2030 och undertecknat FN:s Global Compact. För Agenda 2030 har sex huvudmål med underliggande delmål där verksamheten har störst påverkan identifierats. Global Compacts tio principer reflekteras i Catenas värdegrund och visar ett tydligt ställningstagande inom Catena och gentemot samarbetspartners om hur bolaget ser på och arbetar med principerna.



## Miljöcertifierade fastigheter

Catena har tagit ett stort kliv i rätt riktning för att miljöanpassa sina fastigheter. Under 2020 har ytterligare sju anläggningar certifierats enligt Miljöbyggnad Silver. Läs mer på sidan 63.

## Fortsatt solcellsutbyggnad

Under 2020 har Catena sex nyproducerade byggnader, på fyra av dessa installerades solcellsanläggningar och ytterligare tre har installerats på befintliga byggnader. Totalt har de sju installerade solcellsanläggningarna en beräknad årlig produktion om cirka 1 438 MWh.

Solcellsproduktionen under 2020 täcker 1,5 procent av Catenas totala energianvändning. Läs mer på sidan 64.



## LFM30

LFM30 är ett lokalt initiativ i Malmö för att skapa en geografisk spelplan för att påskynda bygg-

och anläggningssektorns klimatomställning och genomförande av Agenda 2030. Under 2020 har Catena blivit medlem i föreningen och arbetar tillsammans med övriga 146 medlemmar för att uppnå en klimatneutral bygg- och anläggningssektor.





## Utmärkelser

2020 tilldelades Catena två utmärkelser av European Public Real Estate (EPRA) – EPRA Silver och EPRA Most Improved. Den ideella förening som presenterar Europas börsnoterade fastighetsbolag uppmärksammar hållbarhetsindikatorer inom miljö, socialt ansvarstagande och bolagsstyrningsfrågor. Läs mer på sidan 75.

# Hållbar logistik och samhällsutveckling

Som logistikfastighetsägare verkar Catena i ett branschöverskridande sammanhang som sträcker sig från fastigheter till bygg- och logistiksektorn. Det är branschområden som är avgörande för det moderna samhället samtidigt som de otvetydigt påverkar miljön. Genom att utveckla mer hållbara lösningar kan Catena utöva ett positivt inflytande på både affärspartners och miljö samtidigt som ett starkt varumärke inom hållbara logistikfastigheter skapar värde för bolagets intressenter.

HÅLLBARHETSMÅL 2020	UTFALL OCH AKTIVITETER 2020	AGENDA 2030
Utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners och vår miljö genom att stärka vårt varumärke och vara delaktig i samhällsutvecklingen.	Deltagande i konferenser, som Sustainable Tomorrow, Business Arena, med fler.  Medlemskap i nätverk och forskningsprojekt såsom LFM30, Arenastaden och HITS.  LogistikTrender 2020 ställdes in, planeras med digitalt alternativ till 2021.	<b>Mål 9: Hållbar industri, innovation och infrastruktur</b>  <b>Delmål: 9.4</b> Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet.  <b>Mål 17: Genomförande och globalt partnerskap</b>  <b>Delmål: 17.17</b> Uppmuntra effektiva partnerskap.

**De viktigaste hållbarhetsfrågorna:** Bidra till och delta i utvecklingen av hållbar logistik i samhället samt främja logistikflöden med minimal miljöpåverkan.

## Kundsamarbeten för hållbara logistiklösningar

Catenas fastigheter utgör en viktig del i hela det logistiska nätverket. Genomtänkta lägen och effektiva fastigheter skapar förutsättningar för en mer hållbar logistikplanering. Därför vill Catena på allvar förstå kundernas utmaningar och föreslå tänkbara lösningar som fungerar idag och i framtiden. Genom att hela tiden ligga steget före och förstå trender, utmaningar och nya knutpunkter som växer fram kan Catena vara både flexibla och snabba när förutsättningarna förändras.

En viktig strategi för att skapa hållbara logistiklösningar ligger i att erbjuda logistiklägen som effektiviserar dagens och morgondagens godsflöden. Terminaler som ligger nära storstäder, intill stora motorvägar och i anslutning till godstågstationer säkerställer effektiva transportsträckor och flexibilitet i val av transportslag. Dessutom optimerar fastigheter nära storstadsregioner

den citynära logistiken, då varor kan lastas om utan att passera stadskärnan, vilket ofta är fallet idag. Smart, citynära logistik är nödvändig för att åstadkomma ett mer hållbart samhälle.

## Kunskap och utveckling

Ett annat sätt för Catena att bidra till hållbara logistiklösningar är att öka kunskapsnivån och utvecklingsfaktorn inom området. Engagemang i nätverk och regelbundna möten med kommunledningar, samsamarbetsorganisationer och intresseföreningar ger Catena möjlighet att ge bolagets syn på logistikutmaningarna. I samband med det ökar även Catenas interna kunskap.

Catena är därutöver delaktiga i olika projekt och initiativ för att uppnå en hållbar, citynära logistik. Bland annat är Catena delägare i bolaget Urban Services som verkar i Arenastaden, samt i forskningsprojektet "HITS"



#### Catenas värdekedja

Catena vill agera hållbart i hela värdekedjan, från byggstart till klar logistikfastighet vidare till logistikföretag som slutligen ska nå slutkonsument.

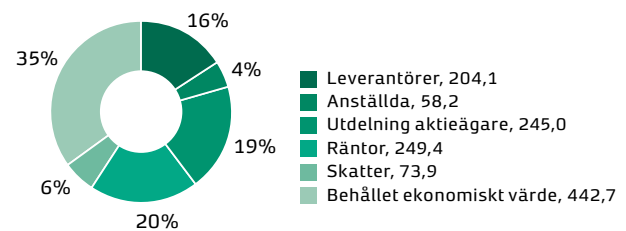
som sponsras av Vinnova. Båda projekten fokuserar på att skapa mer effektiva, samordnade och hållbara lösningar för "last mile" – sista milen av leveransen i städer.

Catena vill ständigt utöka sina kunskaper och utvecklas inom hållbar byggnation. Därför har Catena under 2020 anslutit sig till LFM30, där Catena tillsammans med andra aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen följer en lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö till år 2030. Catenas mål är att dela kunskap och erfarenheter med involverade i nätverket och till sist bygga sin första helt klimatneutrala fastighet. Vidare arrangerar Catena det årliga eventet LogistikTrender. Här deltar olika intressenter i branschen och det är en unik plattform för kunskapsutbyte och för att öka samverkan mellan olika parter. Konferensen för 2020 blev framskjuten på grund av Covid-19 och planeras att hållas 2021. Temat för LogistikTrender 2021 är "Logistik bortom tid och rum" – hållbarhetsperspektivet löper som en röd tråd genom programmet.

#### Värdeskapande för bolagets intressenter

Hållbar logistik har stora möjligheter att ge långsiktiga effekter på samhället både utifrån miljömässiga, sociala och ekonomiska parametrar. Catena har en löpande dialog med sina viktigaste intressenter för att säkerställa att bolaget fokuserar på rätt saker, även i hållbarhetsarbetet. Denna dialog stärktes ytterligare under 2020 då Catena genomförde en uppdaterad väsentlighetsanalys, se mer på sidorna 72-73.

#### Skapat och distribuerat ekonomiskt värde, Mkr



Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2020 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt skapat värde uppgick till 1 273,3 Mkr.

Ett sätt att kvantifiera bolagets direkta påverkan på sina intressenter är att utgå ifrån hur bolagets intäkter har fördelats på olika intressentgrupper – medarbetare, leverantörer samt samhället genom skattebetalningar. Diagrammet visar hur de intäkter Catena skapade under 2020 har fördelats på olika intressegrupper.

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

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

## Effektiva laddstolpar

Catena har under 2020 inlett ett projekt för installation av laddstolpar tillsammans med DHL. Totalt har 12 av Catenas fastigheter, från norra till södra Sverige, identifierats som möjliga fastigheter för totalt 54 laddstolpar för DHL:s tjänstebilar.

Laddstolparna är tillverkade av återvunnen aluminium och klarar att ladda upp till 2x22 kW. Från laddstolparna går det att få ut statistik, schemalägga laddning, ändra effekt samt optimera och övervaka elanvändningen. De går även att lastbalanseras – för dynamisk fördelning av tillgänglig ström. Varje fastighet är försedd med en 4G router med SIM-kort som installerats för att kommunicera med laddstolparna via Wifi.

Projektet genomförs i samarbete med Klimatklivet, som erbjuder investeringsstöd till lokala och regionala åtgärder som minskar utsläppen av koldioxid och andra gaser som påverkar klimatet. Catena vill fortsatt kunna leverera lösningar till våra kunder som gynnar Sveriges miljömål att begränsa klimatpåverkan samtidigt bidrar vi till spridning av ny teknik, marknadsintroduktion, sysselsättning och bättre hälsa.



# Hållbara fastigheter

En ambitiös utsläppsminskning inom bygg- och fastighetssektorn är nödvändig för att begränsa jordens uppvärmning till 1,5 grader och därmed nå målet i Parisavtalet. Såväl klimatet som världsekonomin är beroende av utfallet av de insatser som görs. Tillsammans med kunder och leverantörer arbetar Catena för att påskynda omställningen och för att leverera fastigheter som är hållbara över tid.

HÅLLBARHETSMÅL 2020	UTFALL OCH AKTIVITETER 2020	AGENDA 2030
<p>25 procent av koncernens totala yta är certifierad med Miljöbyggnad Silver eller motsvarande per 2025.</p> <p>Samtliga fristående nybyggnationer bör innehålla en solcellsanläggning anpassad efter fastighetens och hyresgästens förutsättningar.</p> <p>Fossilfri energi senast 2030 (gäller energi som Catena köper in/prodicerar).</p> <p>Till 2025 minska energianvändningen för normalårskorrigerad värme med 15 procent i kWh/kvm samt för el med 10 procent i kWh/kvm jämfört med år 2017.</p> <p>Catena ska till 2030 minska sina utsläpp i Scope 1 och 2 med 50 procent jämfört med 2018 samt sätta ambitiösa mål för Scope 3.</p>	<p>6 procent av total yta har certifierats 2020. 10 procent är under certifieringsprocess.</p> <p>7 nya solcellsanläggningar installerade under 2020 med en beräknad årlig produktion om 1 438 MWh.</p> <p>92 procent av Catenas energi är fossilfri.</p> <p>Normalårskorrigerad värme minskade med 1 procent och el med 11 procent under 2020 jämfört med 2017.</p> <p>Scope 1 och 2 minskade med 39 procent jämfört med 2018. Scope 3 kartläggning genomfördes.</p>	<p><b>Mål 7: Hållbar energi för alla</b></p> <p><b>Delmål: 7.2</b> Öka andelen förnybar energi i världen.</p> <p><b>Delmål: 7.3</b> Fördubbla ökningen av energieffektivitet.</p> <p><b>Mål 9: Hållbar industri, innovation och infrastruktur</b></p> <p><b>Delmål: 9.4</b> Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet.</p>

**De viktigaste hållbarhetsfrågorna:** Samverka med kunder för en hållbar utveckling, sträva efter låg miljöpåverkan vid ny- och ombyggnation, arbeta med energieffektivitet och förnybar energi samt ställa krav på leverantörer gällande etik, arbetsmiljö och miljö.



## Klimat

Under 2017 antog Sveriges regering ett klimatpolitiskt ramverk i linje med Parisavtalet där regeringen fastslår att Sverige ska vara klimatneutralt till senast 2045. Det innebär att Sverige inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären år 2045. Enligt Boverket står bygg- och fastighetsbranschen för cirka 12,2 miljoner ton koldioxidkvivalenter årligen, vilket motsvarar 19 procent av Sveriges totala växthusgasutsläpp. Bygg- och fastighetsbranschen bär med detta ett stort ansvar. Därför behöver målen vara höga och förändringstakten likaså.

Enligt Catenas affärsplan ska bolaget minska sina utsläpp i hela värdekedjan väsentligt. För att få en bättre förståelse för utsläppen och vilken målsättning som krävs, har Catena under 2020 gjort en större kartläggning av sina utsläpp samt fått utsläppsmålen godkända av initiativet Science Based Target (SBTi). Catena har beslutat att minska sina Scope 1 och 2 utsläpp med 50 procent till 2030 jämfört med 2018, samt arbeta aktivt för att minska sina Scope 3 utsläpp, för att bidra till Parisavtalet och hålla uppvärmningen till under 1,5 grader Celsius. SBTi:s kravställning utgår ifrån aktuell vetenskap och forskning enligt FN:s klimatpanel (IPCC).

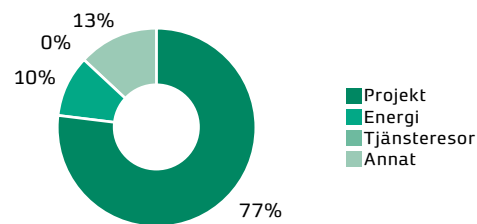
Catena beräknar årligen de direkta och indirekta utsläppen som sker i Scope 1 och 2 enligt GHG protocol, och har arbetat aktivt för att minska dessa under en lång tid. Grafen här intill visar att Scope 1 och 2 har uppnått en minskning på 39 procent mellan 2018 och 2020.

Under våren 2020 har Catena kartlagt de indirekta utsläppen i Scope 3 baserat på nedlagda kostnader och schablonberäkningar. Resultatet av kartläggningen visade att 97 procent av Catenas totala utsläpp består

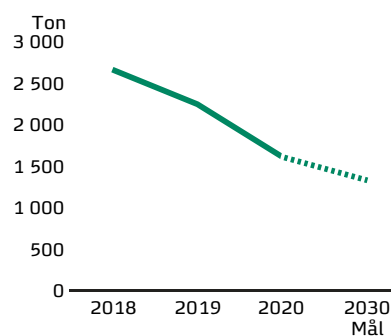
av indirekta utsläpp i Scope 3 och över 70 procent av de totala utsläppen uppstår i samband med byggprojekt, det vill säga i produkt- och byggskedet (A1-A5 i figuren på motstående sida).

Utsläpp från byggprojekt är därmed betydligt högre än utsläppen inom övriga kategorier. Därför genomför Catena stora insatser för att förstå och minska sitt avtryck. Catena har tagit fram en färdplan för att uppnå hållbarhetsmålen och minska växthusgasutsläppen i

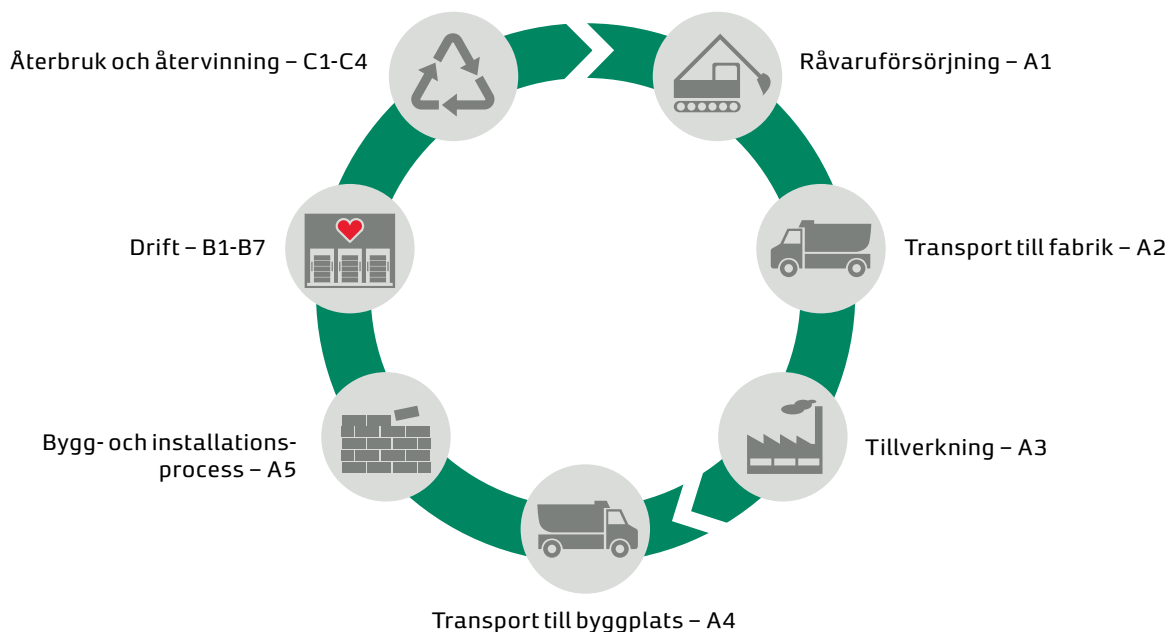
Fördelning av växthusgasutsläpp per aktivitet



Catenas växthusgasutsläpp (Scope 1+2), ton CO<sub>2</sub>e



Scope	Aktivitet Catena	Datakälla	Källa omvandlingsfaktor
<b>Scope 1</b> Direkta utsläpp från egenkontrollerade källor.	Gasuppvärmning ej undermått till kund	Internt energiuppföljningsystem	Naturvårdsverket
	Köldmedialäckage	Köldmediarapporter	Köldmediarapporter (i vissa fall med ett års eftersläpning)
	Resor med tjänstebil	Bokförda kostnader	Transportstyrelsen och NTM
<b>Scope 2</b> Indirekta utsläpp från nätburen energianvändning.	El- och fjärrvärmeanvändning ej undermått till kund	Internt energiuppföljningsystem	Respektive leverantör av el- och fjärrvärme (i vissa fall med ett års eftersläpning) samt landsgenomsnitt för el från IVL/Boverket och Energinet
<b>Scope 3</b> Övriga indirekta utsläpp som organisationen inte har direkt kontroll över men som sker på grund av dess verksamhet.	Energianvändning under kundernas kontroll	Internt energiuppföljningsystem	Respektive leverantör av el- och fjärrvärme (i vissa fall med ett års eftersläpning) samt landsgenomsnitt för el från IVL/Boverket och Energinet, för gas och olja är det Naturvårdsverket
	Tjänsteresor	Milersättning, resebyrå	Transportstyrelsen, Taxi Stockholm, SJ, GHG Protokollet
	Medarbetarnas pendling	Medarbetarenkät	Transportstyrelsen, NTM
	Övriga indirekta utsläpp (t.ex. utsläpp vid byggprojekt)	Redovisas ej i siffror på grund av otillräcklig data men beräknas utgöra över 80 procent av de totala utsläppen	



#### En byggnads livscykel

Från produkt- och byggskedet (A1-A5) till driftskedet (B1-B7) till ett cirkulärt slutskede (C1-C4).

samtliga Scope. Färdplanen innefattar, bland annat, åtgärder som berör bil- och resepolicy för medarbetare, energifrågor samt projektverksamhet.

Ett exempel på handling utifrån färdplanen är att Catena under hösten 2020 har inlett ett pilotprojekt på ett av bolagets nybyggnadsprojekt i Åstorp där en klimatdeklaration enligt Boverkets kommande lagkrav genomförs. Klimatdeklarationen räknar på utsläppen från A1-A5 (se figur ovan). Ytterligare klimatdeklarationer planeras att genomföras under 2021. I samband med dessa klimatdeklarationer ska Catena utvärdera i vilket skede de största utsläppen uppstår och hur utsläppen kan minskas. Olika material utvärderas för att säkerställa att klimatsmarta alternativ väljs. Utifrån klimatdeklarationerna kommer Catena arbeta vidare för att ta fram passande strategier och ambitiösa målsättningar för att minska sina indirekta utsläpp i värdekedjan.

#### Miljöcertifieringar

Med miljöcertifiering som verktyg skapar Catena byggnader med hög hållbarhetsprestanda som är kvalitets-säkrade av tredje part. Enligt Catenas hållbarhetsmål ska 25 procent av bolagets totala uthyrningsbara yta vara certifierad enligt minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande per 2025. I affärsplanen för 2021 har målet reviderats och höjts till 50 procent.

Miljöbyggnad säkerställer att byggnader har en effektiv energianvändning i driften och en trivsamt och hälsosamt inomhusmiljö samtidigt som certifieringen

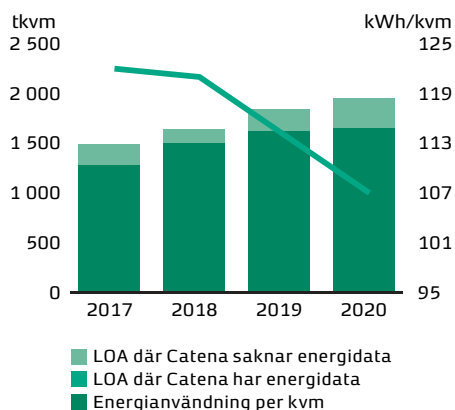
höjer kraven på val av material. Medan Miljöbyggnad i första hand riktar sig mot nybyggnationer, undersöker Catena även möjligheter att höja hållbarhetsprestandan i sitt befintliga bestånd. Under 2020 har Catena påbörjat certifiering på fastigheten Backa 23:5 enligt det nya systemet Miljöbyggnad iDrift. Miljöbyggnad iDrift lanserades under sommaren 2020 som ett verktyg för att höja hållbarhetsprestandan på befintliga byggnader genom deras drift och förvaltning. Genom att applicera Miljöbyggnad iDrift kan bolaget hållbarhetsanpassa sina äldre fastigheter utifrån deras förutsättningar. Certifieringssystemet ingår i Catenas mål om 50 procent certifierad yta.

Under 2020 har sju byggnader med en total yta på 120 500 kvm certifierats enligt Miljöbyggnad Silver och certifieringsprocessen pågår eller förbereds för ytterligare 11 byggnader. Totalt är 328 719 kvm certifierad eller under certifieringsprocess för Miljöbyggnad och Miljöbyggnad iDrift. Det motsvarar 16 procent av Catenas totala uthyrbara yta.

#### Energi

Värme och el är den största enskilda driftkostnaden för fastigheter. Möjligheterna till effektiviseringar är stora, både avseende kostnader och miljöpåverkan. Catena ska minska energianvändningen för normalårskorrigerad värme med 15 procent (kWh/kvm) samt för el med 10 procent (kWh/kvm) till 2025 jämfört med 2017. Under 2020 uppnåddes målet för el med en minskning på 11

### Fastigheternas energiintensitet



procent jämfört med 2017 och den totala energianvändningen per kvm har minskat med 13 procent jämfört med 2017. Det är tydligt att Catenas energiprojekt ger resultat. Målen kommer att ses över under 2021 för att säkerställa en fortsatt hög ambitionsnivå.

Till 2030 ska 100 procent av Catenas energi vara fossilfri. Målet fokuserar i första hand på energi som köps in av Catena men bolaget arbetar även med att hitta fossilfria lösningar för kundernas inköpta energi. Idag är Catenas energi till 92 procent fossilfri och all inköpt el till fastigheterna i Sverige är förnybar. Andelen fossil energi kommer från elanvändningen i en av Catenas fastigheter i Danmark samt två byggnader som värms upp med bränsle. Även i fjärrvärmens kvarstår en minimal fossil andel. Där det finns rätt förutsättningar undersöker Catena möjligheten att använda bergvärme, geovärme eller annan lösning. Elavtalet i Danmark håller på att ses över.

Att utveckla och stärka samarbetet med hyresgäster ger ökad kunskap och fler påverkansmöjligheter vad det gäller deras inköpta energikällor. Att hyresgästen köper in förnybar energi är bland annat ett krav för att byggnaden ska kunna miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Fastigheternas taktyper innebär goda möjligheter till installation av solceller, tillsammans med kunderna arbetar bolaget med att utnyttja dessa möjligheter. Catenas mål är att samtliga nybyggnationer bör innehålla en solcellsanläggning anpassad efter fastighetens och hyresgästens förutsättningar och där producerad el kan förbrukas i fastigheten. Under 2020 har Catena nyproducerat sex byggnader, på fyra av dessa har solcellsanläggningar installerats och ytterligare tre har installerats på redan befintliga byggnader. Totalt har de sju solcellsanläggningarna en beräknad årlig produktion om cirka 1 438 MWh. Produktionen av Catenas samtliga solceller täcker 1,5 procent av Catenas totala energianvändning under 2020. Catenas solcellsgrupp samordnar resurser och säkrar kunskapsdelning mellan regionerna.

### Leverantörsbedömningar

Catena använder externa leverantörer och samarbetspartners för bland annat fastighetsskötsel och i stora delar av byggprocessen vid ny- och ombyggnation. Det innebär att en viktig del i hållbarhetsstyrningen sker i samarbete med leverantörer och partners. Bolagets medarbetare har ett ansvar att undersöka att de leverantörer som används är ansvarsfulla aktörer. Catenas uppförandekod för leverantörer innefattar bland annat krav inom miljö, arbetsmiljö, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter och anti-korruption. Kraven utgår från miljöledningssystemet ISO 14001, samt de tio principerna i FN:s Global Compact som Catena har signerat. Leverantörer som utför arbeten i Catenas fastigheter och där Catena beräknar köpa in tjänster för minst 250 tkr per år ska vara godkända enligt bolagets hållbarhetskrav. De ska ta del av Catenas leverantörsuppförandekod och vidarekommunicera till underleverantörer. För leverantörer med över 20 anställda ska även en egendecklaration fyllas i där information kring företagets miljö-, arbetsmiljö- och etiska arbete dokumenteras och bedöms. Relevanta certifikat, rutiner och policys ska bifogas egendecklarationen. Under 2020 har Catena identifierat 222 entreprenörer som ska bedömas, av dessa har 84 bedömts och godkänts. Resterande leverantörer ligger under pågående granskning, eller är leverantörer som bolaget ej använder längre. Ingen leverantör har hittills inte blivit godkänd. Catena har under året utvecklat leverantörsgranskningsprocessen genom intern utbildning i leverantörsgranskning och påbörjat ett samarbete med studenter från Chalmers i projektet "Sustainable supply chain". Under 2021 kommer Catena fokusera på förbättringar utifrån resultatet av utbildningen och samarbetet med Chalmers genom att bland annat utveckla den interna processen för leverantörsbedömning för att snabbare fånga upp nya leverantörer och utveckla samarbetet med entreprenörer för att inspirera till fortsatta förbättringar.

### Materialval

Genomtänkta materialval är viktigt för att säkerställa hälsosamma och säkra lokaler med låg miljöpåverkan, samtidigt som val av material har stor påverkan på byggnadernas underhållsbehov och energiprestanda under driften. För att säkerställa låg miljöpåverkan och undvika farliga ämnen vid nybyggnationer, upprättar Catena alltid en digital loggbok via Byggvarubedömningen där entreprenörer dokumenterar inbyggda produkter. Valda material måste vara godkända av systemet innan de används i Catenas fastigheter. Systemet ser även till att Catena efterlever FN:s försiktighetsprincip som innebär att om en åtgärd kan medföra skada på människors hälsa eller på miljön är Catena skyldiga att vidta åtgärder.

Bygg- och installationsprodukter är dessutom en stor källa till Catenas växthusgasutsläpp. Det finns många utmaningar, men materialfrågan är en avgörande del av Catenas miljö- och klimatarbete.



**ENERGIPROJEKT:  
Självförsörjande  
fastigheter**

Catena arbetar kontinuerligt med att sänka fastigheternas klimatavtryck och driftskostnader genom att effektivisera energianvändningen i fastigheterna. Ett bra exempel på detta är Catenas område på Köpetorpsgatan precis intill flygplatsen i Linköping. På området har Catena tre logistikanläggningar om 57 000 kvm med bland annat Arla, ICA och Bring som hyresgäster. Dessutom har Catena mark för ytterligare en byggnad om cirka 10 000 kvm.

För de tre befintliga byggnaderna, samt för en framtida fjärde byggnad, byggs ett nytt gemensamt energisystem som blir helt självförsörjande och som kommer att kopplas bort från fjärrvärmesystemet. Det nya systemet bygger på att värmen, som kylmaskinerna i den ena byggnadens fryslager genererar, lagras i ett geoenergilagert bestående av cirka 50 borrhål med ett sammanlagt borrhål av 15 000 meter.

Fastigheternas respektive system kopplas samman och värmen som genereras av frysarna kan användas till uppvärmning i samtliga fastigheter. Den totala värmeförbrukningen beräknas minska till 10 kWh/m<sup>2</sup>, genomsnittet för Catenas fastighetsbestånd är 38,5 kWh/m<sup>2</sup>. Att kombinera energisystem för flera fastigheter är något som Catena arbetar vidare med.



CO<sub>2</sub>-besparing  
**249** ton/år

**74%**  
lägre energianvändning

Årlig besparing  
**1,2** Mkr



Köpingegården 1, Helsingborg.

### Avfall

Avfall är en viktig miljöfråga både vid projekt och i driften av Catenas fastigheter. I båda fall är avfallsfrågan utmanande på grund av brist på information.

I de flesta fall ansvarar Catenas hyresgäster för hantering av avfall som uppstår i driften. I de fastigheter där Catena ansvarar för avfallet har avfallsleverantörer bara begränsad information kring mängd av avfall som hanteras. Målsättningen är att sopsortering ska kunna ske i de fraktioner som gäller för respektive kommun samt att sorteringen ska kunna ske bekvämt och naturligt för hyresgästerna.

Vid projekt är det oftast entreprenörer som sköter avfallshanteringen och Catena har endast begränsad information om hur mycket avfall som uppstår. I takt med att lagkraven på entreprenörer att sortera och rapportera avfall ökar, ökar även Catenas insikt i denna fråga. Med mer kunskap kring mängden avfall kan Catena upprätta strategier för att minska densamma.

Tillgängliga data för den mängd avfall som Catena har hanterat under 2020 rapporteras på sidan 79 i enlighet med EPRAs Sustainability Best Practice Recommendations.

### Biologisk mångfald och markanvändning

När Catena bygger nytt sker det ofta på råmark. Med råmark avses ej exploaterad mark såsom jordbruksmark eller skogsmark. Detta påverkar lokala ekosystem och biologisk mångfald som är en grundläggande förutsättning för överlevnad och välfärd. Den biologiska mångfalden minskar år efter år och allt fler växter och djur hotas. Hos Catena finns en medvetenhet kring

problematiken med att bygga på råmark samtidigt är dessa ytor en viktig del av Catenas affärsstrategi för att erbjuda attraktiva logistiklägen.

För att kompensera den negativa påverkan som Catenas bebyggelse har, arbetar bolaget med olika former av åtgärder. Exempelvis i etapp 2 på området Sunnanå, där detaljplansprocessen pågår, innebär en möjlig framtida byggnad att en gammal bevattningsdamm, ett antal träd och annan grönska måste tas bort. Dessa är hem till olika arter, såsom fladdermöss och groddjur. Som kompensation kommer Catena därför att bygga en ny dagvattendamm med sandstrand för vadarfåglar, grodor, salamandrar samt plantera höga träd för fladdermössen på området.




Grönytor och dammar vid fastigheterna är inte bara en ekologisk kompensationsåtgärd utan även ett sätt att hantera dagvatten, minska översvämningar och undvika en överbelastning av det kommunala dagvattennätet. Dessutom bidrar de till en trevligare arbetsplats för de som arbetar i området.

### Nära samarbete för utveckling

Dialogen med hyresgästerna är en viktig del i arbetet att skapa hållbara fastigheter. Att minska växthusgasutsläpp, miljöcertifiera och energieffektivisera fastigheter eller sätta upp solpaneler kräver väl fungerande samarbeten och hyresgästen involveras redan i ett tidigt skede. All energianvändning i Catenas fastigheter mäts och analyseras, oavsett om det är kunden eller Catena som står för abonnemanget. Analysen utgör underlag för att kunna presentera passande effektiviseringsmöjligheter.

# Ansvarsfull och attraktiv arbetsgivare

Catenas viktigaste resurs för att nå de övergripande målen är bolagets medarbetare. Catena har, i förhållande till omsättning och tillgångar, få anställda vilket gör varje individ än viktigare för verksamheten. När personalen trivs och utvecklas skapas förutsättningar att förstå behoven hos kunderna, att skapa affärer samt att behålla och attrahera nya medarbetare.

HÅLLBARHETSMÅL 2020	UTFALL OCH AKTIVITETER 2020	AGENDA 2030
<p>Uppnå ett eNPS tal om minst 40 i den årliga medarbetarundersökningen.</p> <p>Öka jämställdhet och mångfald inom samtliga yrkesgrupper till 2025 för att i högre grad spegla samhällets sammansättning.</p> <p>Alla anställda ska ha lika utvecklingsmöjligheter och anse sig ha en trygg och utvecklande arbetsmiljö.</p>	<p>2020 års eNPS landade på +48.</p> <p>Jämställdhetsaspekten finns med i samtliga rekryteringar.</p> <p>Generös inställning till anställdas önskemål om utbildning, satsning på arbetsmiljö, infört larm vid ensamarbete. Löpande intern kompetensutveckling.</p>	<p><b>Mål 4: God utbildning för alla</b></p> <p> <b>Delmål: 4.4</b> Öka antalet personer med färdigheter för ekonomisk trygghet.</p> <p><b>Mål 5: Jämställdhet</b></p> <p> <b>Delmål: 5.5</b> Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.</p> <p><b>Mål 8: Anständiga villkor och ekonomisk tillväxt</b></p> <p> <b>Delmål: 8.8</b> Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla.</p>

**De viktigaste hållbarhetsfrågorna:** Erbjud en attraktiv arbetsplats för våra medarbetare.



## Värdegrunden styr verksamheten

För att tillsammans arbeta mot, och nå, Catenas affärs-mässiga mål, arbetar alla medarbetare dagligen utifrån en gemensam värdegrund. Värdegrunden bidrar i hög utsträckning till att Catena lyckas med den strategiska målsättningen att vara en attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare som kan bibehålla, likväl som attrahera, medarbetare. Läs mer om Catenas värdegrund på sidorna 32-33.

## Nöjda medarbetare är hållbara medarbetare

Som arbetsgivare tar Catena ansvar för helheten och värnar den fysiska såväl som den psykosociala arbets-

miljön. Medarbetarnas syn på bolaget som en hållbar arbetsgivare följs upp på flera olika sätt; årlig medarbetarundersökning, företagshälsövård med återkommande hälsoundersökningar, årliga medarbetarsamtal med mera.

I bolagets senaste medarbetarenkät, genomförd i november 2020, var svarsfrekvensen 93 procent. Av svaren i enkäten framgår det tydligt att medarbetarna trivs mycket bra och är stolta över att arbeta på Catena.

Förutom ett aktivt arbete med arbetsmiljö i det dagliga har Catena, under år som inte präglas av global pandemi, ett antal olika aktiviteter för att stärka Catenas företagskultur och anda. Då dessa aktiviteter inte varit möjliga att genomföra under 2020 har Catena bland annat satsat extra på friskvård för att främja hälsa såväl som gemenskap. Catena har också aktivt arbetat för möten i digitala forum.

Catena mäter årligen bolagets attraktivitet som arbetsgivare med hjälp av eNPS, Employee Net Promotor Score – ett mått på hur många av medarbetarna som är beredda att rekommendera företaget som arbetsplats. eNPS mäts på en skala mellan -100 och +100. Även om bolagets eNPS gått ner något jämfört med 2019 så nås målet på +40 med god marginal. Resultatet visar tydligt



att Catena är ett bolag för vilket flertalet av medarbetarna är aktiva ambassadörer. Catenas eNPS är högt i nationell såväl som i internationell jämförelse och visar även att medarbetarna har ett stort intresse och engagemang för Catenas hållbarhetsarbete. Catena arbetar vidare utifrån medarbetarundersökningen som helhet för att fånga upp tänkbara områden för förbättring.

#### Lika utvecklingsmöjligheter i en trygg och utvecklande arbetsmiljö

Löpande kompetensutveckling är avgörande för att Catenas medarbetare fortsatt ska förstå och kunna lösa våra kunders nuvarande och framtida förväntningar och behov och för att varje medarbetare ska känna att Catena är en i längden hållbar arbetsgivare som satsar på sina medarbetare. Via årliga medarbetarsamtal, som genomförs med samtliga medarbetare, tas utbildningsplaner fram. Som medarbetare finns därför stora möjligheter att välja mellan utbildningar, kurser, seminarier med mera som de vill delta i för bolagets räkning.

Centrala och prioriterade områden för utbildning är förvaltningsfrågor, ekonomi, miljö och juridik. Under 2020 har Catena fokuserat extra på utbildning inom arbetsmiljöområdet för förvaltningsorganisationen och inventerat, planerat och genomfört/deltagit i utbildningar gällande fysisk såväl som psykosocial arbetsmiljö. För att säkerställa att Catenas hållbarhetsarbete integreras i alla delar av bolagets verksamhet genomgår samtliga nyanställda en hållbarhetsutbildning. Uppdateringar och utvecklingsdiskussioner inom hållbarhetsområdet sker löpande via interna kanaler och vid medarbetarmöten.

Catena arbetar aktivt för att säkerställa en hälsosam, säker och trivsamt arbetsmiljö för bolagets medarbetare. I detta arbete innefattas fysisk såväl som psykosocial arbetsmiljö. Några av de viktiga delarna i detta arbete är att skapa förutsättningar för god balans mellan arbete och fritid likväl som att ge var och en förutsättningar för en flexibel arbetssituation med möjlighet att påverka.

Några hörnstenar i Catenas arbete för att möjliggöra trygghet och hälsa för sina medarbetare är kollektivav-

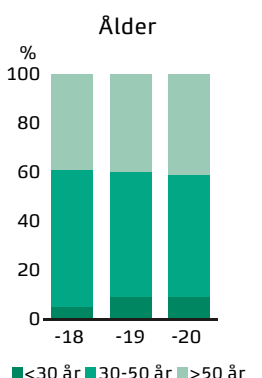
tal, som innefattar samtliga medarbetare, och bolagets arbetsmiljöhandbok som bland annat lägger grunden för alla medarbetares rätt och möjlighet till en ergonomisk arbetsplats och att kunna välja vilka hjälpmedel som behövs för att underlätta arbetet. Vidare erbjuds företagshälsovård med återkommande hälsoundersökningar med mera. Ett återkommande tema vid fysiska såväl som digitala personalmöten är vikten av en god arbetsmiljö. Däremellan sprids information kring arbetsmiljön via intranätet.

Ansvaret för en hälsosam arbetsmiljö ligger på Catenas ledning och chefer med personalansvar. För att tidigt identifiera risker och problem arbetar ledning och chefer med löpande uppföljning kring arbetsmiljö. Vid fall av, eller risk för, otrygg arbetssituation tas diskussion med ansvarig chef, VD eller HR-chef och tillsammans fattas beslut om behov och genomförande av åtgärd. Sedan 2019 har Catena dessutom ett visseblåsarprogram för att möjliggöra anonyma anmälningar av missförhållanden med högsta sekretess. Visselblåstjänsten finns på Catenas hemsida och i personalhandboken.

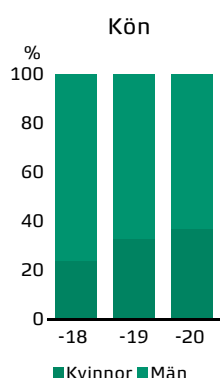
I Catenas arbetsmiljöpolicy anges ramarna för bland annat det systematiska arbetsmiljöarbetet. Årets genomgång av arbetsmiljön pekar på två områden i behov av förstärkning; risker vid ensamarbete och behov av att repetera kunskap i HLR/första hjälpen. Catena har under året införskaffat larm att använda vid ensamarbete och planerar för repetitionsutbildning i HLR/första hjälpen under 2021.

För att redan från början sätta tonen för hur viktig en god arbetsmiljö är för Catena genomgår samtliga nyanställda en utbildning kring arbetsmiljö och Catenas arbetsmiljöhandbok. Vid behov och önskemål ges också möjlighet till kompletterande utbildning inom området. För förvaltningsorganisationen finns en tydlig utbildningsplan gällande vilka arbetsmiljöutbildningar som krävs i respektive roll. Även inhyrd personal tar del av samma utbildning – under 2020 har Catena dock inte haft några inhyrda medarbetare.

### Medarbetarnas fördelning 2020



Diagrammet visar andel medarbetare i olika ålders-kategorier.



Diagrammet visar andel kvinnor och män bland Catenas medarbetare.



### Sjukfrånvaro

	2020	2019	2018
Genomsnitt, samtliga medarbetare, %	2,2	0,8	0,7
Kvinnor, %	2,5	1,5	0,9
Män, %	2,0	0,5	0,7

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

### Utbildningstimmar

	2020	2019	2018
Genomsnitt samtliga medarbetare	24	17	8
Kvinnor	24	17	11
Män	23	17	6
Ledning	12	19	N/D
Övriga medarbetare	24	16	N/D

Tabellen visar det genomsnittliga antalet utbildningstimmar per anställd.

### Lönerelation män och kvinnor

	2020	2019
Styrelse, %	85	84
Ledning, %	75	70
Övriga anställda, %	71	73

Lönerelationen mellan män och kvinnor i koncernledningen påverkas signifikant av att VD är en man. För övriga anställda påverkas genomsnittet av att de kvinnliga anställda är yngre och ej i ledande befattningar.

### Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens

	2020		2019	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade olyckor	0	0	0	0
Antal allvarliga arbetsrelaterade olyckor	0	0	0	0
Antalet arbetsrelaterade olyckor som resulterat i dödsfall	0	0	0	0
Antal arbetsrelaterad frånvaro	0	0	0	0

I statistiken över olycksfall ingår enbart egna anställda. Catena har under året inte haft inhyrd personal. Beräkningarna baseras på sammanlagd arbetstid om 87 696 timmar. Olycksfallsfrekvensen redovisas per 200 000 timmar.

### Jämställdhet och mångfald

På Catena ska alla ha samma möjligheter oavsett etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck, ålder och socialt ursprung. Vid ny-anställning, befordran och löpande utvärdering bedöms kompetens, erfarenhet och personliga egenskaper.

Catena arbetar långsiktigt för en jämn fördelning mellan män och kvinnor i organisationen och har som mål att fram till 2025 aktivt arbeta för att öka jämställdhet och mångfald inom bolaget. Under 2020 har en HR-chef

anställts, bland annat med ansvaret att i varje rekryteringsprocess och vid intern befordran arbeta mot det långsiktiga målet. Då Catenas personalomsättning är låg skapas förutsättning för jämnare fördelning inom bolaget framöver framförallt genom tillväxt.

### Etiskt företagande

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

en etikpolicy som beskriver bolagets grundläggande värderingar samt riktlinjer för medarbetare och styrelseledamöter. Policyn innehåller bland annat riktlinjer i enlighet med etiska regler om kontakt- och relationsfrämjande förmåner i affärsverksamhet som tagits fram av Institutet Mot Mutor (IMM). Catenas visseblåsarprogram förenklar vidare för både anställda och samarbetspartners att anmäla missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller Catenas policys. Alla anmälningar är anonyma och utreds av en extern aktör. Inkomna anmälningar hanteras av en speciell visseblåsarkommitté hos Catena. Inga anmälningar har inkommit via funktionen sedan starten under 2019. Under

2020 har en hållbarhetspolicy implementerats som alla medarbetare fått ta del av. Policyn, som har godkänts av styrelsen, utgår ifrån FN:s Global Compact principer som berör riktlinjer inom bland annat energi, miljöcertifiering, växthusgasutsläpp samt sociala och etiska aspekter. Catenas medarbetare har under lång tid varit få (cirka 40). De senaste 3 åren har Catenas personalstyrka ökat med 6 tjänster. Med växande personalstyrka ökar riskerna för oegentligheter inom organisationen, vilket innebär att processer inom internkontroll blir allt mer relevanta – Catena kommer fortsatt att ha fokus på att utveckla arbetet inom antikorrupcion.

FOKUS:  
Arbetsmiljö

#### Arbetsmiljöfokus i förvaltningsorganisationen

Att Catenas medarbetare har en säker och trygg arbetsmiljö är en grundförutsättning för bolaget. För att påminna om hur viktig både den fysiska och sociala arbetsmiljön är har Catena under 2020 satsat extra på seminarium och utbildning för förvaltningsorganisationen inom områdena arbetsmiljö och arbetsmiljöansvar.

För att säkerställa rätt innehåll i utbildningen startades arbetet med en inventering hos medarbetarna kring vilka frågor som är viktiga att beröra för att förtydliga vad lagstiftningen kräver och hur man ska agera korrekt i vardagen. Utifrån inventeringen tog Catena sedan, tillsammans med experter i arbetsmiljölagstiftning, fram en utbildning som fokuserade på relevant lagstiftning för Catena tillsammans med exempel från verkligheten utifrån de frågor som lyfts av medarbetarna i förvaltningsorganisationen. Insatsen, som blev mycket uppskattad av deltagarna, har gett flera positiva resultat såsom påminnelse om vikten av en säker arbetsmiljö, uppdaterad dokumentation (tillgänglig för alla medarbetare) kring gällande regler och hur de ska appliceras i olika situationer, översyn av utbildningsbehov samt planering av kommande utbildningsinsatser, översyn och uppdatering av delgeringsordning samt införskaffning av larm vid ensamarbete.



# Hållbarhetsnoter

Catenas hållbarhetsredovisning har upprättats i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, nivå Core. Hållbarhetsredovisningen, som också utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten, omfattar sidorna 56-85 och har översiktligt granskats av bolagets revisorer.

Hållbarhetsredovisningen avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag för kalenderår 2020. Hållbarhetsnoterna ger information om hur bolaget valt ut vad hållbarhetsredovisningen fokuserar på och hur intressenternas prioriteringar tillgodoses samt ytterligare information om styrning för prioriterade områden. Catena redovisar också enligt EPRA:s Sustainability Best Practice Recommendations (SBPR), vilket innebär att Catena redogör för vissa kompletterande tabeller och diagram

samt källor till de data, antaganden och omvandlingsfaktorer som används i redovisningen. Även ett EPRA-index är inkluderat i redovisningen. Påbörjat arbete med TCFDs rekommendationer redovisas också tillsammans med tabeller och beräkningar.

Catenas ledning tar de strategiska besluten gällande ekonomiska, sociala och miljömässiga frågor och det är Catenas styrelse som är ytterst ansvariga.



Snesholm 1:16, Heby.

## Intressenter och väsentlighet

Catenas intressenter spelar en betydande roll i Catenas hållbarhetsarbete. Baserat på löpande dialog med de viktigaste intressenterna kan Catena identifiera de mest väsentliga nyckelfrågorna och på så sätt kan bolaget rikta sina resurser dit där de skapar mest nytta och förbättring. Tabellen nedan visar Catenas prioriterade intressenter, varför dessa är prioriterade, deras nyckelfrågor samt hur bolaget kommunicerar med dem.

Intressentgrupp	Varför är dessa prioriterade intressenter?	Möjligheter till dialog	Nyckelfrågor
Ägare, investerare, analytiker	Catenas verksamhet syftar till att generera avkastning till aktieägarna och jämförs mot marknaden och konkurrenter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Årsstämma</li> <li>• Löpande möten och telefonkontakt</li> <li>• Delårsrapporter</li> <li>• Aktie- och analytikerträffar</li> <li>• Kapitalmarknadsdag i Båstad</li> <li>• Hemsida</li> <li>• LogistikTrender</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Affärsmodell, mål och strategi</li> <li>• Finansiering</li> <li>• Tillväxt</li> <li>• ESG-frågor</li> <li>• Likviditet i aktien</li> <li>• Informationsgivning</li> </ul>
Kunder	För att attrahera hyresgäster behöver Catena förstå sina kunders behov och önskemål samt omsätta dessa i praktiken.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En förstärkt aktiv förvaltningsorganisation som har löpande kontakt med hyresgäster</li> <li>• Hemsida</li> <li>• LogistikTrender</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabil och flexibel partner</li> <li>• Tillgänglighet</li> <li>• Kostnads- och miljömässigt effektiva lokaler</li> <li>• Tillgång till flera transportsätt</li> <li>• Inkludera miljöfrågor i byggprocessen</li> <li>• Teknisk effektivitet</li> </ul>
Samhällsaktörer	Catenas byggnader påverkar samhället och samhället kan påverka hur Catena utformar sina byggnader.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande kontakter med offentliga beslutsfattare i syfte att förbättra logistik lokalt, regionalt och nationellt</li> <li>• Samverkan med och sponsring av initiativ, organisationer eller föreningar som främjar en hållbar samhällsutveckling</li> <li>• LogistikTrender</li> <li>• Hemsida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varuförsörjning och smidig logistik</li> <li>• Trender</li> <li>• Minskad trafikintensitet i stads-kärnor</li> <li>• Låg påverkan på miljö och klimat</li> <li>• Långsiktighet</li> <li>• Effektiv markanvändning</li> </ul>
Leverantörer	Leverantörer utför arbetet enligt Catenas och hyresgästernas önskemål.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personliga löpande leverantörsträffar</li> <li>• LogistikTrender</li> <li>• Hemsida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabil partner</li> <li>• Långsiktighet och tydlighet</li> <li>• Värdering av hållbarhetsaspekter i upphandling</li> </ul>
Medarbetare	Medarbetarna är bolagets ambassadörer och ska vara engagerade i sitt arbete för bästa resultat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande kontakter</li> <li>• Minst ett årligt utvecklings- och lönesamtal</li> <li>• Årlig personalkonferens med syfte att utbilda och motivera</li> <li>• Interna workshops</li> <li>• Intranät</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möjligheter till utbildning och kompetensutveckling</li> <li>• Tydliga karriärvägar</li> <li>• Lön och förmåner</li> <li>• Balans mellan arbete och fritid</li> <li>• Mångfald och jämställdhet</li> </ul>



För att få en mer djupgående bild av intressenternas syn på hållbarhet, genomförde Catena under 2020 en uppdaterad väsentlighetsanalys. Både externa och interna intressenter deltog genom intervjuer och enkäter. De intressentgrupper som Catena ansåg var viktigast att inkludera var samhällsaktörer, leverantörer, kunder, ägare och analytiker samt bolagets medarbetare.

Analysens syfte var att ta fram relevant underlag för att kunna besluta dels om Catenas väsentliga hållbarhetsfrågor och dels hur det strategiska arbetet med dessa frågor ska gå till. I det första skedet av processen identifierades relevanta hållbarhetsfrågor som skulle ingå i väsentlighetsanalysen. Valet grundade sig på frågor som generellt bedömdes som viktiga ur ett hållbarhetsperspektiv, var aktuella för Catenas verksamhet och som ligger i linje med bolagets ambitionsnivå. Intressenterna fick sedan ta ställning till de utvalda hållbarhetsfrågorna och uttrycka hur viktiga de ansåg att respektive fråga var för Catenas hållbarhetsarbete. Resultatet av undersökningen analyserades och låg till grund för beslutet om Catenas väsentliga hållbarhetsfrågor.

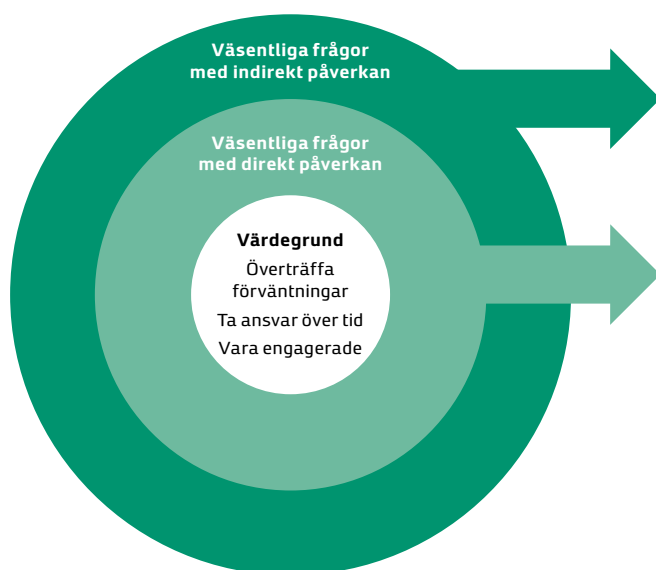
I nästa skede av arbetet gjordes en bedömning av hållbarhetsfrågornas påverkan och bolagets inflytande över denna påverkan. Dessa två perspektiv har stor betydelse för Catenas fortsatta strategiska arbete med hållbarhetsfrågorna. Om Catenas påverkan i en viss hållbarhetsfråga exempelvis är hög bör frågan hanteras, men om bolaget däremot skulle ha ett lågt inflytande över denna påverkan har detta konsekvenser för hur framgångsrikt hållbarhetsfrågan kan hanteras. På

samma vis har det även betydelse om Catenas påverkan sker direkt eller indirekt. Exempelvis kan en leverantörs verksamhet ha en hög och direkt påverkan på miljön, men genom att Catena kan ställa krav på sina leverantörers arbetssätt har bolaget också ett stort inflytande att skapa en positiv förändring.

Catena har därför valt att särskilt prioritera hanteringen av de hållbarhetsfrågor där bolaget har en hög och direkt påverkan och där dess inflytande att göra en positiv skillnad dessutom är stort.

Modellen nedan visar hur Catena väljer att organisera sitt hållbarhetsarbete. Den bygger på resultatet av väsentlighetsanalysen, där de väsentliga hållbarhetsfrågorna är fördelade på bolagets tre fokusområden inom hållbarhet. Catenas värdegrund är kärnan i bolagets agerande och en utgångspunkt för hållbarhetsarbetet. Hållbarhetsfrågor med en hög och direkt påverkan och där Catenas inflytande samtidigt är stort får en central roll i Catenas hållbarhetsarbete. Dessa frågor fördelas på Catenas fokusområden *Hållbara fastigheter* och *Ansvarsfull och attraktiv arbetsgivare*, vilka därmed har en överordnad betydelse i det strategiska hållbarhetsarbetet. Hållbarhetsfrågor som har en hög men indirekt påverkan och där bolagets inflytande att skapa en positiv skillnad är begränsad är inordnade under *Hållbar logistik och samhällsutveckling*, som likafullt spelar en viktig roll för arbetet. Modellen visar också hur Catenas fokusområden förhåller sig till Agenda 2030 och de globala utvecklingsmål och delmål som bolaget valt att inrikta sig på.

## Utfall, väsentlighetsanalys



FOKUSOMRÅDEN	VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGORNA
<p>Hållbar logistik och samhällsutveckling, sidorna 58-60</p>	<p>Bidrar till och deltar i utvecklingen av hållbar logistik i samhället</p> <p>Framjar logistikflöden med minimal miljöpåverkan</p>
<p>Hållbara fastigheter, sidorna 61-66</p>	<p>Samverkar med kunder för en hållbar utveckling</p> <p>Strävar efter låg miljöpåverkan vid ny- och ombyggnation</p> <p>Arbetar med energieffektivitet och förnybar energi</p> <p>Ställer krav på leverantörer gällande etik, arbetsmiljö och miljö</p>
<p>Ansvarsfull och attraktiv arbetsgivare, sidorna 67-70</p>	<p>Erbjuder en attraktiv arbetsplats för våra medarbetare</p>

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

Vikten av de globala klimatförändringarna blir allt tydligare och Catenas affär påverkas av dessa förändringar. TCFD är ett ramverk som skapats för att identifiera bolagens klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Catena har valt att börja rapportera enligt ramverket med syfte att agera för och hantera de risker och möjligheter som kommer med ett förändrat klimat, både utifrån fysiska förutsättningar i väder och klimat men också omställningen som krävs för att begränsa koldioxidutsläppen, både direkta och indirekta, för att hålla oss under 1,5 grads uppvärmning.

Under 2019 påbörjade Catena arbetet med TCFDs rekommendationer och fokus låg på att identifiera relevanta risker och möjligheter samt deras påverkan och bolagets exponering mot dessa.

Under 2020 har bolaget tagit detta arbete ett steg längre genom att inkludera olika klimatscenarier i risk-

analysen. Då Catena är ett relativt litet företag med 46 anställda, har samtliga medarbetare inklusive ledningen möjlighet att vara delaktiga i arbetet. Detta säkerställer att alla perspektiv tas med, vilket är en viktig del i arbetet då klimatförändringarna påverkar samtliga delar av Catenas verksamhet.

I form av workshops och utifrån två extrema klimatscenarier identifierar medarbetarna risker och möjligheter samt deras sannolikhet och konsekvenser. Detta arbete ska presenteras för styrelsen och leda till konkreta strategier och åtgärder samt transformativa affärsmål för att bemöta klimatförändringarna.

Resultatet från detta arbete kommer att göras tillgängligt för externa parter.

I denna årsredovisning presenterar Catena en analys enligt TCFDs rekommendationer. Tabellen nedan beskriver omfattning och hänvisar till relevanta sidor för mer djupgående förklaringar.

### TCFD

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
A) Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter, sidorna 71, 74 och 127.	A) Catenas identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter, samt dess påverkan, se sidan 130.	A) Catenas processer för att identifiera klimatrelaterade risker, se sidorna 74, 127 och 130.	A) Catenas indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 75-79.
B) Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter, sidorna 71, 74 och 127.	B) Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiell planering, se sidan 130.	B) Catenas processer för hantering av klimatrelaterade risker, se sidorna 74, 127 och 130.	B) Utsläpp av Scope 1,2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol, se tabell på sidan 78.
	C) Beredskapen av Catenas strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier, se sidorna 74 och 130.	C) Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering, se sidorna 74, 127 och 130.	C) Mål för att hantera klimatrelaterade risker, se Catenas hållbarhetsmål på sidan 61.

## EPRA sBPR: Performance Measures

Catena rapporterar bolagets hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s senaste rekommendationer; Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, tredje versionen från september 2017. Catena rapporterar hållbarhetsnyckeltal för samtliga 28 EPRA:s sBPR Performance Measures.

### EPRA:s Rekommendationer

EPRA (European Public Real Estate Association) främjar, utvecklar och representerar den europeiska fastighetssektorn. Organisationen har tagit fram rekommendationer inom hållbarhetsområdet, så kallade sustainability best practice recommendations (sBPR) som består av indikatorer inom energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall samt sociala och ledningsindikatorer. Som EPRA-medlem tittar Catena på rekommendationerna och nyttjar indikatorerna för att visa utvecklingen av sitt hållbarhetsarbete i form av jämförbara siffror. För nyckeltalen som presenterades i årsredovisningen för 2019 tilldelades Catena två utmärkelser av EPRA – EPRA Silver och EPRA Most Improved.

### Organisationsgränser

Catena redovisar nyckeltalen enligt Greenhouse Gas Protocols operational/financial control, dvs. redovisad data avser alla Catenas helägda dotterföretag. Det är ingen skillnad mellan operational och financial control för Catena. Catena är delägare i ett bolag men saknar förbrukningsdata för detta bolag som därmed ej är relevant för EPRA-redovisning och ej ingår i total uthyrningsbar yta (LOA). Det innebär att samtliga fastigheter som presenteras på sidorna 43-45 ingår. Total LOA för 2020 är 1 947 537 kvm.

### Rapportering

Catena arbetar aktivt med att få tillgång till relevant mätdata på alla sina fastigheter. Detta är viktigt för att redovisa rätt data och skapa bra förutsättningar för en god och effektiv teknisk förvaltning. Idag har Catena tillgång till data på nästan hela portföljen. Uthyrningsbar yta (LOA) och dess andel av total LOA som ingår i mätningen på respektive indikator anges tillsammans med respektive nyckeltal. För nyckeltal i jämförbart bestånd har Catena tagit med fastigheter som varit del av beståndet sedan 2019 eller längre, där det finns mätdata för hela 2019 och 2020 och där storlek på total uthyrningsbar yta inte har förändrats mellan 1 januari 2019 och 31 december 2020.

### Uppskattning av hyresvärdens förbrukning

Redovisad data är uppmätt, säkerställd och inte uppskattad. Endast data för Catenas huvudkontor Vångagärdet 20 är uppskattad då Catena inte har undermätare på kontorsytan som är del av en större byggnad. För att få fram förbruknings-siffror har Catena tagit användning

av respektive indikator för hela fastigheten (25 960 kvm), delat med totala ytan för att sedan multiplicera med kontorsytan (645 kvm). Kontorsytans användning ingår även i de siffror som redovisas för totalen.

### Tredje parts granskning

Catenas hållbarhetsredovisning enligt GRI Standards är översiktligt granskad av PWC i enlighet med ISAE 3000. Se bestyrkanderapport på sidan 85.

### Avgränsning – rapportering av hyresvärd och hyresgästens förbrukning

Catena rapporterar statistik för el, värme, vatten och avfall där Catena står för avtalet, för energi särredovisas även den faktiska förbrukningen som undermäts och vidarefaktureras till hyresgästen. Catena rapporterar även förbrukning där kunden står för el, värme och vatten, då Catena inte bara vill påverka bolagets egen förbrukning utan även hjälpa hyresgäster att effektivisera sin användning. Det är endast avseende avfall som Catena inte har statistik på sina kunders användning.

### Normalisering

Catena beräknar intensitetsnyckeltal genom att dividera med byggnadernas totala uthyrningsbara yta (LOA). Catena använder SMHI graddagar för normalisering av energi för uppvärmning.

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

Catena äger bara logistikfastigheter och några få kontorsbyggnader. Eftersom andelen kontor är låg och ofta ligger inom logistikfastigheter har Catena inte delat upp siffrorna i olika byggnadstyper. Siffrorna fördelas inte heller geografiskt då Catenas fastigheter har liknande geografiska förutsättningar.

### Rapportering av egna kontor

Catena redovisar miljöindikatorerna för sitt huvudkontor där cirka hälften av Catenas medarbetare arbetar. För resterande kontor finns inga exakta siffror och en rimlig uppskattning kan inte göras då de är mindre enheter.

### Placering av EPRA Sustainability Performance i rapporten

Se Catenas EPRA-index på sidan 76.

### Förklaringar till utfall

Förklaring till utfall av de olika indikatorerna presenteras i tabelltexterna under respektive tabell. Ytterligare information och aktiviteter finns på sidorna 56-71.

### Rapporteringsperiod

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

### Väsentlighet

Catenas väsentlighetsanalys redovisas på sidorna 72-73.

## EPRA sBPR Index

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

EPRA-code	GRI Standard indicator	Sidhänvisning
<b>Environmental Performance Measures</b>		
Elec-Abs	302-1	77
Elec-Lf	302-1	77
DH&C-Abs	302-1	77
Dh&C-Lfl	302-1	77
Fuel-Abs	302-1	77
Fuel-Lfl	302-1	77
Energy-int	CRE1	78
GHG-Dir-Abs	305-1	Scope 1 för bränsleuppvärmning 2020 är 67 ton CO <sub>2</sub> e, se sida 78
GHG-Indir-Abs	305-2	Scope 2 (location-based) från el och fjärrvärme för 2020 är 1 917 ton CO <sub>2</sub> e, se sida 78.
GHG-Int	CRE3	Intensitet Scope 1+2 (location-based) från energi-användning i fastigheterna resulterade i 1,2 kg CO <sub>2</sub> e/kvm för 2020, se mer på sidan 78.
Water-Abs	303-1	78
Water-Lfl	303-1	78
Water-Int	CRE2	78
Waste-Abs	306-2	79
Waste-Lfl	306-2	79
Cert-Tot	CRE8	79
<b>Social Performance Measures</b>		
Diversity-Emp	405-1	80
Diversity-Pay	405-2	69
Emp-Training	404-1	69
Emp-Dev	404-3	100 procent av medarbetarna deltog i individuella utvecklingssamtal, se mer på sida 68.
EmpTurnover	401-1	80
H&S-Emp	403-2 (2016)	69
H&S-Asset	416-1	80
H&S-Comp	416-2	80
Comty-Eng	413-1	80
<b>Governance Performance Measures</b>		
Gov-Board	102-22	140
Gov-Select	102-24	134-136
Gov-Col	102-25	133-138

## Miljöindikatorer, EPRA

Elanvändning			Totalt				Jämförbart bestånd		Förändring, %
EPRA-code	Enhet		2020	2019	2018	2017	2020	2019	
Elec-Abs	MWh	Inköpt hyresvärd	48 715	56 290	53 154	40 249	43 768	47 463	-8
Elec-Lfl		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	31 008	31 460	28 976	N/D	28 469	29 790	-4
		Inköpt hyresgäst	66 278	66 425	66 238	63 870	59 558	62 050	-4
		Egenproducerad hyresvärd	1 063	257	1	-	470	131	258
		Egenproducerad hyresgäst	1 072	986	556	-	1 072	855	25
		<b>Total elanvändning</b>	<b>117 128</b>	<b>123 958</b>	<b>119 949</b>	<b>104 119</b>	<b>104 868</b>	<b>110 499</b>	<b>-5</b>
%		<i>Andel förnyelsebar</i>	40	41	42	N/D	43	44	
	<b>kWh/kvm</b>	<b>Intensitet</b>	<b>70</b>	<b>75</b>	<b>78</b>	<b>79</b>	<b>77</b>	<b>81</b>	<b>-5</b>
	kvm	LOA (medelvärde)	1 669 562	1 648 182	1 540 947	1 322 819	1 367 840	1 367 840	
%		Andel av total LOA (31/12)	86	89	86	80	70	74	

Tabellen visar elanvändning på Catenas helägda fastigheter fördelat på inköpta och egenproducerade källor. All redovisad egenproducerad energi kommer från lokala solcellsanläggningar och har förbrukats i Catenas fastigheter. Andel förnyelsebar innefattar el som Catena köper in från Vattenfall samt solcellsel. För el inköpt av hyresgäster har Catena begränsade uppgifter om källan och andel förnyelsebar är därav förmodligen högre än angivet.

Fjärrvärmeanvändning			Totalt				Jämförbart bestånd		Förändring, %
EPRA-code	Enhet		2020	2019	2018	2017	2020	2019	
DH&C-Abs	MWh	Inköpt hyresvärd	35 495	32 764	33 588	27 430	30 331	28 817	5
DH&C-Lfl		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	14 525	13 838	14 258	N/D	12 573	12 304	2
		Inköpt hyresgäst	22 416	22 957	22 150	18 757	22 850	22 584	2
		<b>Totalt fjärrvärmeanvändning</b>	<b>57 911</b>	<b>55 721</b>	<b>55 738</b>	<b>46 187</b>	<b>53 181</b>	<b>51 401</b>	<b>3</b>
%		<i>Andel förnyelsebar</i>	95	94	93	N/D	95	94	
	<b>kWh/kvm</b>	<b>Intensitet</b>	<b>44</b>	<b>43</b>	<b>44</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>43</b>	<b>2</b>
	kvm	LOA (medelvärde)	1 313 028	1 292 991	1 265 564	1 103 467	1 198 576	1 183 590	
%		Andel av total LOA (31/12)	67	70	71	66	62	65	

Tabellen visar fjärrvärmeanvändning på Catenas fastigheter. Siffrorna är normalårskorrigerade enligt SMHIs graddagar. Catena använder ingen fjärrkyla i sina fastigheter. Revidering av fördelning mellan hyresgäst och hyresvärd för 2019 jämfört med föregående årsredovisning på grund av kompletterande information kring energiföretal.

Bränsleanvändning			Totalt				Jämförbart bestånd		Förändring, %
EPRA-code	Enhet		2020	2019	2018	2017	2020	2019	
Fuels-Abs	MWh	Inköpt hyresvärd	985	4 072	6 800	6 241	939	3 813	-75
Fuels-Lfl		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	659	916	885	N/D	613	658	-7
		Inköpt hyresgäst	70	155	345	301	11	51	-79
		<b>Total bränsleanvändning</b>	<b>1 055</b>	<b>4 228</b>	<b>7 145</b>	<b>6 542</b>	<b>950</b>	<b>3864</b>	<b>-75</b>
%		<i>Andel förnyelsebar</i>	-	-	-	-	-	-	
	<b>kWh/kvm</b>	<b>Intensitet</b>	<b>10</b>	<b>31</b>	<b>46</b>	<b>57</b>	<b>9</b>	<b>32</b>	<b>-72</b>
	kvm	LOA (medelvärde)	108 222	137 496	154 725	115 458	105 539	120 525	
%		Andel av total LOA (31/12)	6	7	9	7	5	7	

Tabellen visar bränsleanvändning i Catenas fastigheter. Siffrorna är normalårskorrigerade enligt SMHIs graddagar. Stor minskning 2020 på grund av att en fastighet bytte till fjärrvärme under augusti 2019 och en fastighet revs i januari 2020. Ytor och därmed intensitet för 2017 och 2019 har korrigerats jämfört med årsredovisningen 2019 då medelvärdet på LOA hade beräknats felaktigt.

### Total energianvändning

EPRA-code	Enhet		Totalt				Jämförbart bestånd		Förändring, %
			2020	2019	2018	2017	2020	2019	
Energy-Int	MWh	Inköpt/producerad av hyresvärd	86 258	93 383	93 543	73 920	75 508	80 224	-6
		<i>varav undermätt till hyresgäst</i>	<i>46 193</i>	<i>46 214</i>	<i>44 119</i>	<i>N/D</i>	<i>42 727</i>	<i>42 752</i>	<i>0</i>
		Inköpt/producerad av hyresgäst	89 836	90 523	89 289	82 928	83 491	85 540	-2
		<b>Total energianvändning</b>	<b>176 094</b>	<b>183 906</b>	<b>182 833</b>	<b>156 848</b>	<b>158 999</b>	<b>165 764</b>	<b>-4</b>
	kWh/kvm	<b>Intensitet</b>	<b>107</b>	<b>114</b>	<b>121</b>	<b>122</b>	<b>51</b>	<b>54</b>	<b>-6</b>
	kvm	LOA (medelvärde)	1 653 460	1 618 870	1 505 297	1 281 546	485 529	1 485 529	
	%	Andel av total LOA (31/12)	85	88	84	77	76	81	

Tabellen visar energiintensiteten i Catenas fastigheter. Förändring mellan fördelning hyresgäst och hyresvärd för 2019 jämfört med föregående årsredovisning på grund av revidering av fördelning av fjärrvärme. Se även förklaring under tabellen för fjärrvärme.

### Växthusgasutsläpp

EPRA-code	Enhet	Scope	Utsläppskälla	Totalt			Förändring 2020-2018, %
				2020	2019	2018	
GHG-Dir-Abs GHG-Indir-Abs GHG-Int	ton CO <sub>2</sub> e	Scope 1	Naturgas	67	637	1 195	-94
			Köldmedialäckage	317	317	257	23
			Tjänstebil	32	100	54	-41
		Scope 2	El (market-based)	0	0	0	0
			El (location-based)	716	919	895	-20
			Fjärrvärme	1 201	1 199	1 163	3
			<b>Total Scope 1+2 (market-based)</b>	<b>1 617</b>	<b>2 254</b>	<b>2 670</b>	<b>-39</b>
		<b>Total Scope 1+2 (location-based)</b>	<b>2 333</b>	<b>3 172</b>	<b>3 564</b>	<b>-35</b>	
		Scope 3	El (market-based)	5 161	4 617	3 962	30
			El (location-based)	4 432	4 257	4 153	7
Fjärrvärme	1 922		2 330	2 191	-12		
Naturgas och olja	150		221	257	-42		
Tjänsteresor	5		27	46	-89		
		Pending	50	40	42	19	
		<b>Total Scope 1+2+3 (market-based)</b>	<b>8 905</b>	<b>9 488</b>	<b>9 168</b>	<b>-3</b>	
		<b>Total Scope 1+2+3 (location-based)</b>	<b>8 892</b>	<b>10 046</b>	<b>10 253</b>	<b>-13</b>	
	kg CO <sub>2</sub> e/kvm	<b>GHG intensitet (Scope 1+2, market-based)</b>	<b>0,98</b>	<b>1,96</b>	<b>2,37</b>	<b>-59</b>	
	kg CO <sub>2</sub> e/kvm	<b>GHG intensitet (Scope 1+2+3, market-based)</b>	<b>5,39</b>	<b>6,21</b>	<b>6,81</b>	<b>-21</b>	
	kvm	LOA (medelvärde)	1 653 460	1 618 870	1 505 297		
	%	Andel av total LOA (31/12)	85	88	84		

Tabellen visar direkta och indirekta växthusgasutsläpp samt intensiteten. Stark minskning av Scope 1 pga att en fastighet kopplades om från naturgas till fjärrvärme under augusti 2019. Justeringar i utsläppen för 2018 och 2019 har gjorts jämfört med siffror som presenterades i årsredovisningen 2019 pga förbättrad och mer specifik information om elavtal som har erhållits. Förklaring i mer detalj återfinns på sidan 83.

### Vattenanvändning

EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd		Förändring, %
			2020	2019	2018	2020	2019	
Water-Abs Water-LfL Water-int	m <sup>3</sup>	Inköpt av hyresvärd	119 271	136 526	123 308	89 346	99 548	-10
		Inköpt hyresgäst	104 221	103 961	92 099	102 062	103 285	-1
		<b>Total vattenanvändning</b>	<b>223 492</b>	<b>240 487</b>	<b>215 407</b>	<b>191 408</b>	<b>202 833</b>	<b>-6</b>
	l/kvm	<b>Intensitet</b>	<b>141</b>	<b>152</b>	<b>153</b>	<b>152</b>	<b>161</b>	<b>-6</b>
	kvm	LOA (medelvärde)	1 581 180	1 586 399	1 409 796	1 256 883	1 256 883	
	%	Andel av total LOA (31/12)	81	86	79	65	68	

Tabellen visar vattenanvändning i Catenas fastigheter.

Avfall			Totalt		Jämförbart bestånd		
EPRA-code	Enhet		2020	2019	2020	2019	Förändring, %
Waste-Abs	ton	<b>Farligt avfall</b>	<b>41</b>	<b>14</b>	<b>36</b>	<b>4</b>	<b>817</b>
Waste-LfL	ton	<i>varav till annan/ okänd behandlingsmetod</i>	41	14	36	4	
	%		100	100	100	100	
	ton	<b>Icke-farligt</b>	<b>565</b>	<b>248</b>	<b>244,9</b>	<b>195,1</b>	<b>26</b>
	ton	<i>varav till förbränning</i>	147	17	61	17	259
	%		26	7	25	9	
	ton	<i>varav till återvinning</i>	126	151	86	102	-16
	%		22	61	35	52	
	ton	<i>varav till deponi</i>	20	25	15	25	-39
	%		4	10	6	13	
	ton	<i>varav till kompostering</i>	16	5	1	1	-34
	%		3	2	0	0	
	ton	<i>varav till annan/ okänd behandlingsmetod</i>	255	50	82	50	63
	%		45	20	34	26	
	ton	<b>Total avfall</b>	<b>606</b>	<b>262</b>	<b>281</b>	<b>199</b>	<b>41</b>
		LOA (medelvärde)	652 742	564 888	483 016	483 016	
		Andel av total LOA (31/12)	34	31	25	26	

Tabellen visar mängder av avfall i Catenas fastigheter där Catena anlitar avfallsbolag och där de anlitade avfallsbolagen kan leverera behandlade viktmängder till Catena. Datan är begränsad på grund av att få avfallsbolag har statistik tillgängligt. Stor ökning mellan 2020 och 2019 på grund av att fler avfallsbolag har haft statistik tillgängligt under 2020 och för att Catena redovisar statistik på fler antal fastigheter.

Catenas huvudkontor			2020	2019	2018	Förändring 2020-2019, %
EPRA-code	Enhet					
Elec-Abs, Lfl	MWh	Total elanvändning	15,3	22,8	33,85	-33
DH&C-Abs, Lfl		Total fjärrvärmeanvändning	38,7	16,2	N/A	-
Fuel-Abs, Lfl		Total bränsleanvändning	-	48,4	N/A	-
Energy-Int	kWh/kvm	Intensitet	83,7	135,6	52,48	-38
GHG-Dir-Abs	ton CO <sub>2</sub>	Scope 1	-	8,6	N/A	-100
GHG-Indir-Abs		Scope 2	3,3	0,7	N/A	377
GHG-Int	kg CO <sub>2</sub> e/kvm	Intensitet	5,2	14,4	N/A	-64
Water-Abs, Lfl	m <sup>3</sup>	Total vattenanvändning	135,0	187,0	213,00	-28
Water-Int	l/kvm	Intensitet	209,3	289,9	330,23	-28
Waste- ABS, Lfl	ton	Total (icke-farligt, till återvinning och förbränning)	0,18	0,49	0,34	-63
	kvm	LOA	645	645	645	

Tabellen visar miljöindikatorer på Catenas huvudkontor. Alla värden är uppskattade.

Miljöcertifiering			2020	2019	2018
EPRA-code	Enhet	Miljöcertifieringssystem och nivå			
Cert-Tot	kvm		149 562	149 562	126 675
	% av total yta	Certifierad enligt "Greenbuilding"	8	8	7
	kvm		120 500	0	0
	% av total yta	Certifierad enligt "Miljöbyggnad Silver"	6	0	0
	kvm	<b>Total certifierad</b>	<b>270 062</b>	<b>149 562</b>	<b>126 675</b>
	% av total yta		14	8	7
		Antal byggnader	13	7	6

Tabellen visar antal byggnader som är miljöcertifierade samt certifierad area.

## Sociala indikatorer

Social Hållbarhet på Catenas fastigheter				
EPRA-code	Indikator	2020	2019	2018
H&S-Asset	Andel fastigheter där utvärdering av hälsa och säkerhet har utförts, %	100	100	100
H&S-Comp	Tillfällen då hälsa och säkerhet har visat brister i Catenas fastigheter	0	0	0
Comty-Eng	Andel fastigheter där samhällsprojekt har implementerats, %	0	0	0

Personalrörelse							
EPRA-code		2020		2019		2018	
		Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Emp-Turnover	Personer som börjat	8	4	6	5	6	1
	<i>Andel av totalt antal anställda vid årets slut, %</i>	17		14		15	
	Personer som slutat	5	1	4	1	4	0
	<i>Andel av totalt antal anställda vid årets slut, %</i>	11		9		10	

Personalstyrka							
		2020		2019		2018	
		Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
<b>Total personalstyrka, st</b>							
	Antal anställda	46	17	43	14	41	10
	Tillsvidareanställda	46	17	42	13	41	10
	<i>Varav heltid</i>	46	17	42	13	41	10
	<i>Varav deltid</i>	0	0	0	0	0	0
	Visstidsanställda	0	0	1	1	0	0

Tabellen visar totala antalet medarbetare och antal kvinnor på Catena fördelat på olika anställningstyper. Catena har under året inte haft någon inhyrd personal eller säsongsbetonade variationer i antalet anställda. All data inhämtas från HR-administration.

Personalsammansättning							
EPRA-code		2020		2019		2018	
		Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor
Diversity Emp	Styrelse	7	3	7	3	7	3
	Under 30 år	0	0	0	0	0	0
	30-50 år	1	1	2	2	2	2
	Över 50 år	6	2	5	1	5	1
Ledning		3	1	7	1	7	1
	Under 30 år	0	0	0	0	0	0
	30-50 år	1	0	3	1	3	1
	Över 50 år	2	1	4	0	4	0
Övriga medarbetare		43	16	36	13	34	9
	Under 30 år	4	4	4	4	2	1
	30-50 år	22	8	19	6	20	6
	Över 50 år	17	4	13	3	12	2

Tabellen visar sammansättning av företaget fördelat per kön och ålderskategori.



## GRI

GRI (Global Reporting Initiative) hjälper företag över hela världen att förstå och kommunicera sina effekter på kritiska hållbarhetsfrågor som klimatförändringar, mänskliga rättigheter, styrning och socialt välbefinnande. Catenas hållbarhetsredovisning för 2020 följer GRI standarder nivå Core. Rapporteringen utifrån GRI utgår från de områden som har identifierats som väsentliga för bolaget med hjälp av intressentdialoger och omvärldsbevakning.

### GRI-index

Nedanstående förteckning återger referenser till de GRI-upplysningar och indikatorer som Catena redovisar inom ramen för bolagets rapportering.

#### GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-standard	Beskrivning	Sidhänvisning/ Kommentar
<b>ORGANISATIONSPROFIL (2016)</b>		
102-1	Organisationens namn	2
102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	4-5
102-3	Organisationens huvudkontor	2
102-4	Verksamhetsländer	4, 75, 98
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	52-53
102-6	Marknader	40-42, 14
102-7	Organisationens storlek	5-7, 42-45, 49-51, 80
102-8	Personalstyrka	80
102-9	Leverantörskedja	64
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	7, 46-47
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	64
102-12	Externa initiativ	57
102-13	Medlemskap	57
<b>STRATEGI OCH ANALYS (2016)</b>		
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	10-11
<b>ETIK OCH INTEGRITET (2016)</b>		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	32-33
<b>STYRNING (2016)</b>		
102-18	Styrningsstruktur	71, 127-141
<b>INTRESSENTENGAGEMANG (2016)</b>		
102-40	Intressentgrupper	72-73
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	68
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	72-73
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	72-73
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	72-73
<b>REDOVISNINGSPROFIL (2016)</b>		
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	71
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	72-73
102-47	Identifierade väsentliga områden	72-73
102-48	Reviderad information	75, 77, 83
102-49	Väsentliga förändringar	72-73
102-50	Redovisningsperiod	71, 75
102-51	Datum för senaste redovisning	30 mars 2020
102-52	Redovisningscykel	Årligen
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll	84
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standarder	71
102-55	GRI-index	81-82
102-56	Externt bestyrkande	85

## ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI-standard	Beskrivning	Sidhänvisning/ Kommentar
<b>GRI 201: EKONOMISK UTVECKLING (2016)</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	12-15, 20-21, 71
201-1	Genererat och distribuerat ekonomiskt värde	59
<b>GRI 203: INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN (2016)</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	12-15, 59, 71
203-2	Väsentlig indirekt ekonomisk påverkan	58-59
<b>GRI 205: ANTIKORRUPTION (2016)</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	69-70
205-3	Antal fall av korruption	Inga fall, se även sidan 69-70
<b>GRI 302: ENERGI (2016)</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	61-64, 70-71
302-1	Organisationens energianvändning	75, 77-78
CRE1	Energiintensitet i byggnader	75, 78
<b>GRI 305: UTSLÄPP (2016)</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	61-64, 70-71
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	62, 75, 78, 83
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp (Scope 2)	62, 75, 78, 83
305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	62, 75, 78, 83
<b>GRI 401: ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR (2016)</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	67-70
401-1	Personalomsättning	80, redovisar ej region eller åldersfördelning på grund av det låga antalet individer
<b>GRI 403: HÄLSA OCH SÄKERHET (2018)</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	67-70
403-1 - 403-7	Styrning	67-69, 83-84, 128
403-9	Arbetsrelaterade skador	68-69, 128
<b>GRI 404: UTBILDNING (2016)</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	67-70
404-1	Utbildning för anställda	69
404-3	Utvecklingssamtal	68
<b>GRI 405: MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER (2016)</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	67-70
405-1	Sammansättning av företaget	80
<b>GRI 406: ICKE-DISKRIMINERING (2016)</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	67-70
406-1	Antal fall av diskriminering	Inga fall
<b>CRE: PRODUKTANSVAR (2016)</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	61-63, 71
CRE8	Hållbarhetscertifieringar för ny-, om- och tillbyggnation	63, 79

**Avgränsningar**

Samtliga av de hållbarhetsaspekter som Catena bedömt som väsentliga har på olika sätt en påverkan på bolagets verksamhet och medarbetare. För historiska data eftersträvar Catena jämförbarhet. Vissa av Catenas hållbarhetsaspekter kan ha en påverkan även utanför bolagets juridiska ramar, exempelvis hos kunder och leverantörer. Denna påverkan och avgränsningar för Catenas ansvar beskrivs i dessa fall löpande i samband med redovisning av styrning och indikatorer.

**Bakgrundsdata och kompletterande indikatorer**

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

*Leverantörsbedömning*

Bolaget utvärderar lämpliga indikatorer för att mäta och följa upp leverantörers prestanda på ett relevant och kostnadseffektivt sätt. Catena mäter i nuläget inga av GRI:s indikatorer för upplysningen leverantörsbedömning av miljöpåverkan trots att denna identifierats som väsentlig. Under 2020 har Catena arbetat vidare med att utveckla sin leverantörsgranskningsmetod, se mer på sidan 64.

*Energianvändning och växthusgasutsläpp*

Catena redovisar energianvändning för 85 procent av den totala uthyrningsbara ytan, resterande 15 procent saknas då Catena inte har tillgång till hyresgästers mätvärden.

Av pedagogiska skäl redovisar Catena all energianvändning i MWh eller kWh. För att räkna om energianvändningen från MWh till GJ, används omräkningsfaktorn 3,6. Catena mäter och följer årligen upp växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Catena har mätt och redovisat växthusgasutsläpp uppdelat på Scope 1 och 2 samt delar av Scope 3 sedan 2018. 2018 representerar därmed Catenas basår för beräkningarna och bolagets målluppföljning. Justeringar av växthusgasutsläppen för 2018 och 2019 har gjorts på grund av följande: beräkningarna är mer fullständiga (exempelvis har utsläpp från läckage av köldmedier adderats in), bättre träffsäkerhet i hur energianvändning fördelar sig mellan olika scope baserat på

de fall där den vidaredebiterats till hyresgäster baserat på faktisk förbrukning och förbättrad information om vilka elavtal som gäller för respektive fastighet, både i Sverige och Danmark, vilket gjort att emissionsfaktorer kunnat uppdateras till att bli mer specifika. Information om användning och omvandlingsfaktorer hämtas från källor enligt tabellen på sidan 62.

Omvandlingsfaktorerna ses över och uppdateras en gång per år i samband med framtagning av hållbarhetsredovisningen.

Catena använder så långt det är möjligt omvandlingsfaktorer som innefattar alla relevanta växthusgaser, det vill säga CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, HFCs, PFCs, SF<sub>6</sub> och NF<sub>3</sub>. Bolaget genomför inga egna omräkningar från andra växthusgaser till CO<sub>2</sub>e och har därför inget generellt värde för Global Warming Potential (GWP). Förbränning av förnybara bränslen ger precis som fossila bränslen upphov till växthusgasutsläpp. De omvandlingsfaktorer som avser användning av förnybara bränslen utgörs av den del av bränslet som är fossilt, exempelvis de cirka 15 procent av E85 som utgörs av bensin. Catena redovisar inte förnybara bränslen då de representerar en mycket liten andel av Catenas utsläpp och därmed anses irrelevanta.

*Styrning hälsa och säkerhet*

Catenas ledningssystem för hälsa och säkerhet gäller för alla anställda och är baserat på identifierade risker och övergripande lagkrav. Hälsa- och säkerhetsfrågor behandlas löpande vid ledningsmöten, personalkonferenser och genom kontakt med företagshälsovården. Det är ledningsgruppen som ansvarar för den årliga uppföljningen av arbetsmiljön, men alla anställda har möjlighet att skicka in ärenden eller, om önskas, få delta vid en specifik punkt i agendan under ledningsmöten. Information om Catenas policy och handböcker finns tillgängliga för alla anställda på Catenas intranät. Arbetsmiljöpolicy innehåller instruktioner och blanketter för hur rapporter om tillbud och olyckor skall rapporteras och hur dessa skall utredas. Utredning ska ske av, från gång till annan, tillsatt grupp för att tillse att ingen anställd drabbas av repressalier. Det föreligger totalförbud mot repressalier mot den som lyfter avvikelser på arbetsplatsen. Incidenter följs upp av ledningsgruppen och eventuellt skyddsombud. För närvarande är uppdraget som skyddsombud vakant varför alla incidenter skall anmälas till VD.

Årligen genomförs undersökning av arbetsmiljön i form av skyddsronder på varje avdelning och regionkontor. Catena genomför även årligen en riskbedömning och för detta tas handlingsplaner samt uppföljning fram av det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM). Utifrån årliga kontroller görs utvärderingar angående vad som behöver förändras i arbetsmiljön.

#### Företagshälsovård

Catena har tecknat avtal om företagshälsovård på samtliga orter där Catenas medarbetare befinner sig. Hälsoundersökning och specifika intervjuer om förebyggande åtgärder genomförs med alla anställda vartannat år för att identifiera, minimera och eliminera hälsorisker. Undersökning utförs av extern och oberoende företags-hälsovård.

Medarbetare kan även ta direktkontakt med företags-hälsovården när behov uppstår. Avstämning sker först med ansvarig chef eller HR.

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



**Kontakt** Tove Palm, Hållbarhetsansvarig  
tove.palm@catenafastigheter.se



**Kontakt** Anna Wallander,  
Miljö- och certifieringsansvarig  
anna.wallander@catenafastigheter.se



**Kontakt** Malin Nissen, HR-chef  
malin.nissen@catenafastigheter.se



Nattskiftet 11, Stockholm.

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

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

### Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Catena AB (publ) ("Catena") att översiktligt granska hållbarhetsredovisningen för år 2020. Vår granskning omfattar hållbarhetsredovisningen på sidorna 56-84 i årsredovisningen, vilken också utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

### Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 71 i årsredovisningen och utgörs av de delar av GRI Standards som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

### Uttalande

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


En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 24 mars 2021

PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

Frida Sidnäs  
Hållbarhetsspecialist,  
medlem i FAR



**MEDS har expanderat snabbt de senaste åren och vi har vuxit ur vår nuvarande anläggning. Catena har från start varit väldigt lösningsorienterade och flexibla att jobba med som fastighetsvärd och i ett byggprojekt. De har varit lyhörda för våra synpunkter och gjort allt för att tillgodose dem. Det känns tryggt att jobba med proffs.**

*– Marcus Ramstrand, Head of Logistics, MEDS.*

MEDS.se är ett fullskaligt online-apotek som säljer receptbelagda och receptfria läkemedel med tillstånd från Läkemedelsverket. Online-apoteket har även ett stort sortiment inom hälsa, skönhet och husdjur. MEDS har inga fysiska butiker utan strävar istället efter att så snabbt som möjligt leverera direkt till kunderna, smidigt och säkert.

MEDS lanserades 2018 och är det snabbast växande apoteket i Sverige och har som mål att bli landets favoritapotek. MEDS har 130 anställda med bas i Stockholm.



# Innehåll

## Koncernen

### Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat	89
Rapport över finansiell ställning	90
Förändringar i eget kapital	91
Kassaflödesanalys	91

### Noter

Not 1. Allmän information	92
Not 2. Redovisnings- och värderingsprinciper	92–97
Not 3. Information om rörelsesegment	98–99
Not 4. Hyresintäkter	99
Not 5. Fastighetskostnader och central administration	99
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	100
Not 7. Leasing	100
Not 8. Anställda och personalkostnader	100–101
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	102
Not 10. Skatt	102
Not 11. Goodwill	103
Not 12. Förvaltningsfastigheter	103–104
Not 13. Materiella anläggningstillgångar	104
Not 14. Andelar i intresseföretag och samarbetsarr.	105–106
Not 15. Övriga långfristiga fordringar	106
Not 16. Kundfordringar	106
Not 17. Övriga fordringar	106
Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106
Not 19. Eget kapital och resultat per aktie	106
Not 20. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	107–108
Not 21. Klassificering av finansiella instrument	109
Not 22. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	110
Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110
Not 24. Närstående	111
Not 25. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	111
Not 26. Kassaflödesanalys	112
Not 27. Avstämning av alternativa nyckeltal	113–114

## Moderbolaget

### Finansiella rapporter

Resultaträkning	115
Balansräkning	116
Förändringar i eget kapital	117
Kassaflödesanalys	117

### Noter

Not 1. Redovisningsprinciper	118
Not 2. Finansiell riskhantering	118
Not 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	118
Not 4. Nettoomsättning	118
Not 5. Kostnad för utförda tjänster	118
Not 6. Anställda och personalkostnader	118–119
Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	119
Not 8. Leasing	119
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	119
Not 10. Skatt	119–120
Not 11. Materiella anläggningstillgångar	120
Not 12. Andelar koncernföretag	120–121
Not 13. Andelar i intresseföretag	122
Not 14. Kundfordringar	122
Not 15. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	122
Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123
Not 17. Eget kapital	123
Not 18. Övriga avsättningar	123
Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123
Not 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	123
Not 21. Kassaflödesanalys	124
Not 22. Klassificering av finansiella instrument	124–125
Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	126
Not 24. Närstående	126



# Finansiella rapporter – koncernen

Rapport över totalresultat, koncernen			
Mkr	Not	2020-01-01	2019-01-01
	3	-2020-12-31	-2019-12-31
Hysesintäkter	4	1 263,9	1 182,9
Fastighetskostnader	5	-260,1	-280,1
<b>Driftsöverskott</b>		<b>1 003,8</b>	<b>902,8</b>
Central administration	5,6,7,8	-35,2	-34,1
Övriga rörelseintäkter		3,7	4,5
Övriga rörelsekostnader		-2,0	-0,4
Andelar i resultat från intresseföretag	14	-4,4	-11,5
Finansiella intäkter	9	2,1	3,4
Finansiella kostnader	9	-239,5	-228,2
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	7	-9,9	-9,7
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>718,6</b>	<b>626,8</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	8,0	75,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	1 158,8	791,2
Värdeförändringar derivat	20	38,1	29,3
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 923,5</b>	<b>1 522,5</b>
Aktuell skatt	10	-38,9	-21,8
Uppskjuten skatt	10	-357,5	-276,9
<b>Årets resultat</b>	19	<b>1 527,1</b>	<b>1 223,8</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Omräkningsdifferens		-9,7	2,2
<b>Årets totalresultat</b>		<b>1 517,4</b>	<b>1 226,0</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare	19	1 517,4	1 226,0
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Resultat per aktie</b>			
Resultat per aktie, kr	19	40,51	32,46
Utdelning per aktie, kr		7,50 <sup>1)</sup>	6,50

1) Styrelsens förslag till utdelning.

## Rapport över finansiell ställning, koncernen

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	11	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	12	18 612,4	16 270,5
Materiella anläggningstillgångar	13	1,5	4,0
Nyttjanderättstillgång tomträtt	7	334,5	330,2
Andelar i intresseföretag	14	71,6	75,9
Uppskjuten skattefordran	10	75,0	85,1
Övriga långfristiga fordringar	15,20,21	100,5	94,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 698,5</b>	<b>17 362,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	16	14,3	16,6
Övriga fordringar	17	199,1	191,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	75,6	68,1
Likvida medel	20	411,1	131,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>700,1</b>	<b>407,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21</b>	<b>20 398,6</b>	<b>17 770,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital		165,9	165,9
Övrigt tillskjutet kapital		2 161,3	2 161,3
Balanserat resultat		5 263,2	3 990,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		7 590,4	6 318,0
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19</b>	<b>7 590,4</b>	<b>6 318,0</b>
Räntebärande skulder	20,21,22	6 090,4	4 784,7
Uppskjuten skatteskuld	10	1 884,0	1 537,0
Leasingskuld	21	332,0	327,8
Övriga långfristiga skulder	20	347,4	384,3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21</b>	<b>8 653,8</b>	<b>7 033,8</b>
Räntebärande skulder	20,21,22	3 644,6	3 999,9
Leverantörsskulder		124,2	125,5
Aktuella skatteskulder		50,5	19,6
Skulder till intresseföretag	20	28,4	-
Övriga skulder		94,9	74,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	211,8	198,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>21</b>	<b>4 154,4</b>	<b>4 418,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 398,6</b>	<b>17 770,1</b>

### Förändringar i eget kapital, koncernen

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

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>165,9</b>	<b>2 161,3</b>	<b>3 990,8</b>	<b>6 318,0</b>	-	<b>6 318,0</b>
Årets totalresultat	-	-	1 517,4	1 517,4	-	1 517,4
Utdelning	-	-	-245,0	-245,0	-	-245,0
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>165,9</b>	<b>2 161,3</b>	<b>5 263,2</b>	<b>7 590,4</b>	-	<b>7 590,4</b>

### Kassaflödesanalys, koncernen

Mkr	Not 26	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		1 923,5	1 522,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-1 197,0	-894,9
Betald skatt		-13,8	-15,1
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>712,7</b>	<b>612,5</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-13,2	-87,1
Förändring av rörelseskulder		44,8	88,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>744,3</b>	<b>613,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		-172,4	-18,7
Avyttring av tillgångar via dotterföretag		-	7,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-969,1	-752,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter		157,0	0,2
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-0,4	-3,2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0,6	-
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-16,6	-75,1
Avyttring av finansiella tillgångar		-	16,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 000,9</b>	<b>-825,5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		6 679,8	2 822,7
Amortering av lån		-5 898,1	-2 545,0
Utbetald utdelning		-245,0	-216,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>536,7</b>	<b>60,9</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>280,1</b>	<b>-150,9</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>131,2</b>	<b>281,2</b>
Kursdifferens i likvida medel		-0,2	0,9
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>411,1</b>	<b>131,2</b>

# Noter – koncernen

## Not 1. Allmän information

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

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

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

Moderföretaget är noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för publicering av styrelsen och VD den 24 mars 2021 och föreläggs årsstämman den 29 april 2021.

Catenas styrelse har avgett hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen kapitel 6, vilken återfinns på sidorna 56-85 i denna rapport. Hållbarhetsrapporten avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag för kalenderår 2020 och har genomgått översiktlig granskning av revisor. Catenas hållbarhetsrapport har upprättats enligt GRI Standarder, nivå Core. Catena har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

## Not 2. Redovisnings- och värderingsprinciper

*Belopp i Mkr om inget annat anges*

### Överensstämmelse med lag och normgivning

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

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

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

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

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är

baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

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

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

### Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande ändringar av standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2020:

Ändring av IFRS16 Leasingavtal, ändring av IFRS3 Rörelseförvärv, ändring av IAS1 och IAS8 samt ändringar av IFRS9, IAS39 och IFRS7. Ingen av dessa ändringar har haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

### 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 2020 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

### Segmentsrapportering

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

### Klassificering

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

### Konsolideringsprinciper

#### Dotterföretag

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

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv

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

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

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av förvaltningsfastigheter som inte ingår i en rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Samtliga förvärv av dotterföretag under 2019 och 2020 har redovisats som förvärv av tillgångar.

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

#### *Intresseföretag och joint ventures*

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Catena har ett innehav om minst 20 procent av rösterna och högst 50 procent eller på annat sätt har ett betydande, men inte bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls till dess att det upphör redovisas innehaven enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretag och joint ventures motsvaras av koncernens andel av företagets egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i företagets nettoresultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- och undervärden. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde. "Andel i intresseföretags resultat" redovisas som en del av förvaltningsresultatet.

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

#### *Innehav i gemensam verksamhet*

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

#### **Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande**

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

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

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

#### **Omräkning av utländsk valuta**

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

#### *Transaktioner och balansposter i utländsk valuta*

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

Koncernexterna transaktioner med utlandet förekommer endast i undantagsfall.

#### *Koncernföretag*

Resultat och finansiell ställning för koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan omräknas till rapportvaluta enligt följande:

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

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

### Rörelsens intäkter

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

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Catenas sida, som intäkt den period då ersättningen erhållits. Som hyresintäkter redovisas även vidarefakturerade kostnader, vilka huvudsakligen utgörs av fastighetsskatt och media, då dessa är direkt kopplade till hyresavtalen. Vidarefakturerade kostnader bedöms i allt väsentligt utgöras av prestationsåtagande som, likt hyra, fullgörs över tid och redovisas som intäkt i motsvarande period.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

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

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

Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

### Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader

#### Central administration

Här ingår kostnader på övergripande koncernnivå för bland annat koncernledning, personaladministration, IT och IR, revision samt finansiella rapporter och kostnader för upprätthållande av börsnotering.

#### Finansiella intäkter och kostnader

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

Räntointäkter 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.

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

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

### Förvaltningsresultat

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

### Skatt

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

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

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

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

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

### Finansiella instrument

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

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar inklusive hyresfordringar, i årsredovisningen benämnd som kundfordringar, redovisas när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

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

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

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

Kategorin innefattar derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas.

#### Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Låne- och kundfordringar är finansiella tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden. Fordringarna uppkommer vid kontant utlåning och då Catena tillhandahåller varor och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Kategorin innefattar även förvärvade fordringar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Det innebär att över- och undervärden liksom direkta transaktionskostnader periodiseras över instrumentets löptid. Kundfordringar redovisas

till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för förlustriskreservering. Kundfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reserven för förväntade kreditförluster beräknas baserat på förlustrisken för hela fordrans löptid och redovisas när fordran redovisas första gången. Reservens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöde. En nedskrivning av kundfordring redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordran redovisas i posten finansiella kostnader.

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

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

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

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Finansiella skulder värderas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Finansiella skulder värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteskillnadsräntningar vid förtidslösen av lån utan att nytt lån tas upp redovisas i resultaträkningen vid lösentidpunkten. Långfristiga skulder har en förväntad löptid som är längre än ett år medan kortfristiga skulder har en löptid om högst ett år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder som har en kort förväntad löptid redovisas därför normalt till nominellt värde. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

#### *Derivat och säkringsredovisning*

Catena tillämpar inte säkringsredovisning. Samtliga derivat redovisas i kategorierna "Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultaträkningen" respektive "Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen."

#### *Verkligt värde på finansiella instrument*

Vid fastställandet av verkligt värde för lån samt ränteswappar sker en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. För avtal om rätetak fastställs värdet med hjälp av optionsvärderingsmodell. Den egna kreditrisken beaktas vid verkligt värde-värdering av lånen. Verkligt värde för valutaterminskontrakt fastställs som nuvärdet av framtida kassaflöden baserat på kurser för valutaterminer på balansdagen. 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 20, 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 värdeflukuationer.

#### **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 12. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar. Om det under löpande år föreligger väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering. Den internt utförda värderingen kvalitetskontrolleras genom ett urval av fastigheter som externvärderas årligen varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Förvaltningsfastigheter är i nivå 3 enligt värderingshierarkin.

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

#### *Tillkommande utgifter*

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

de uppkommer. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

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

#### *Tillgångar som innehas för försäljning*

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

#### **Nedskrivningar**

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

#### *Nedskrivningsprövning för materiella tillgångar samt andelar i dotterföretag, intresseföretag, joint venture m.m*

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som ska beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet). En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

#### *Nedskrivningsprövning av icke-finansiella tillgångar*

Goodwill och immateriella tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod eller immateriella tillgångar som inte är färdiga för användning, skrivs inte av utan prövas årligen, eller vid indikation på värdeminskning, avseende eventuellt nedskrivningsbehov. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar (andra än goodwill) som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

#### *Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar*

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

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

#### *Återföring av nedskrivningar*

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

#### **Aktiekapital**

##### *Återköp av egna aktier*

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

#### **Resultat per aktie**

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

#### **Ersättningar till anställda**

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

#### *Pensioner*

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

För räkenskapsåren 2004–2020 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan. Åtaganden enligt ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3,7 Mkr (3,4 Mkr). För 2021 förväntas bolaget betala cirka 3,6 Mkr till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2020 uppgick



Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 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. Bolagets andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta uppgår till 0,00788% och bolagets andel av totalt antal aktiva försäkrade till 0,00651%.

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**

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

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

#### **Leasing – leasegivare**

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

### Not 3. Information om rörelsesegment

Resultaträkning	Göteborg		Helsingborg		Jönköping		Malmö		Stockholm	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter	165,3	173,2	223,5	207,2	106,9	96,2	217,1	190,6	551,1	515,7
(varav vidarefakturerade kostnader)	(9,0)	(10,3)	(14,6)	(15,2)	(12,7)	(13,6)	(39,8)	(39,5)	(43,1)	(39,3)
Fastighetskostnader	-25,3	-27,1	-52,6	-54,0	-30,1	-35,7	-62,4	-63,9	-89,7	-99,4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>140,0</b>	<b>146,1</b>	<b>170,9</b>	<b>153,2</b>	<b>76,8</b>	<b>60,5</b>	<b>154,7</b>	<b>126,7</b>	<b>461,4</b>	<b>416,3</b>
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansiella intäkter	2,4	2,4	0,8	0,6	1,3	1,2	1,5	1,5	7,7	6,2
Finansiella kostnader	-34,7	-35,3	-43,3	-40,8	-19,0	-17,9	-43,7	-43,1	-114,2	-112,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>107,7</b>	<b>113,2</b>	<b>128,4</b>	<b>113,0</b>	<b>59,1</b>	<b>43,8</b>	<b>112,5</b>	<b>85,1</b>	<b>354,9</b>	<b>310,2</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	15,7	-	-	-	0,2	-	58,7	8,0	0,6
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	19,5	104,2	340,1	211,3	28,3	43,2	326,2	121,7	444,7	310,8
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>127,2</b>	<b>233,1</b>	<b>468,5</b>	<b>324,3</b>	<b>87,4</b>	<b>87,2</b>	<b>438,7</b>	<b>265,5</b>	<b>807,6</b>	<b>621,6</b>
Skatt										
<b>Årets totalresultat</b>										

Övriga upplysningar	Göteborg		Helsingborg		Jönköping		Malmö		Stockholm	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Goodwill	110,7	110,7	41,5	41,5	40,1	40,1	76,1	76,1	234,6	234,6
Förvaltningsfastigheter	2 339,6	2 296,6	3 807,6	3 019,3	1 312,7	1 266,3	3 393,5	2 639,6	7 759,0	7 048,7
Investeringar via förvärv	-	52,2	-	-	-	-	237,1	9,3	151,7	20,6
Investeringar i anläggningstillgångar	23,4	25,3	448,2	243,4	18,1	113,5	216,4	282,2	263,0	88,0
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uppskjutna skattefordringar	-	1,5	0,1	0,3	3,9	-	-	0,1	2,2	4,1

#### Rörelsens segment

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

#### Koncernens segment består av följande regioner:

Göteborg – utgörs av 15 fastigheter  
Helsingborg – utgörs av 23 fastigheter  
Jönköping – utgörs av 12 fastigheter  
Malmö – utgörs av 19 fastigheter  
Stockholm – utgörs av 44 fastigheter

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

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

I segmentens resultat, tillgångar och skulder inkluderas direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten

på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Utfördelning av fastighetsadministration har skett med yta som huvudsaklig fördelningsgrund. I segmentens investeringar i materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter ingår samtliga investeringar fränsett investeringar i korttidsinventarier och inventarier av mindre värde.

Catena har en hyresgäst som enskilt svarar för mer än 10 procent av koncernens intäkter. Dessa intäkter, som samlat uppgår till cirka 180 Mkr, fördelas på regioner Helsingborg, Jönköping, Malmö och Stockholm.

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

Verksamheten bedrivs huvudsakligen i Sverige, förutom fyra fastigheter som finns i Danmark och dessa fastigheter tillhör region Malmö.

Central administration och eliminering		Summa	
2020	2019	2020	2019
-	-	1 263,9	1 182,9
-	-	(119,2)	(117,9)
-	-	-260,1	-280,1
-	-	<b>1 003,8</b>	<b>902,8</b>
-35,2	-34,1	-35,2	-34,1
3,7	4,5	3,7	4,5
-2,0	-0,4	-2,0	-0,4
-4,4	-11,5	-4,4	-11,5
-11,6	-8,5	2,1	3,4
5,5	11,5	-249,4	-237,9
<b>-44,0</b>	<b>-38,5</b>	<b>718,6</b>	<b>626,8</b>
-	-	8,0	75,2
-	-	1 158,8	791,2
38,1	29,3	38,1	29,3
<b>-5,9</b>	<b>-9,2</b>	<b>1 923,5</b>	<b>1 522,5</b>
		-396,4	-298,7
		<b>1 527,1</b>	<b>1 223,8</b>

Central administration och eliminering		Summa	
2020	2019	2020	2019
-	-	503,0	503,0
-	-	18 612,4	16 270,5
-	-	388,8	82,1
0,5	0,2	969,6	752,6
-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
68,8	79,1	75,0	85,1

#### Not 4. Hyresintäkter

##### Löptider för hyreskontrakt per 2020-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare.

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2021	184	112,2	8,4
2022	88	144,3	10,8
2023	69	178,9	13,4
2024	48	183,6	13,7
2025	29	146,5	11,0
2026	21	161,3	12,1
2027+	45	408,5	30,6
<b>Totalt</b>	<b>484</b>	<b>1 335,3</b>	<b>100,0</b>

##### Kontrakterad hyresintäkt per kontraktstorlek, Mkr

	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter, %
>10,0	39	53,8
5,0–10,0	39	22,2
3,0–5,0	37	10,9
2,0–3,0	23	4,3
1,0–2,0	36	4,0
0,5–1,0	45	2,5
<0,5	265	2,3
<b>Totalt</b>	<b>484</b>	<b>100,0</b>

#### Not 5. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2020	2019
Driftskostnader	79,8	87,2
Reparationer och underhåll	49,3	67,5
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	27,7	27,5
Fastighetsskatt	35,0	33,9
Övriga externa kostnader	25,6	24,4
Fastighetsadministration	42,7	39,6
<b>Totalt</b>	<b>260,1</b>	<b>280,1</b>

Central administration	2020	2019
Personalkostnader	17,0	15,9
Köpta tjänster	17,6	17,6
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,6	0,6
<b>Totalt</b>	<b>35,2</b>	<b>34,1</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

	2020	2019
Revisionsuppdrag	1,8	1,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,1	–
Skatterådgivning	0,2	0,3
Övriga tjänster	0,4	–
<b>Totalt</b>	<b>2,5</b>	<b>1,9</b>

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

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

Med övriga tjänster avses sådant som inte ingår i revisionsuppdraget, revisionsverksamheten eller skatterådgivning.

### Not 7. Leasing

I koncernens egenskap av leasetagare

	2020	2019
Kassautflöde	11,1	10,9
<b>Totalt</b>	<b>11,1</b>	<b>10,9</b>

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

Framtida odiskonterade kassautflöden avseende kontrakterade perioder förfaller till betalning:

	2020	2019
Inom ett år	11,1	10,9
Mellan ett och fem år	41,8	40,0
Senare än fem år	334,2	344,0
<b>Totalt</b>	<b>387,1</b>	<b>394,9</b>

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

#### Nyttjanderättstillgångar redovisade per 1 januari 2019

Tillkommande nyttjanderätter, tomträtter	4,4
Tillkommande nyttjanderätter, fordon	1,2
Ändrade tomträttsavgälder i befintliga nyttjanderätter	-26,9
Avskrivningar, fordon	-1,2

#### Nyttjanderättstillgångar redovisade per 31 december 2019

Tillkommande nyttjanderätter, fordon	1,2
Ändrade tomträttsavgälder i befintliga nyttjanderätter	4,3
Avskrivningar, fordon	-1,2

#### Nyttjanderättstillgångar redovisade per 31 december 2020

	<b>334,5</b>
--	--------------

Av det totala värdet för nyttjanderätter består 331,0 Mkr av tomträtter och 3,5 Mkr av billeasingavtal.

Årets kostnad för korttidsleasingavtal (arrenden) uppgår till 1,6 Mkr och redovisas som fastighetskostnader. Årets kostnad för leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde understiger 0,1 Mkr och redovisas som central administration.

### Not 8. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2020	varav män	2019	varav män
Anställda i Sverige	42	66%	42	72%

Könsfördelning	2020		2019	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	57%	43%	57%	43%
Ledning	67%	33%	86%	14%

#### Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar

	2020	2019
Styrelseordförande	0,3	0,3
Övriga styrelseledamöter	1,1	1,0
Verkställande direktören (Benny Thöggersen jan-okt 2020)		
Grundlön	2,0	2,2
Övriga ersättningar	0,4	0,5
Verkställande direktören (Jörgen Eriksson nov-dec 2020)		
Grundlön	0,6	–
Övriga ersättningar	0,1	–
Övriga ledande befattningshavare (2 respektive 6 personer)		
Grundlön	4,3	6,8
Övriga ersättningar	1,0	1,7
Övriga anställda	26,8	22,2
<b>Summa</b>	<b>36,6</b>	<b>34,7</b>

#### Pensionskostnader

	2020	2019
Verkställande direktören (Benny Thöggersen jan-okt 2020)	1,2	1,4
Verkställande direktören (Jörgen Eriksson nov-dec 2020)	0,2	–
Övriga ledande befattningshavare (2 respektive 6 personer)	2,0	2,6
Övriga anställda	5,0	3,7
<b>Summa</b>	<b>8,4</b>	<b>7,7</b>

#### Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

	2020	2019
Styrelseordförande	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,4	0,3
Verkställande direktören (Benny Thöggersen jan-okt 2020)	1,2	1,4
Verkställande direktören (Jörgen Eriksson nov-dec 2020)	0,3	–
Övriga ledande befattningshavare (2 respektive 6 personer)	2,0	3,1
Övriga anställda	8,7	7,5
<b>Summa</b>	<b>12,7</b>	<b>12,4</b>
<b>Totalt</b>	<b>57,7</b>	<b>54,8</b>

Arvode styrelseledamot, Tkr (årligt styrelsearvode beslutat av årsstämman april 2020 respektive april 2019)	2020		2019	
	styrelse- arvode	varav för utskotts- arbete	styrelse- arvode	varav för utskotts- arbete
Gustaf Hermelin	350	–	330	–
Henry Klotz	–	–	225	60
Ceasar Åfors	225	50	–	–
Hélène Briggert	200	25	190	25
Katarina Wallin	215	40	185	20
Tomas Andersson	195	20	165	–
Ingela Bendrot	–	–	190	25
Vesna Jovic	200	25	–	–
Magnus Swärdh	195	20	175	10
<b>Summa</b>	<b>1 580</b>	<b>180</b>	<b>1 460</b>	<b>140</b>

Lön till styrelse och verkställande direktör avser styrelse och verkställande direktör i moderbolaget. På årsstämman 2020 togs beslut att ersättning för medverkan i ersättningsutskottet skall utgå med 40 tkr till ersättningsutskottets ordförande samt vardera 20 tkr till övriga två ledamöter. Arvode utgår även till revisionsutskottets ordförande med 50 tkr och vardera 25 tkr till övriga två ledamöter.

#### Styrelsearvodet 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 2 personer (6) som, vid årets utgång, tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammansättning, se sidan 141.

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 2020 uppgick arvodet till totalt 1,6 Mkr (1,5), varav styrelsens ordförande har erhållit 0,4 Mkr (0,3).

Marknadsmässig ersättning om 40 Tkr (80) för utförda tjänster som konferensmoderator, utgick till bolag ägt av styrelseledamot Katarina Wallin. Beloppet ingår ej i tabellen ovan.

##### Bonus

Bonus till verkställande direktör kan maximalt uppgå till 50 procent av årlig fast lön. Beslut om bonus fattas årsvis och innebär inte en rätt till bonus för kommande år. Bonusen är pensionsgrundande. Även ledande befattningshavare kan överta sin fasta lön erhålla en bonus. För övriga ledande befattningshavare kan bonus utgå till högst 25 procent av årlig fast lön. Bonus ska primärt baseras på de verksamhetsmål som fastställts för respektive befattningshavares verksamhetsområde och på grundval av förvaltningsresultatet och utveckling av projektportfölj enligt fastställt bokslut för berört år.

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

Bonusmålet för 2020 var att utfallet av förvaltningsresultatet skall överstiga justerad budget med 1,5 procent.

Ersättningsutskottet bereder frågan om bolagets åtaganden

och avsättning har skett för bonus för 2020 med 4,1 Mkr (4,2) inklusive sociala avgifter.

Bonusystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2020. Ersättningsutskottet svarar för utvärdering av system och utfall.

##### Pensioner

Pensionsinbetalningar för bolagets verkställande direktör, vice VD och övriga ledande befattningshavare följer ITP-planen, dock minst 30 procent av grundlön och bonus. Pensionsgrundande lön beräknas enligt ITP-planens regler. Vidare omfattas även all övrig personal av ITP-avtalet.

Pensionskostnaden motsvarar kostnader för avgiftsbestämda planer enligt IAS19.

##### Avgångsvederlag

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

Anställningsavtalen med vice VD kan sägas upp av Catena med en uppsägningstid om 12 månader varav 6 månader med arbetsplikt. Vid uppsägning från befattningshavarens sida är uppsägningstiden, i enlighet med kollektivavtal, 3 månader.

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

##### Berednings- och beslutsprocess

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

Samtliga beslut tagna av ersättningsutskottet återrapporteras till styrelsen.

Ersättningsutskottet har sammanträtt vid ett tillfälle under 2020.

### Not 9. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2020	2019
Ränteintäkter <sup>1)</sup>	2,1	2,4
Valutakursvinster	-	1,0
<b>Summa</b>	<b>2,1</b>	<b>3,4</b>

Finansiella kostnader	2020	2019
Räntekostnader	-224,0	-216,0
Valutakursförluster	-4,6	-
Övriga finansiella kostnader	-10,9	-12,2
Finansiella kostnader avseende leasingtillgångar	-9,9	-9,7
<b>Summa</b>	<b>-249,4</b>	<b>-237,9</b>

Finansnetto	2020	2019
	<b>-247,3</b>	<b>-234,5</b>

1) Samtliga ränteintäkter avser tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

### Not 10. Skatt

Redovisad i rapport över totalresultat	2020	2019
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-38,9	-21,8
<b>Summa</b>	<b>-38,9</b>	<b>-21,8</b>
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Förvaltningsfastigheter	-312,8	-247,1
Derivat	-7,8	-6,1
Skattemässiga underskott	-0,5	-0,7
Obeskattade reserver	-36,7	-23,2
Övriga uppskjutna skatter	0,3	0,2
<b>Summa</b>	<b>-357,5</b>	<b>-276,9</b>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-396,4</b>	<b>-298,7</b>

Avstämning av effektiv skatt	2020	2019
Resultat före skatt	1 923,5	1 522,5
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4%	-411,6	-325,8
Effekt av ändrad skattesats och utländsk skatt	15,3	11,2
Ej avdragsgilla kostnader inkl. ränteavdragsbegränsning	-0,5	-1,2
Skatt hänförlig till tidigare år	1,0	0,3
Ej skattepliktiga bolagsförsäljningar	-	17,6
Skatt på andel i resultat från intresseföretag	-0,9	-2,4
Övrigt	0,3	1,6
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-396,4</b>	<b>-298,7</b>

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 20,6 (19,6).

### Uppskjuten skatt redovisad i de finansiella rapporterna

	2019					2020		
	IB 2019	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	Förvärv/avyttring av bolag	UB 2019	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	UB 2020
<b>Uppskjuten skattefordran</b>								
Förvaltningsfastigheter	7,3	-4,7	-0,5	-	2,1	-2,1	-	0,0
Skattemässiga underskott	4,6	-0,7	-	-	3,9	-0,5	-	3,4
Derivat	84,6	-6,1	-	-	78,5	-7,8	-	70,7
Pensionsavsättningar	0,4	0,2	-	-	0,6	0,3	-	0,9
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>96,9</b>	<b>-11,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>-</b>	<b>85,1</b>	<b>-10,1</b>	<b>-</b>	<b>75,0</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>								
Förvaltningsfastigheter	1 213,7	242,4	-0,1	-0,1	1 455,9	310,7	-0,4	1 766,2
Obeskattade reserver	57,9	23,2	-	-	81,1	36,7	-	117,8
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>1 271,6</b>	<b>265,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>1 537,0</b>	<b>347,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>1 884,0</b>

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

**Not 11. Goodwill**

Goodwill	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	503,0	503,0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>503,0</b>	<b>503,0</b>

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

**Not 12. Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Årets förändring	2020	2019
Ingående värde	16 270,5	14 721,1
Förvärv	388,8	82,1
Ny-, till- och ombyggnation <sup>1)</sup>	969,1	752,6
Försäljningar	-149,0	-82,6
Omräkningsdifferenser mm	-25,8	6,1
Orealiserade värdeförändringar	1 158,8	791,2
<b>Redovisat värde</b>	<b>18 612,4</b>	<b>16 270,5</b>

Taxeringsvärden	2020	2019
Taxeringsvärden, byggnader	4 105,6	3 980,0
Taxeringsvärden, mark (varav innehav med tomträtt 117,3 Mkr)	1 751,9	1 699,4
<b>Totalt</b>	<b>5 857,5</b>	<b>5 679,4</b>

Påverkan på årets resultat	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	1 263,9	1 182,9
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	217,4	240,5

1) Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs utom till den del de avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. 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 9,8 Mkr (7,5).

Förvaltningsfastigheter uppdelade på regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr
Göteborg	15	231,7	2 339,6
Helsingborg	23	450,9	3 807,6
Jönköping	12	222,2	1 312,7
Malmö	19	265,9	3 393,5
Stockholm	44	776,8	7 759,0
<b>Totalt</b>	<b>113</b>	<b>1 947,5</b>	<b>18 612,4</b>

**Verkligt värde**

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

**Värderingskategorier för förvaltningsfastigheter**

Koncernens samtliga fastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Koncernens fastigheter består primärt av

logistikfastigheter, vilka har liknande riskprofil och värderingsmetodik. Koncernen har även väsentligt inslag av projekt. För pågående projekt är det bedömda värdet baserat på ett byggrättsvärde där även hänsyn har tagits till det flöde som finns.

**Direktavkastningskrav och real tillväxt**

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

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

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

**Driftsöverskott och vakansnivå**

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

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

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

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

**Byggrätter**

Det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen gällande byggrätter är bedömda värden på planlagda byggrätter på respektive fastighet. Den tillämpade värderingsmetoden för byggrätterna baseras på ortsprismetoden 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 avvikelser över- eller understiger detta intervall justeras det bokförda värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden.

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

För definitioner se sidorna 148-149.

	Faktiskt utfall					Totalt
	Göteborg	Helsingborg	Jönköping	Malmö	Stockholm	
Hysesvärde, Mkr	174,1	273,3	126,0	238,8	576,3	1 388,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	96,2	96,3	97,4	95,2	96,2
Kontrakterad årshyra, Mkr	170,3	262,8	121,3	232,5	548,4	1 335,3
Driftsöverskott före fastighetsadm., Mkr	146,1	181,3	82,2	160,7	479,5	1 049,8
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	6,2	4,8	6,3	4,7	6,2	5,6
Överskottsgrad före fastighetsadm., %	88,0	80,8	76,5	73,8	86,9	82,8

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

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av fastighetsbeståndet, Cushman & Wakefield har värderat cirka 59,3 procent av beståndet, motsvarande ett värde av 11,0 Mdkr under 2020.

**Värdering**

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

**Känslighetsanalys**

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är diskonteringsräntan och hyresvärdet. I diskonteringsräntan ingår antagande såsom ränteläge, skuldsättningsgrad, inflationsantaganden, avkastningskrav på insatt kapital, läge på fastigheten, hyresgäststruktur med mera. Hyresvärdet speglar marknadsbildningen 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	-2 795	3 764
Hyresvärde, Mkr	857	-968

**Not 13. Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier	2020	2019
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>8,0</b>	<b>5,0</b>
Förvärv	0,5	3,1
Försäljningar och utrangeringar	-2,5	-0,1
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6,0</b>	<b>8,0</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-4,0</b>	<b>-3,5</b>
Försäljningar och utrangeringar	0,1	0,1
Årets avskrivningar	-0,6	-0,6
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4,5</b>	<b>-4,0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1,5</b>	<b>4,0</b>

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

	2020	2019
Central administration	0,6	0,6



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

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

2020	Klassificering	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
Foodhills Fastighet AB	Intressebolag	559122-6617	Bjuv	45,0%	11,3
Södertuna utveckling AB	Joint Venture	559184-0367	Södertälje	50,0%	50,1
Törsjö Logistik AB	Intressebolag	559014-0272	Örebro	34,0%	9,2
Urban Services Sweden AB	Intressebolag	559108-8397	Solna	25,0%	1,0
<b>Totalt</b>					<b>71,6</b>

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

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

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

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

	2020	2019
<b>Resultaträkningen</b>		
Hysesintäkter	49,7	36,6
Driftsöverskott	5,2	-14,6
Årets resultat	-14,9	-29,8

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Balansräkningen</b>		
Anläggningstillgångar	374,0	306,8
Omsättningstillgångar	48,6	27,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>422,6</b>	<b>333,9</b>
Eget kapital	9,2	24,1
Avsättningar	0,1	-
Övriga skulder	413,3	309,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>422,6</b>	<b>333,9</b>

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

	2020	2019
<b>Resultaträkningen</b>		
Hysesintäkter	0,1	-
Driftsöverskott	-	-
Årets resultat	0,0	0,0

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Balansräkningen</b>		
Anläggningstillgångar	7,0	1,5
Omsättningstillgångar	0,3	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7,3</b>	<b>1,5</b>
Eget kapital	1,5	1,5
Avsättningar	-	-
Övriga skulder	5,8	-
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7,3</b>	<b>1,5</b>

**Intresseföretag**

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

Urban Services Sweden AB ägs som intressebolag av Catena, Fabège, Ragnsells och Servistik med 25 procent vardera. Bolaget skall utveckla och bedriva samordning av logistiken för transporter av gods och varor in och ur Arenastaden i Solna.

Foodhills Fastighet AB äger och förvaltar tre fastigheter i Bjuv. Bolaget ägs till 45 procent vardera av Catena och Backahill AB och 10 procent ägs av Foodhills AB.

	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	25,9	27,4
Aktieägartillskott	-	10,0
Årets andel av resultat efter skatt	-4,4	-11,5
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21,5</b>	<b>25,9</b>

**Joint Ventures**

Under 2019 förvärvade Catena 50 procent av det nybildade bolaget Södertuna utveckling AB. Resterande 50 procent av bolaget, vars syfte är att utveckla 1 000 000 kvm mark för logistikändamål, ägs av Gerstabergh Gård AB.

	2020	2019
<i>Accumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	50,0	-
Förvärv	-	50,0
Årets andel av resultat efter skatt	0,1	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50,1</b>	<b>50,0</b>

#### Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Catena bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag, SFF Holding AB, nedan kallat SFF, via dotterbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av obligationer (MTN-Medium Term Notes) samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. För denna gemensamma verksamhet redovisar Catena sin andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med den gemensamma verksamheten har eliminerats i koncernredovisningen. Tillgångar och skulder som ingår i koncernen hänförliga till verksamheten i SFF utgörs främst av obligationslån samt andel av kortfristiga placeringar. Per den 31 december hade Catena utestående obligationer om totalt 1 605 Mkr (1 386) via SFF vilka beskrivs mer i detalj i årsredovisningens finansieringsavsnitt på sidorna 49-51. Kortfristiga placeringar uppgick per 31 december till 78,7 Mkr (66,8).

#### Not 15. Övriga långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Forordningar intresseföretag	42,0	37,5
Handpenning villkorat markförvärv	31,5	31,5
Deposition	18,6	18,6
Kapitalförsäkringar	3,8	2,8
Förutbetalda kreditavgifter	4,6	3,7
<b>Totalt</b>	<b>100,5</b>	<b>94,1</b>

#### Not 16. Kundfordringar

Förfallostruktur för kundfordringar	2020-12-31	2019-12-31
<30 dagar	1,3	1,1
31-60 dagar	1,9	1,2
61-90 dagar	1,9	0,5
>91 dagar	7,7	3,5
<b>Summa</b>	<b>12,8</b>	<b>6,3</b>
Ej förfallna	9,5	13,3
<b>Totalt</b>	<b>22,3</b>	<b>19,6</b>

Nedskrivna fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Reservering vid årets början	-3,0	-1,5
Reservering för befarade förluster	-5,1	-3,6
Konstaterade förluster	0,1	2,1
<b>Reservering vid årets slut</b>	<b>-8,0</b>	<b>-3,0</b>
<b>Totala kundfordringar</b>	<b>14,3</b>	<b>16,6</b>

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt.

För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringar grupperats baserat på kreditkarakteristika och antal dagars dröjsmål. Förlusthistorik används tillsammans med nuvarande och framåtblickande information som kan påverka kundernas möjlighet att betala fordran. Försenade betalningar utgör en presumtion att förhöjd kreditrisk föreligger.

#### Not 17. Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Forordningar intresseföretag	-	34,9
Mervärdesskatt och övriga skattefordringar	68,6	76,9
Kortfristiga placeringar	78,7	66,8
Handpenning fastighetsförvärv	33,6	-
Övriga fordringar	18,2	12,8
<b>Totalt</b>	<b>199,1</b>	<b>191,4</b>

#### Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Administration och fastighetskostnader	5,2	5,2
Förutbetalda avgift kreditfacilitet	4,2	3,2
Förutbetalda projektkostnader	21,4	12,1
Förutbetalda försäkringspremier	9,7	9,4
Periodiserade hyresrabatter	29,4	30,7
Upplupna intäkter	5,7	7,5
<b>Totalt</b>	<b>75,6</b>	<b>68,1</b>

#### Not 19. Eget kapital och resultat per aktie

	Antal aktier	Totalt antal aktier
<b>Antal registrerade aktier</b>		
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 2014-03-10	446 469	25 641 921
Riktad nyemission 2016-01-22	7 246 971	32 888 892
Riktad nyemission 2016-02-15	346 614	33 235 506
Riktad nyemission 2016-10-11	2 500 000	35 735 506
Riktad nyemission 2017-12-19	1 678 017	37 413 523
Riktad nyemission 2018-07-09	285 330	37 698 853
<b>Antal registrerade aktier</b>		<b>37 698 853</b>

Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)	2020	2019
<i>Resultat per aktie</i>		
Årets resultat	1 527,1	1 223,8
Utestående stamaktier	37 698 853	37 698 853
Vägt antal utestående stamaktier	37 698 853	37 698 853
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>40,51</b>	<b>32,46</b>

(Ingen utspädningseffekt föreligger, då inga potentiella aktier förekommer.)

**Not 20. Finansiella instrument och finansiell riskhantering****Finanspolicy**

Catena är exponerad mot finansiella risker och det är finansförvaltningen, vilken sköts centralt i Catena AB, som har det operativa ansvaret för hur finansverksamheten bedrivs. Styrelsen i Catena AB ser årligen över och beslutar om innehållet i finanspolicyen, vilken reglerar finansförvaltningens mandat samt fastställer vilka finansiella risker koncernen är exponerad mot och hur dessa skall hanteras. Finansverksamhetens övergripande målsättning kan sammanfattas i fyra delar, dels säkerställa koncernens kapitalbehov på kort och lång sikt, dels inom finanspolicyens ramar och riktlinjer minimera koncernens finansiella kostnader, dels säkerställa att koncernens tillgängliga likviditet uppgår till en tillfredsställande nivå och att därmed betalningsförmåga tryggas på kort och lång sikt och slutligen säkerställa att finansverksamheten bedrivs med god intern kontroll.

Finansiella mål	Mål 2020	Utfall 2020
Aktieutdelning ska långsiktigt uppgå till 50% av förvaltningsresultatet, reducerad med schablonberäknad skatt	>282,4 Mkr	286,7
Genomsnittlig kapitalbindning	>2 år	2,2 år
Kreditgivare	>5 st	10 st
Räntetäckningsgrad	>1,75 ggr	4,0 ggr
Soliditet	>30%	37,2%

**Finansiering**

Räntebärande skulder i Catena består i huvudsak av traditionella bilaterala lån från kreditinstitut men också av obligationer, realkreditobligationer och företagscertifikat. Räntebärande skulder uppgick per 2020-12-31 till 9 735,0 Mkr (8 784,6), varav 78,2 Mkr (75,3) under befintliga avtal kommer amorteras under 2021. Finansieringen är i sin helhet säkerställd med pant i fastigheter, direkt eller indirekt genom säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med vidhängande pant. I vissa fall är även dotterföretagens aktier pantsatta och borgen lämnad av moderbolag. Vanligtvis kompletteras säkerställningen i låneavtalen med garantiklausuler på finansiella åtaganden, innebärande att belåningsgraden ej får överstiga 60-75 procent och räntetäckningsgraden som ej får understiga 1,5-2,0 ggr samt soliditeten som ej får understiga 25 procent. Skulle bolaget bryta något eller några av dessa åtaganden kan det medföra att lånet eller lånen sägs upp med omedelbar betalning eller att aktuell långivare gör anspråk på de säkerställda tillgångarna.

**Likviditetsrisk**

Likviditetsrisk föreligger om Catena inte förmår att fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av brist på likvida medel eller att de kan fullgöras endast genom upplåning till avsevärt högre kostnad än normalt alternativt genom att tillgångar måste avyttras till pris under marknadsnivå. Catena följer noggrant kassaflödets utveckling för att vid var tid säkerställa en tillräcklig mängd likvida medel. Utöver det förhandlar Catena om bekräftade lånelöften som ytterligare säkerställer behovet av kapital på kort sikt. Per 2020-12-31 fanns kreditlöften om 11 135,0 Mkr (9 209,6) varav 1 400,0 Mkr (425,0) var outnyttjat.

Tabellen nedan visar när de finansiella tillgångarna och skulderna förfaller med hänsyn tagen till avtalade amorteringar.

**Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2020-12-31**

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder				Betalningsflöden			
		Lån	Leverantör	Intresseföretag	Upplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån <sup>1)</sup>	räntor på derivat <sup>1)</sup>	
0-3 mån	431,2	1 168,7	124,2	28,4	62,3	-	24,6	23,8	
3-12 mån	31,2	2 436,8	-	-	-	100,0	89,3	64,2	
1-2 år	91,1	1 211,1	-	-	-	-	59,9	67,6	
2-5 år	20,0	4 652,8	-	-	-	1 300,0	38,7	152,3	
Över 5 år	62,1	265,6	-	-	-	-	1,0	78,4	
<b>Totalt</b>	<b>635,6</b>	<b>9 735,0</b>	<b>124,2</b>	<b>28,4</b>	<b>62,3</b>	<b>1 400,0</b>	<b>213,5</b>	<b>386,3</b>	

1) Vid aktuellt ränteläge.

**Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2019-12-31**

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder				Betalningsflöden			
		Lån	Leverantör	Intresseföretag	Upplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån <sup>1)</sup>	räntor på derivat <sup>1)</sup>	
0-3 mån	155,3	1 660,7	125,5	-	68,0	-	27,4	28,0	
3-12 mån	100,1	2 339,1	-	-	-	100,0	57,6	84,0	
1-2 år	72,7	3 641,1	-	-	-	325,0	42,3	104,2	
2-5 år	7,6	1 143,6	-	-	-	-	40,0	82,1	
Över 5 år	21,3	-	-	-	-	-	-	179,8	
<b>Totalt</b>	<b>357,0</b>	<b>8 784,6</b>	<b>125,5</b>	<b>-</b>	<b>68,0</b>	<b>425,0</b>	<b>167,3</b>	<b>478,1</b>	

1) Vid aktuellt ränteläge.

#### Låneavtalens förfallostruktur

Förfalloår	2020	2019
2020	-	3 960,0
2021	3 605,5	2 690,8
2022	1 211,1	978,6
2023	3 036,3	1 155,2
>2024	1 882,1	-
<b>Totalt</b>	<b>9 735,0</b>	<b>8 784,6</b>

#### Förfallostruktur för redovisade långfristiga räntebärande skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	5 824,8	4 784,7
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	265,6	-
<b>Totalt</b>	<b>6 090,4</b>	<b>4 784,7</b>

#### Lånevillkor, ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp		Genomsnittlig ränta	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande skulder	9 735,0	8 784,6	2,3%	2,6%

Den genomsnittliga räntan tar hänsyn till räntederivat. Marginal är jämnt fördelad över räntebindningstiden.

Total utestående volym avseende avtal om ränteswappar uppgår till 5 714,6 Mkr (4 521,7).

#### Finansierings- och refinansieringsrisk

Avser risken för att finansiering vid investeringar alternativt vid omförhandlingar inte kan erhållas eller att de endast kan erhållas till ett för koncernen ofördelaktiga villkor. För att säkerställa finansiering idag och i framtiden samt för att minimera kostnaden för

	Nominellt värde		Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Redovisat värde	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ränteswapavtal (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	5 714,6	4 521,7	-343,0	-381,1	-343,0	-381,1

Av redovisat värde avser -343,0 Mkr (-381,1) långfristig del.

Tabellen ovan visar att verkligt och bokfört värde på koncernens samtliga derivat inte skiljer sig åt. Även övriga av koncernen och moderbolaget upptagna finansiella tillgångar och skulder har samma verkliga värde som redovisat värde per 2020-12-31.

#### Nettovinst/förlust på finansiella instrument redovisade i resultaträkningen

Nettovinst/förlust utgörs av resultat hänförliga till finansiella instrument exklusive räntor. För uppgifter om räntetäckning och räntekostnader se not 9 Finansiella intäkter och kostnader.

2020	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-5,1
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	38,1
2019	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-3,0
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	29,3

upplåning använder sig Catena av flera finansieringskällor med varierande kapitalbindningstider. Utöver det framhåller Catenas finanspolicy att bolaget vid var tid måste upprätthålla vissa nivåer avseende belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad för att säkerställa ett högt kreditvärde.

#### Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor och/eller kreditmarginaler påverkar finansnettot eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. När och hur en sådan förändring får effekt beror på valet av kapital- och räntebindningstid. Majoriteten av koncernens räntebärande skulder har en räntebindning som är kortare än ett år och huvudsakligen använder sig Catena av fasträntelån och räntederivat för att justera den aggregerade räntebindningen i låneportföljen. Inkluderat effekten av räntederivat uppgick på balansdagen den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,1 år (2,3) och räntan till 2,3% (2,6). Ränta på de rörliga lånen baseras typiskt på 3-månaders Stibor eller 6-månaders Cibor med tillägg av en kreditmarginal.

#### Ränteförfallostruktur

År	Mkr	Effektivränta, % <sup>1)</sup>	Andel i %
2021	4 095,5	1,7	42,1
2022	500,0	3,7	5,1
2023	908,0	2,7	9,3
2024	500,0	2,8	5,1
2025	711,8	3,1	7,3
2026	686,7	3,5	7,0
2027	600,0	1,6	6,2
2028	600,0	1,5	6,2
2029	561,0	2,9	5,8
2030	572,0	3,2	5,9
<b>Totalt</b>	<b>9 735,0</b>	<b>2,3</b>	<b>100,0</b>

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2020-12-31. Marginal är fördelad jämnt över räntebindningstiden.

#### Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk avser dels risker kopplade till att hyresgäster och leverantörer inte kan fullgöra sina förpliktelser gentemot Catena och dels till risken för att Catena inte kan fullgöra sina åtaganden vilket kraftigt kan reducera bolagets kreditvärdighet. I det första fallet kan kreditrisken i huvudsak hänföras till utestående kundfordringar men kan likväl innebära att större leverantörer som banker och/eller entreprenörer inte fullföljer sina åtaganden. Kreditrisken härigenom anses vara låg då Catenas kunder och leverantörer på aggregerad nivå har hög kreditvärdighet. En kreditprövning genomförs normalt på våra kunder och där osäkerhet föreligger kräver Catena ofta bankgaranti eller borgensförbindelse. I det andra fallet säkerställer Catena den egna kreditvärdigheten genom att upprätthålla ett stabilt kassaflöde, en tillfredställande likviditet samt nyckeltal gällande belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad på trygga nivåer. För att begränsa motpartsrisken kopplad till skulder och derivat ställer Catena krav på hög kreditvärdighet, motsvarande lägst "investment grade".

Kreditriskexponering	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel	411,1	131,2
Kundfordringar	14,3	16,6
Övriga kortfristiga fordringar	199,1	191,4
Övriga långfristiga fordringar	100,5	94,1
<b>Totalt</b>	<b>725,0</b>	<b>433,3</b>

**Not 21. Klassificering av finansiella instrument**

2020	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	92,1	92,1
Kundfordringar	-	-	14,3	14,3
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	112,3	112,3
Upplupna intäkter	-	-	5,8	5,8
Likvida medel	-	-	411,1	411,1
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>635,6</b>	<b>635,6</b>
Icke finansiella tillgångar				19 763,0
<b>Totalt</b>				<b>20 398,6</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-6 090,4	-6 090,4
Leasingskuld	-	-	-332,0	-332,0
Räntederivat	-343,0	-	-	-343,0
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-3 644,6	-3 644,6
Leverantörsskulder	-	-	-124,2	-124,2
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-28,4	-28,4
Upplupna kostnader	-	-	-62,3	-62,3
<b>Summa</b>	<b>-343,0</b>	<b>-</b>	<b>-10 281,9</b>	<b>-10 624,9</b>
Icke finansiella skulder				-2 183,3
<b>Totalt</b>				<b>-12 808,2</b>

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde.  
Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 6,1 Mdkr.

2019	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	90,3	90,3
Kundfordringar	-	-	16,6	16,6
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	111,4	111,4
Upplupna intäkter	-	-	7,5	7,5
Likvida medel	-	-	131,2	131,2
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>357,0</b>	<b>357,0</b>
Icke finansiella tillgångar				17 413,1
<b>Totalt</b>				<b>17 770,1</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-4 784,7	-4 784,7
Leasingskuld	-	-	-327,8	-327,8
Räntederivat	-381,1	-	-	-381,1
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-3 999,9	-3 999,9
Leverantörsskulder	-	-	-125,5	-125,5
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-24,5	-24,5
Upplupna kostnader	-	-	-68,0	-68,0
<b>Summa</b>	<b>-381,1</b>	<b>-</b>	<b>-9 330,4</b>	<b>-9 711,5</b>
Icke finansiella skulder				-1 740,6
<b>Totalt</b>				<b>-11 452,1</b>

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

### Not 22. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	10 592,2	9 745,8
Aktier för skulder till kreditinstitut <sup>1)</sup>	6 760,6	5 831,9
Garantiförpliktelser	-	-
<b>Totalt</b>	<b>17 352,8</b>	<b>15 577,7</b>
1) Avser aktier i koncernföretag.		
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Ansvar för koncernföretags skulder (HB/KB)	386,5	355,4
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	8 430,2	8 104,3
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	76,7	110,7
Övriga eventalförpliktelser	21,2	48,1
<b>Totalt</b>	<b>8 914,6</b>	<b>8 618,5</b>

### Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror	145,6	135,2
Upplupna driftskostnader	13,7	11,8
Förutbetalda mediakostnader	0,2	0,1
Upplupna räntekostnader	28,3	28,8
Upplupna lönerelaterade kostnader	15,7	15,1
Upplupna försäljningskostnader	3,9	3,9
Övriga poster	4,4	3,9
<b>Totalt</b>	<b>211,8</b>	<b>198,8</b>

**Not 24. Närstående****Närståenderelationer**

Koncernen står under ett betydande inflytande från Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag. Hans innehav uppgick per 2020-12-31 till 29,8 procent (29,8) av rösterna i koncernens moderbolag. Erik Paulssons inflytande leder till att koncernen har närståendetransaktioner med, det av Erik Paulsson helägda bolaget, Hansan AB. Närståendetransaktion har även skett med styrelseledamot Katarina Wallin ägt bolag.

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Catena AB, själv eller via koncernföretag, följande intresseföretag, Törsjö Logistik AB, Urban Services Sweden AB, Södertuna utveckling AB och Foodhills Fastighet AB samt gemensam verksamhet i form av innehav i SFF Holding AB. Transaktioner i form av aktieägartillskott, lån och räntor med SFF har eliminerats i koncernredovisningen. Istället redovisas Catenas andel av SFFs externa engagemang i koncernens finansiella rapporter. Se not 14 Andelar i intresseföretag och samarbetsarrangemang.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Catena AB eller i dess dotterföretag har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Catena, som var eller är ovanlig i sin karaktär eller sina villkor och som inträffat under 2020. Se not 8 Anställda och personalkostnader.

Catena har i ett fall utställt borgensförbindelse för koncernföretags intresseföretag, se not 22 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser.

	2020	2019
<b>Transaktioner med koncernföretags intresseföretag</b>		
Försäljning	0,5	0,4
Ränteintäkter	1,9	1,4
Kortfristiga fordringar	-	34,9
Långfristiga fordringar	42,0	37,5
Räntebärande skulder	28,4	0,0
Borgensförbindelser	76,7	76,7
<b>Transaktioner med andra närstående</b>		
Inköp	0,2	0,2

**Övrig information**

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmissiga villkor.

**Not 25. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Den 14 januari tecknade Catena avtal om att förvärva fastigheten Morgongåva 15:33 i Företagsparken Morgongåva, som ligger cirka 40 km väster om Uppsala. På fastigheten kommer Catena att uppföra en 38 000 kvm stor logistikanläggning, en investering om 300 Mkr. Ett 12-årigt hyresavtal har tecknats med Babyland som avser att hantera sina e-handelsleveranser i anläggningen. Den nya logistikanläggningen miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver med strikta krav på energi, inomhusmiljö och materialval – på taket kommer solceller att installeras. Den totala investeringen beräknas ge ett driftsöverskott om cirka 17,8 Mkr.

Catena AB tecknade den 22 februari ett avtal om att förvärva fem fastigheter i Danmark och en fastighet i Borås i Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 815 Mkr efter avdrag för latent skatt. Driftsöverskottet för samtliga fastigheter beräknas uppgå till cirka 45 Mkr. Fastigheterna förvärvas genom bolagsköp, köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 457 Mkr efter avdrag för latent skatt. Totalt omfattade förvärvet en uthyrningsbar yta om cirka 93 270 kvm, ett hyresvärde om drygt 49 Mkr och en kvarvarande genomsnittlig hyresavtalstid som överstiger 10 år. På fastigheterna finns även byggrätter om totalt cirka 40 000 kvm som ger möjligheter till framtida expansion. Köpeskillingen ska delvis erläggas genom att Catena ställer ut en revers, vilken säljaren enligt avtalet överlämnar som betalning för nyemitterade aktier i Catena. Emissionen som sker för att delfinansiera förvärvet riktas till säljaren och tecknas och betalas genom förvärvet i samband med tillträde.

Med anledning av att Catena AB och det danska företaget H5 Properties A/S den 22 februari 2021 tecknade avtal om att Catena förvärvar sex logistikfastigheter i Danmark och Sverige har betalning delvis skett genom en revers om 200 Mkr utställd av Catena, vilken säljaren överlämnat som betalning för nyemitterade aktier i Catena i samband med tillträde den 1 mars 2021. Nyemissionen är beslutad av Catenas styrelse med stöd av det bemyndigande styrelsen erhölet på bolagets årsstämma 2020 och innebär ett kapitaltillskott om 200 Mkr enligt ovan. Teckningskursen i emissionen om cirka 379 kr per Catena-aktie baserades på de 10 senaste handelsdagarnas noterade genomsnittskurs och innebär att H5 Properties äger 527 911 nya aktier i Catena, vilket motsvarar 1,38 procent av samtliga aktier efter emissionen.

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 29 april 2021. Föreläs omval av Magnus Swärdh, Katarina Wallin, Hélène Briggert, Vesna Jovic och Caesar Åfors samt att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Vidare föreläs nyval av Lennart Mauritzson då Tomas Andersson har undanbett sig omval.

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

## Not 26. Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	2,1	2,4
Erlagd ränta	-244,2	-237,9
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,6	0,6
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-1 158,8	-791,2
Förändringar i värdet av derivat	-38,1	-29,3
Resultatandel i intresseföretag	4,4	11,5
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-7,1	-74,5
Realisationsresultat vid avyttring av verksamheter	-	-13,1
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	2,0	1,1
	<b>-1 197,0</b>	<b>-894,9</b>
<b>Förvärv av tillgångar via dotterföretag</b>		
Samtliga förvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	388,8	82,1
Rörelsefordringar	1,8	0,7
Likvida medel	3,8	0,6
Lån	-209,2	-63,4
Rörelseskulder	-8,9	-0,7
<b>Summa nettotillgångar</b>	<b>176,3</b>	<b>19,3</b>
Erlagd köpeskilling	176,2	19,3
<b>Summa</b>	<b>176,2</b>	<b>19,3</b>
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-3,8	-0,6
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>172,4</b>	<b>18,7</b>
<b>Avyttring av verksamheter</b>		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	-	82,5
Rörelsefordringar	-	-0,1
Lån	-	-75,4
Realisationsresultat	-	0,6
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>7,6</b>
Erhållen köpeskilling	-	7,6
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>7,6</b>
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>-</b>	<b>7,6</b>
<b>Förvärv av övriga finansiella tillgångar</b>		
Investeringar i intresseföretag	-0,1	-60,0
Förändringar i räntebärande poster	-16,5	-15,1
<b>Summa investering i finansiella tillgångar</b>	<b>-16,6</b>	<b>-75,1</b>
<b>Försäljning av finansiella tillgångar</b>		
Lösen av finansiell fordran	-	16,3
<b>Summa avyttring av finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>16,3</b>

Avstämning av nettoskuld	Likvida medel	Skuld till intressebolag	Fastighetslån	Summa
<b>Nettoskuld per 31 december 2019</b>	<b>131,2</b>	<b>-</b>	<b>-8 784,6</b>	<b>-8 653,4</b>
Kassaflöde	280,1	-28,4	-753,4	-501,7
Förvärv	-	-	-209,2	-209,2
Valutakursdifferenser	-0,2	-	12,2	12,0
<b>Nettoskuld per 31 december 2020</b>	<b>411,1</b>	<b>-28,4</b>	<b>-9 735,0</b>	<b>-9 352,3</b>



**Not 27. Avstämning av alternativa nyckeltal**

			2020-12-31	2019-12-31
	Hänvisning	Formelreferens		
<i>Fastighetsrelaterade</i>				
<b>Överskottsgrad, %</b>				
Driftsöverskott	RR	A	1 003,8	902,8
Hysesintäkter	RR	B	1 263,9	1 182,9
Överskottsgrad = A/B			79,4%	76,3%
<b>Belåningsgrad, %</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	6 090,4	4 784,7
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	3 644,6	3 999,9
Förvaltningsfastigheter	BR	C	18 612,4	16 270,5
Belåningsgrad = (A+B)/C			52,3%	54,0%
<i>Finansiella</i>				
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>				
Årets resultat	RR	A	1 527,1	1 223,8
Summa eget kapital vid årets ingång	BR	B	6 318,0	5 308,8
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	C	7 590,4	6 318,0
Avkastning på eget kapital = A/((B+C)/2)			22,0%	21,1%
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>				
Resultat före skatt	RR	A	1 923,5	1 522,5
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	239,5	228,2
Återläggning orealiserad värdeförändring derivat	RR	C	-38,1	-29,3
Summa tillgångar vid årets ingång	BR	D	17 770,1	15 905,9
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	E	20 398,6	17 770,1
Avkastning på totalt kapital = A+B+C/((D+E)/2)			11,1%	10,2%
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
Resultat före skatt	RR	A	1 923,5	1 522,5
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	239,5	228,2
Återläggning orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	RR	C	-1 158,8	-791,2
Återläggning värdeförändringar goodwill	RR	D	-	-
Återläggning värdeförändringar derivat	RR	E	-38,1	-29,3
Räntetäckningsgrad = (A+B+C+D+E)/B			4,0	4,1
<b>Genomsnittlig ränta, %</b>				
se Ränteförfallostruktur i	Not 20		2,3	2,6
<b>Räntebindning, år</b>				
se Ränteförfallostruktur i	Not 20		3,1	2,3
<b>Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	6 090,4	4 784,7
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	3 644,6	3 999,9
Räntebärande skulder avseende fastigheter =A+B			9 735,0	8 784,6
<b>Kapitalbindning, år</b>				
se Låneavtalens förfallostruktur i	Not 20		2,2	1,3
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>				
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr		A	9 735,0	8 784,6
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	B	7 590,4	6 318,0
Skuldsättningsgrad = A/B			1,3	1,4
<b>Soliditet, %</b>				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	7 590,4	6 318,0
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	20 398,6	17 770,1
Soliditet = A/B			37,2%	35,6%
<b>Soliditet exklusive goodwill och nyttjanderättstillgångar, %</b>				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	7 590,4	6 318,0
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	20 398,6	17 770,1
Avdrag goodwill	BR	C	503,0	503,0
Avdrag nyttjanderättstillgångar tomträtt	BR	D	334,5	330,2
Soliditet exkl. goodwill = A/(B-C-D)			38,8%	37,3%

			2020-12-31	2019-12-31
	Hänvisning	Formelreferens		
<b>Aktierelaterade</b>				
<b>Aktiens direktavkastning, %</b>				
Föreslagen utdelning per aktie, kr		A	7,50	6,50
Aktiekurs vid årets utgång		B	385,00	413,50
Aktiens direktavkastning = A/B			1,9%	1,6%
<b>Aktiens totalavkastning, %</b>				
Utbetald utdelning per aktie, kr		A	6,50	5,75
Aktiekurs vid årets ingång		B	413,50	220,50
Aktiekurs vid årets utgång		C	385,00	413,50
Aktiens totalavkastning = (C-B+A)/B			-5,3%	90,1%
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	BR	A	7 590,4	6 318,0
Antal utestående aktier vid årets utgång		B	37 698 853	37 698 853
Eget kapital per aktie = A/B			201,34	167,59
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>				
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	A	718,6	626,8
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	37 698 853	37 698 853
Förvaltningsresultat per aktie = A/B			19,06	16,63
<b>p/e-tal</b>				
Resultat per aktie, kr		A	40,51	32,46
Aktiekurs vid årets utgång		B	385,00	413,50
p/e-tal = B/A			10	13
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr</b>				
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, Mkr	KA	A	712,7	612,5
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	37 698 853	37 698 853
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie = A/B			18,91	16,25

BR=Rapport över finansiell ställning, koncernen.

KA=Kassaflödesanalys, koncernen.

RR=Rapport över totalresultat, koncernen.

### Substansvärde

Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, utgår från Eget Kapital med återläggning av verkligt värde på derivat, uppskjuten skatt och goodwill. Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, är detsamma som långsiktigt substansvärde men med den skillnad att goodwill som inte är hänförligt till uppskjuten skatt inte anses utgöra en tillgång samt att uppskjuten skatt ska marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senaste åren faktiskt har genomfört fastighetstransaktioner. Avyttringsvärde, EPRA NDV, utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för goodwill.

	2020-12-31		2019-12-31	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget Kapital enligt balansräkningen	7 590,4	201,34	6 318,0	167,59
Återläggning:				
Verkligt värde på derivat	343,0		381,1	
Goodwill associerad med uppskjuten skatt	-503,0		-503,0	
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	1 809,0		1 451,9	
<b>Långsiktigt substansvärde EPRA NRV</b>	<b>9 239,4</b>	<b>245,08</b>	<b>7 648,0</b>	<b>202,87</b>
Avdrag:				
Bedömd verklig uppskjuten skatt 3,5% *	-399,4		-334,9	
<b>Aktuellt substansvärde EPRA NTA</b>	<b>8 840,0</b>	<b>234,49</b>	<b>7 313,1</b>	<b>193,99</b>
Återläggning:				
Verkligt värde på derivat	-343,0		-381,1	
Uppskjuten skatt i sin helhet	-1 409,6		-1 117,0	
<b>Avyttringsvärde EPRA NDV</b>	<b>7 087,4</b>	<b>188,00</b>	<b>5 815,0</b>	<b>154,25</b>

\* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld har beräknats till 3,5% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Antagande har gjorts att fastigheterna realiserar under 50 år, och att 10% av transaktionerna görs som fastighetsaffärer och att 90% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 5,15%.

# Finansiella rapporter – moderbolaget

Resultaträkning, moderbolaget			
Mkr	Not	2020-01-01	2019-01-01
		-2020-12-31	-2019-12-31
Nettoomsättning	4	55,5	50,6
Kostnad för utförda tjänster	5,6,7,8	-88,2	-85,0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-32,7</b>	<b>-34,4</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	9		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		240,6	241,7
Resultat från andelar i koncernföretag		85,8	58,1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144,9	-138,6
<b>Resultat före skatt</b>		<b>148,8</b>	<b>126,8</b>
Bokslutsdispositioner		-	-
Skatt på årets resultat	10	-59,5	-37,0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>89,3</b>	<b>89,8</b>

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

Balansräkning, moderbolaget			
Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	11	0,9	1,0
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	3 235,2	3 235,2
Andelar i intresseföretag	13	1,0	1,0
Uppskjuten skattefordran	10	71,4	78,9
Fordringar hos intresseföretag		20,0	20,0
Övrig långfristig fordran		6,4	5,4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 334,0</b>	<b>3 340,5</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 334,9</b>	<b>3 341,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	14	–	–
Fordringar hos koncernföretag	15	4 164,0	3 728,5
Fordringar hos intresseföretag		–	34,9
Övriga fordringar		–	18,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7,9	6,4
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 171,9</b>	<b>3 788,1</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>403,8</b>	<b>90,0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 575,7</b>	<b>3 878,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	22	<b>7 910,6</b>	<b>7 219,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		165,9	165,9
Reservfond		10,0	10,0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>175,9</b>	<b>175,9</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		1 996,6	1 996,6
Balanserat resultat		489,9	645,2
Årets totalresultat		89,3	89,8
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 575,8</b>	<b>2 731,6</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 751,7</b>	<b>2 907,5</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Överavskrivningar		0,1	0,1
Periodiseringsfond		24,0	24,0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>24,1</b>	<b>24,1</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	18	3,2	2,1
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3,2</b>	<b>2,1</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	15,20	1 298,8	674,3
Räntederivat	15	343,0	381,1
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 641,8</b>	<b>1 055,4</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	15,20	–	–
Leverantörsskulder		4,3	3,6
Skulder till koncernföretag	15	3 421,4	3 194,0
Skulder till intresseföretag		28,4	–
Övriga skulder		2,9	2,4
Skatteskuld		–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	32,8	30,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 489,8</b>	<b>3 230,5</b>
<b>Summa skulder</b>	22	<b>5 131,6</b>	<b>4 285,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 910,6</b>	<b>7 219,6</b>

### Förändringar i eget kapital, moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totalresultat	
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>165,9</b>	<b>10,0</b>	<b>1 996,6</b>	<b>-161,9</b>	<b>1 023,8</b>	<b>3 034,4</b>
Omföring totalresultat	-	-	-	1 023,8	-1 023,8	-
Årets totalresultat	-	-	-	-	89,8	89,8
Utdelning	-	-	-	-216,8	-	-216,8
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>165,9</b>	<b>10,0</b>	<b>1 996,6</b>	<b>645,2</b>	<b>89,8</b>	<b>2 907,5</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>165,9</b>	<b>10,0</b>	<b>1 996,6</b>	<b>645,2</b>	<b>89,8</b>	<b>2 907,5</b>
Omföring totalresultat	-	-	-	89,8	-89,8	-
Årets totalresultat	-	-	-	-	89,3	89,3
Utdelning	-	-	-	-245,0	-	-245,0
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>165,9</b>	<b>10,0</b>	<b>1 996,6</b>	<b>489,9</b>	<b>89,3</b>	<b>2 751,7</b>

### Kassaflödesanalys, moderbolaget

Mkr	Not 21	2020-01-01	2019-01-01
		-2020-12-31	-2019-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		148,8	126,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-36,3	-27,6
Betald skatt		-7,4	-11,3
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>105,1</b>	<b>87,9</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		6,4	-10,3
Förändring av rörelseskulder		3,4	2,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>114,9</b>	<b>80,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,5	-0,2
Förvärv av finansiella tillgångar		-208,5	-
Avyttring samt nettoamortering av finansiella tillgångar		-	255,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-209,0</b>	<b>255,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		1 253,7	134,9
Amortering av lån		-600,8	-359,2
Utdelning		-245,0	-216,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>407,9</b>	<b>-441,1</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>313,8</b>	<b>-105,7</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>90,0</b>	<b>195,7</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>403,8</b>	<b>90,0</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 Redovisningsprinciper, utom i de fall som anges nedan.

### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, utom i de fall där det särskilt anges.

#### Finansiella instrument

IFRS 9 skall i moderbolaget även appliceras på koncerninterna fordringar och skulder. Då marknadsvärde på de underliggande tillgångarna i dotterföretagen till betydande utsträckning överstiger bokfört värde, har ingen förlustriskreservering gjorts på koncerninterna mellanhavande. Denna bedömning uppdateras till varje ny redovisningsperiod och sätts i relation till då rådande marknadsläge.

#### Dotterföretag, intresseföretag och joint venture

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

#### Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

#### Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

## Not 2. Finansiell riskhantering

I koncernen tillämpas gemensam riskhantering för alla enheter. Den beskrivning som finns i koncernens not 20 Finansiella instrument och finansiell riskhantering är därför i allt väsentligt tillämplig även för moderbolaget.

## Not 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

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

## Not 4. Nettoomsättning

Omsättning utgörs i huvudsak av koncerninternt administrationsarvode.

## Not 5. Kostnad för utförda tjänster

	2020	2019
Personalkostnader	58,2	55,9
Övriga externa kostnader	29,4	28,5
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,6	0,6
<b>Totalt</b>	<b>88,2</b>	<b>85,0</b>

## Not 6. Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda	2020	varav män	2019	varav män
Anställda i Sverige	42	66%	42	72%

	2020	2019	2020	2019
<b>Könsfördelning i företagsledningen</b>			<b>Styrelse</b>	<b>Ledande befattningshavare</b>
Män	57%	57%	67%	86%
Kvinnor	43%	43%	33%	14%

	2020	2019
<b>Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar</b>		
Styrelseordförande	0,3	0,3
Övriga styrelseledamöter	1,1	1,0
Verkställande direktören (Benny Thögerson jan-okt 2020)		
Grundlön	2,0	2,2
Övriga ersättningar	0,4	0,5
Verkställande direktören (Jörgen Eriksson nov-dec 2020)		
Grundlön	0,6	-
Övriga ersättningar	0,1	-
Övriga ledande befattningshavare 2 (6) personer		
Grundlön	4,3	6,8
Övriga ersättningar	1,0	1,7
Övriga anställda	26,8	22,2
<b>Summa</b>	<b>36,6</b>	<b>34,7</b>

	2020	2019
<b>Pensionskostnader</b>		
Verkställande direktören (Benny Thöggersen jan-okt 2020)	1,2	1,4
Verkställande direktören (Jörgen Eriksson nov-dec 2020)	0,2	-
Övriga ledande befattningshavare 2 (6) personer	2,0	2,6
Övriga anställda	5,0	3,7
<b>Summa</b>	<b>8,4</b>	<b>7,7</b>
<b>Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt</b>		
Styrelseordförande	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,4	0,3
Verkställande direktören (Benny Thöggersen jan-okt 2020)	1,2	1,4
Verkställande direktören (Jörgen Eriksson nov-dec 2020)	0,3	-
Övriga ledande befattningshavare 2 (6) personer	2,0	3,1
Övriga anställda	8,7	7,5
<b>Summa</b>	<b>12,7</b>	<b>12,4</b>
<b>Totalt</b>	<b>57,7</b>	<b>54,8</b>

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

#### Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2020	2019
Revisionsuppdrag	1,7	1,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,1	-
Skatterådgivning	0,2	0,3
Övriga tjänster	0,4	-
<b>Totalt</b>	<b>2,4</b>	<b>1,8</b>

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

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

Med övriga tjänster avses sådant som inte ingår i revisionsuppdraget, revisionsverksamheten eller skatterådgivning.

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

#### Not 8. Leasing

Catena AB disponerar i huvudsak bilar genom leasingavtal. Kostnaden redovisas linjärt under leasingperioden.

	2020	2019
Leasingkostnad	1,6	1,6

#### Framtida odiskonterade kassautflöden som hänför sig till leasingavtalen fördelas enligt följande:

	2020	2019
Inom ett år	1,3	1,2
Mellan ett och fem år	0,7	0,5
<b>Totalt</b>	<b>2,0</b>	<b>1,7</b>

#### Not 9. Finansiella intäkter och kostnader

<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	2020	2019
Ränteintäkter, koncernföretag	200,0	205,6
Ränteintäkter, övriga	1,5	1,2
Räntederivat, värdeförändringar	38,1	29,3
Valutakursvinst	1,0	5,6
<b>Summa</b>	<b>240,6</b>	<b>241,7</b>
<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Mottagna koncernbidrag	276,3	172,5
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-190,5	-114,4
<b>Summa</b>	<b>85,8</b>	<b>58,1</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Räntekostnader, koncernföretag	-15,7	-15,9
Räntekostnader, övriga	-118,6	-113,3
Övriga finansiella kostnader	-10,6	-9,4
<b>Summa</b>	<b>-144,9</b>	<b>-138,6</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>181,5</b>	<b>161,2</b>

#### Not 10. Skatt

<b>Redovisad i resultaträkningen</b>	2020	2019
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-52,0	-31,1
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-7,5	-5,9
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-59,5</b>	<b>-37,0</b>

<b>Avstämning av effektiv skatt</b>	2020	2019
Resultat före skatt	148,8	126,8
Skatt enligt gällande skattesats 21,4 %	-31,8	-27,1
Effekt av ändrad skattesats	0,3	0,4
Kvittning räntenetto	13,1	14,7
Ej avdragsgilla kostnader	-41,1	-25,0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-59,5</b>	<b>-37,0</b>

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 40,0 (29,2).

		Redovisat över resultat- räkningen 2019	UB 2019	Redovisat över resultat- räkningen 2020	UB 2020
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>IB 2019</b>				
Pensionsavsättningar	0,2	0,2	0,4	0,3	0,7
Derivatinstrument	84,6	-6,1	78,5	-7,8	70,7
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>84,8</b>	<b>-5,9</b>	<b>78,9</b>	<b>-7,5</b>	<b>71,4</b>

#### Not 11. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	5,0	5,0
Förvärv	0,5	0,1
Försäljningar och utrangeringar	-0,1	-0,1
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>5,4</b>	<b>5,0</b>
Ingående avskrivningar	-4,0	-3,5
Försäljningar och utrangeringar	0,1	0,1
Årets avskrivningar	-0,6	-0,6
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4,5</b>	<b>-4,0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>

#### Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen

	2020	2019
Kostnad för utförda tjänster	0,6	0,6

#### Not 12. Andelar koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	3 984,5	3 870,1
Lämnade koncernbidrag <sup>1)</sup>	190,5	114,4
Lämnade kapitaltillskott	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 175,0</b>	<b>3 984,5</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-749,3	-634,9
Årets nedskrivningar <sup>2)</sup>	-190,5	-114,4
<b>Vid årets slut</b>	<b>-939,8</b>	<b>-749,3</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 235,2</b>	<b>3 235,2</b>

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

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

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag					2020-12-31	2019-12-31
Dotterföretag	Org. Nr.	Säte	Antal andelar	Andel i % <sup>1)</sup>	Redovisat värde	Redovisat värde
Catena Logistik AB	556922-7365	Helsingborg	1 000	100,0	1 154,8	1 154,8
Catena Fastigheter AB	556754-0843	Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Catena Obl. Holding AB	556984-8467	Helsingborg	1 000	100,0	15,1	15,1
Tribona AB	556870-4646	Helsingborg	48 657 051	100,0	2 065,2	2 065,2
<b>Totalt</b>					<b>3 235,2</b>	<b>3 235,2</b>

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



## Specifikation av indirekt ägda dotterföretag

Firma	Org. nr.	Säte	Firma	Org. nr.	Säte
Catena Adaptern 1 AB	556606-3631	Helsingborg	Catena Magneteten 6 AB	559090-1715	Helsingborg
Catena Backa 23:5 KB	916624-0797	Helsingborg	Catena Mappen 4 AB	559100-3776	Helsingborg
Catena Backa 23:9 AB	556822-2433	Helsingborg	Catena Misteln AB	559011-1307	Helsingborg
Catena Backa 97:10 AB	556595-0002	Helsingborg	Catena Morup 5 AB	556632-3621	Helsingborg
Catena Backa Invest AB	556758-6838	Helsingborg	Catena Mosås AB	556710-4459	Helsingborg
Catena Backanet AB	556720-9035	Helsingborg	Catena Mållås 4:4 AB	559083-7133	Helsingborg
Catena Basfiolen AB	556697-7129	Helsingborg	Catena Mölnlycke AB	556990-3379	Helsingborg
Catena Batteriet AB	559083-7182	Helsingborg	Catena Obl. AB	556984-8426	Helsingborg
Catena Björöd AB	559106-8829	Helsingborg	Catena Projekt AB	556824-7570	Helsingborg
Catena B-Kråkebo 1:56 AB	559016-9198	Helsingborg	Catena Rollsbo AB	559053-0266	Helsingborg
Catena Borlänge AB	556605-0620	Helsingborg	Catena Rosersberg 11:81 AB	559130-9629	Helsingborg
Catena Borås Tre AB	556691-3223	Helsingborg	Catena Rosersberg 11:116 AB	556893-9325	Helsingborg
Catena Borås Två AB	556537-6141	Helsingborg	Catena Service AB	556750-7917	Helsingborg
Catena Broby AB	559246-1015	Helsingborg	Catena Skogskojan 1 AB	556972-7547	Helsingborg
Catena Bronsringen AB	556702-8153	Helsingborg	Catena Slottshagen 2:1 AB	556703-2809	Helsingborg
Catena Bråta AB	559211-4259	Helsingborg	Catena Slätthög 1 AB	556929-6873	Helsingborg
Catena Bröndby AS	DK 30926080	Gentofte	Catena Slätthög 4 AB	556872-7639	Helsingborg
Catena Bulten 1 AB	556968-2478	Helsingborg	Catena Slätthög 6 AB	556929-6881	Helsingborg
Catena Bunkagården M 1 AB	556445-0087	Helsingborg	Catena Smeden 1 AB	556950-7584	Helsingborg
Catena Bunkagården M 2 AB	556912-0339	Helsingborg	Catena Snesholm 1:16 AB	559043-5995	Helsingborg
Catena Burlöv AB	556605-0992	Helsingborg	Catena Sockret 4 AB	559025-6698	Helsingborg
Catena Dansered AB	556537-6166	Helsingborg	Catena Sockret 7 AB	559029-1208	Helsingborg
Catena Drivremmen 1 AB	559083-7117	Helsingborg	Catena Statorn AB	559130-9637	Helsingborg
Catena Däcket 1 AB	559083-7166	Helsingborg	Catena Stenvreten AB	556791-3982	Helsingborg
Catena Ekeby 2:2 AB	559081-1880	Helsingborg	Catena Stockholm AB	556519-4148	Helsingborg
Catena Fosie 4 AB	556775-7819	Helsingborg	Catena Storheden 2:1 AB	559197-0149	Helsingborg
Catena Fräsaren 12 AB	556987-6773	Helsingborg	Catena Sundsvall AB	556605-0596	Helsingborg
Catena Fröträdet 1 AB	556605-2139	Helsingborg	Catena Sunnanå 5:16 AB	559071-0090	Helsingborg
Catena Fördelaren 1 AB	556605-2097	Helsingborg	Catena Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg
Catena Förmannen AB	556667-7299	Helsingborg	Catena Sunnanå Tre AB	556809-9955	Helsingborg
Catena Generatorn 11 AB	556720-9043	Helsingborg	Catena Sunnanå Två AB	559023-3911	Helsingborg
Catena Godsvagnen AB	556740-8801	Helsingborg	Catena Södertälje AB	556524-7433	Helsingborg
Catena Gävle AB	556697-7194	Helsingborg	Catena Söderåsen Fastighets AB	556634-8776	Helsingborg
Catena Haninge AB	556660-1596	Helsingborg	Catena Tahe AB	556102-5304	Helsingborg
Catena Holding 6 AB	556877-4250	Helsingborg	Catena Tankbilen 9 AB	556956-0690	Helsingborg
Catena Holding 9 AB	556912-0313	Helsingborg	Catena Terminal AB	559081-1948	Helsingborg
Catena Holding I AB	556707-7580	Helsingborg	Catena Terminalen 1 AB	556312-0236	Helsingborg
Catena Hästhagen AB	556252-1616	Helsingborg	Catena Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg
Catena Invest AB	556649-9108	Helsingborg	Catena Tostarp Tre AB	559211-5124	Helsingborg
Catena Jakobsberg AB	556607-0925	Helsingborg	Catena Tostarp Två AB	559025-2259	Helsingborg
Catena Jordbromalm 4:41 AB	556731-8554	Helsingborg	Catena Transportstaden Örebro AB	556591-2309	Helsingborg
Catena Järfälla AB	556605-0737	Helsingborg	Catena Tågarp 16:22 AB	559018-0880	Helsingborg
Catena Jönköping AB	556536-7587	Helsingborg	Catena Umeå AB	556605-0562	Helsingborg
Catena Jönköping Två AB	556691-3215	Helsingborg	Catena Umeå Två AB	556708-3422	Helsingborg
Catena Karlstad AB	556605-0695	Helsingborg	Catena Vanda AB	556672-1402	Helsingborg
Catena Klarinetten 1 AB	556720-9050	Helsingborg	Catena Varalöv AB	556663-0025	Helsingborg
Catena Klippan AB	556536-7579	Helsingborg	Catena Vasslan AB	556697-7137	Helsingborg
Catena Klippan Mega AB	556594-2603	Helsingborg	Catena Vindtunneln 2 AB	556685-3064	Helsingborg
Catena Kometvej ApS	DK 39610809	Gentofte	Catena Vissol AB	556140-0135	Helsingborg
Catena Konen AB	556802-4771	Helsingborg	Catena Vissol Två AB	556717-7653	Helsingborg
Catena Kopparverket AB	556700-1275	Helsingborg	Catena Vångagärdet AB	559086-8021	Helsingborg
Catena Korsberga 1 AB	556834-6539	Helsingborg	Catena Välingen KB	969728-6160	Helsingborg
Catena Kristianstad AB	556697-7202	Helsingborg	Catena Vårdshuset AB	556697-7145	Helsingborg
Catena Kungsbacka AB	556969-5439	Helsingborg	Catena Värnamo AB	556950-7592	Helsingborg
Catena Källstalöt AB	556499-4076	Helsingborg	Catena Växjö Ett AB	556222-2595	Helsingborg
Catena Köpingegården HB	916626-8806	Helsingborg	Catena Årsta AB	556605-0760	Helsingborg
Catena Lagret 1 AB	556660-1539	Helsingborg	Catena Ättehögen AB	556659-9360	Helsingborg
Catena Lagret 4 AB	559007-5544	Helsingborg	Catena Örebro AB	556636-3270	Helsingborg
Catena Linköping AB	556605-0471	Helsingborg	Catena Östanvinden AB	556697-7111	Helsingborg
Catena Logistikposition Helsingborg AB	556688-6635	Helsingborg	Hallsbergs Kombiterminal AB	556643-8023	Helsingborg
Catena Lokesvej ApS	DK 39605260	Gentofte	Hallsbergs Terminal AB	556317-5966	Helsingborg
Catena M.P. Allerups Vej 61 ApS	DK 40895108	Gentofte	Logistikposition Karlshamn AB	556752-6040	Karlshamn
Catena Magasinet 3 AB	559002-1126	Helsingborg	Logistikposition Katrineholm AB	556692-4147	Katrineholm
Catena Magneteten 3 AB	556857-4098	Helsingborg	Queenswall AB	559001-6696	Helsingborg
			Queenswall Två AB	559164-2979	Helsingborg

### Not 13. Andelar i intresseföretag

Intresseföretag	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1,0	1,0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>

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

Urban Services Sweden AB ägs som intressebolag av Catena, Fabege, Ragnsells och Servistik med 25 procent vardera. Bolaget skall utveckla och bedriva samordning av logistiken för transporter av gods och varor in och ur Arenastaden i Solna.

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

#### 2020

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Urban Services Sweden AB	559108-8397	Solna	25,0%	6,0	1,7	12,9	1,2	1,0
<b>Totalt</b>				<b>6,0</b>	<b>1,7</b>	<b>12,9</b>	<b>1,2</b>	<b>1,0</b>

#### 2019

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Urban Services Sweden AB	559108-8397	Solna	25,0%	5,2	2,0	16,0	0,7	1,0
<b>Totalt</b>				<b>5,2</b>	<b>2,0</b>	<b>16,0</b>	<b>0,7</b>	<b>1,0</b>

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

### Not 14. Kundfordringar

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

### Not 15. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

#### Finanspolicy

Moderbolagets finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Catenas styrelse. Mål och policy finns beskrivna i koncernens not 20 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

#### Finansiering och finansieringsrisker

##### Lånevillkor, ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig ränta	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Företagscertifikat*	598,8	674,3	1,0%	0,9%
Skulder till kreditinstitut	700,0	–	1,5%	–
Skulder till koncernföretag	3 421,4	3 194,0	0,5%	0,5%
Skulder till intresseföretag	28,4	–	0,5%	0,5%

\* Genomsnittlig ränta anges med hänsyn till kostnad för backupfacilitet.

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

	Nominellt värde		Redovisat värde	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ränteswapavtal	5 714,6	4 521,7	-343,0	-381,1

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

**Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald avgift för kredit-facilitet	4,2	3,2
Förutbetald lokalhyra	0,7	0,7
Övriga förutbetalda kostnader	3,0	2,5
<b>Totalt</b>	<b>7,9</b>	<b>6,4</b>

**Not 17. Eget kapital****Antalet utgivna aktier per 31 december 2020**

Aktieslag	Antal registrerade aktier	Aktiens kvotvärde, kronor	Totalt kvotvärde, kronor	Antal röster per aktie	Totalt antal röster
Stamaktie	37 698 853	4,40 kr	165 874 953,20 kr	1	37 698 853

Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

**Aktiekapitalets utveckling**

År	Transaktion	Ökning aktiekapital, kronor	Totalt aktiekapital, kronor	Ökning antal registrerade aktier	Totalt antal registrerade aktier	Totalt antal utestående aktier
1999	Nyemission	49 075 400	50 000 000	490 754	11 555 662	11 555 662
2006	Fondemission	883 800	50 883 800	8 838	11 564 500	11 564 500
2013	Riktad nyemission	59 976 189	110 859 989	13 630 952	25 195 452	25 195 452
2014	Riktad nyemission	1 964 464	112 824 452	446 469	25 641 921	25 641 921
2016	Riktad nyemission	31 886 672	144 711 124	7 246 971	32 888 892	32 888 892
2016	Riktad nyemission	1 525 102	146 236 226	346 614	33 235 506	33 235 506
2016	Riktad nyemission	11 000 000	157 236 226	2 500 000	35 735 506	35 735 506
2017	Riktad nyemission	7 383 275	164 619 501	1 678 017	37 413 523	37 413 523
2018	Riktad nyemission	1 255 452	165 874 953	285 330	37 698 853	37 698 853

De utdelningar som fastställdes på årsstämman och betalades ut under 2020 uppgick till 6,50 kr per aktie och totalt 245,0 Mkr. För 2020 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 7,50 kronor per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2020 vilket innefattar genomförd riktad nyemission om 527 911 aktier, innebär den

föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 286,7 Mkr. Utdelningsbeloppet motsvarar 101,5 procent av aktieutdelningen av Catenas finansiella mål, 282,4 Mkr.

Moderbolagets mål med kapitalförvaltning samt finansiella mål överensstämmer med koncernens och framgår av not 20 Finansiella instrument och finansiell riskhantering för koncernen.

**Not 18. Övriga avsättningar**

	2020	2019
Pensionsåtagande	2,6	1,7
Särskild löneskatt	0,6	0,4
<b>Summa övriga avsättningar</b>	<b>3,2</b>	<b>2,1</b>

**Betalningar**

	2020	2019
Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	3,2	2,1

	2020	2019
Ingående värde	2,1	1,0
Ny avsättning	1,1	1,2
Reglerade åtaganden	0,0	-0,1
<b>Utgående balans</b>	<b>3,2</b>	<b>2,1</b>

**Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	14,0	15,1
Upplupna räntekostnader	14,6	11,9
Övriga upplupna kostnader	4,2	3,5
<b>Totalt</b>	<b>32,8</b>	<b>30,5</b>

**Not 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Garantiförpliktelser	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ansvarsförbindelser	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	8 430,2	8 104,3
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	76,7	110,7
<b>Totalt</b>	<b>8 506,9</b>	<b>8 215,0</b>

## Not 21. Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	201,5	206,8
Erlagd ränta	-126,9	-130,3
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,6	0,6
Förändring i värdet av derivat	-38,1	-29,3
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	1,2	1,1
<b>Totalt</b>	<b>-36,3</b>	<b>-27,6</b>

Avstämning av förändring i nettoskuld	Likvida medel	Skulder till intresseföretag	Räntebärande skulder	Summa
<b>Nettoskuld per 31 december 2019</b>	<b>90,0</b>	<b>-</b>	<b>-674,3</b>	<b>-584,3</b>
Kassaflöde	313,8	-28,4	-624,5	-339,1
<b>Nettoskuld per 31 december 2020</b>	<b>403,8</b>	<b>-28,4</b>	<b>-1 298,8</b>	<b>-923,4</b>

## Not 22. Klassificering av finansiella instrument

2020	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	4 164,0	4 164,0
Likvida medel	-	-	403,8	403,8
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 567,8</b>	<b>4 567,8</b>
Icke finansiella tillgångar				3 342,8
<b>Totalt</b>				<b>7 910,6</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Företagscertifikat	-	-	-598,8	-598,8
Skulder till kreditinstitut	-	-	-700,0	-700,0
Räntederivat	-343,0	-	-	-343,0
Leverantörsskulder	-	-	-4,3	-4,3
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-3 452,7	-3 452,7
Upplupna kostnader	-	-	-32,8	-32,8
<b>Summa</b>	<b>-343,0</b>	<b>-</b>	<b>-4 788,4</b>	<b>-5 131,4</b>
Icke finansiella skulder				-3,4
<b>Totalt</b>				<b>-5 134,8</b>

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

2019	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	1,7	1,7
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	3 763,4	3 763,4
Likvida medel	-	-	90,0	90,0
<b>Summa</b>	-	-	<b>3 855,1</b>	<b>3 855,1</b>
Icke finansiella tillgångar				3 364,5
<b>Totalt</b>				<b>7 219,6</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Företagscertifikat	-	-	-674,3	-674,3
Räntederivat	-381,1	-	-	-381,1
Leverantörsskulder	-	-	-3,6	-3,6
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-3 194,0	-3 194,0
Upplupna kostnader	-	-	-30,5	-30,5
<b>Summa</b>	<b>-381,1</b>	-	<b>-3 902,4</b>	<b>-4 283,5</b>
Icke finansiella skulder				-4,5
<b>Totalt</b>				<b>-4 288,0</b>

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

### Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Catena AB och det danska företaget H5 Properties A/S tecknade den 22 februari 2021 avtal om att Catena förvärvar sex logistikfastigheter i Danmark och Sverige till ett värde av 815 Mkr efter avdrag för latent skatt. Köpeskillingen för aktierna uppgår preliminärt till 457 Mkr efter avdrag för latent skatt. Förvärvet genomförs genom bolagsköp samt via nyemitterade Catena-aktier. Enligt avtalet har betalning delvis skett genom en revers om 200 Mkr utställd av Catena, vilken säljaren överlämnat som betalning för nyemitterade aktier i Catena i samband med tillträdet som skett den 1 mars 2021. Nyemissionen är beslutad av Catenas styrelse med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöll på bolagets årsstämma 2020 och innebär ett kapitaltillskott om 200 Mkr enligt ovan. Teckningskursen i emissionen om cirka 379 kr per Catena-aktie baseras på de 10 senaste handelsdagarnas noterade genomsnittskurs och innebär att H5 Properties äger 527 911 nya aktier i Catena, vilket motsvarar 1,38 procent av samtliga aktier efter emissionen.

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 29 april 2021. Föreslås omval av Magnus Swärdh, Katarina Wallin, Hélène Briggert, Vesna Jovic och Caesar Åfors samt att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Vidare föreslås nyval av Lennart Mauritzson då Tomas Andersson har undanbett sig omval.

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

### Not 24. Närstående

#### Närståenderelationer

Moderbolaget har, utöver de närståenderelationer som anges för koncernen not 24, ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 12 Andelar i koncernföretag.

	2020	2019
<b>Transaktioner med dotterföretag</b>		
Inköp	2,7	2,8
Försäljning	53,1	49,0
Ränteintäkter	200,1	205,6
Räntekostnader	15,7	15,9
Mottagen utdelning	-	-
Mottagna koncernbidrag redovisade som utdelning	276,3	172,4
Lämnade koncernbidrag	149,8	89,1
Kortfristiga fordringar	4 164,0	3 728,5
Räntebärande skulder	3 421,4	3 194,0
Borgensförbindelser	8 430,2	8 104,3
<b>Transaktioner med koncernföretags intresseföretag</b>		
Försäljning	0,5	0,4
Ränteintäkter	1,9	1,4
Kortfristiga fordringar	-	34,9
Långfristiga fordringar	42,0	37,5
Räntebärande skulder	28,4	0,0
Borgensförbindelser	76,7	76,7
<b>Transaktioner med andra närstående</b>		
Inköp	0,2	0,2

#### Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningsaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknads-mässiga villkor.

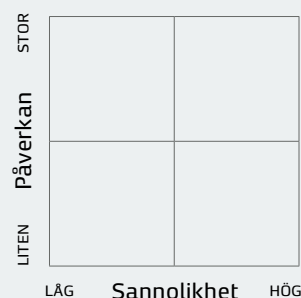
# Catenas riskhantering

Framgångsrik affärsverksamhet bygger på en ansvarsfull och kontrollerad hantering av risker. Risker som hanteras väl kan skapa värde medan risker som inte hanteras rätt kan leda till skador och förluster. Riskhantering är därför en viktig del av styrningen och kontrollen av Catenas affärsverksamhet.

Det övergripande ansvaret för Catenas riskhantering är styrelsens, det operativa ansvaret är delegerat till VD.

För identifierade risker, som kan uppkomma i verksamheten och av beteenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende, finns utarbetade policyer, instruktioner och mandat som löpande följs upp.

Risker som bygger på händelser utanför bolagets kontroll och som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera den skadeverkan som det kan medföra tecknas väl avvägda försäkringslösningar. På samma sätt hanteras risken för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Catenas agerande.



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

## FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSBESTÄND

### Vakanser

Uthyrningsgraden styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning. Förändringar i dessa faktorer kan påverka såväl vakansgrad som hyresnivåer.

Några säsongeffekter som påverkar intäkterna finns ej.

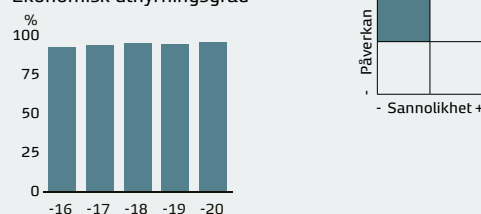
Efter att en hyresgäst flyttat ut finns risken att en längre eller kortare tid förflyter innan en ny hyresgäst är på plats. Risken för stora svängningar i vakanser och hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har.

Catenas hyreskontraktportfölj är långfristig. Merparten av bolagets fastigheter är dessutom moderna och lokaliserade till viktiga logistikpunkter vid hamnar och längs de stora europavägarna i anslutning till tätorter. Det gör Catena mindre känsligt för marknadens svängningar och dess påverkan på den totala uthyrningsgraden.

Vid nytecknande har hyreskontrakt generellt en längre löptid än fem år. En lokal förvaltning i nära samarbete med hyresgästerna minskar risken för oväntade uppsägningar av hyreskontrakt.

Catena bevakar vakanser och uppsagda kontrakt. En ökad vakansgrad med 5 procent, definieras som en risk.

### Ekonomisk uthyrningsgrad



### Ökande drifts- och underhållskostnader

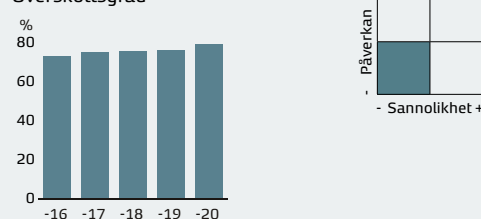
Kostnader för drift och underhåll som ökar mer än vad Catena kompenseras för genom avtalade hyror, kan påverka resultatet. Liksom oförutsedda och omfattande renoveringsbehov.

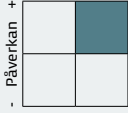
Egendom tillhörande Catena kan komma att förstöras av brand, stöld eller annan åverkan. Likaså kan Catena genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person eller annans egendom.

Ändrade föreskrifter kan ge stor effekt. Hyreskontrakt för logistikfastigheter binds normalt till konsumentprisindex (KPI). Catena arbetar dessutom löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet.

Oförutsedda renoveringsbehov uppkommer primärt vid skada vilket Catena har tecknat försäkringslösningar för. För eventuella ansvars- och förmögenhetsskador har försäkringar tecknats. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

### Överskottsgrad



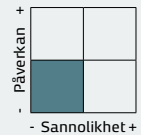
RISK	HANTERING	EXPONERING	BEDÖMNING
<p><b>Fastigheter - värdeförändring</b></p> <p>Catena redovisar sitt fastighetsinnehav till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av förändrade hyresnivåer och vakansgrader, ändrade krav på direktavkastning samt detaljplanprocesser med mera påverkar Catenas finansiella rapporter.</p>	<p>Normalt betalda förvärvspriser och en noggrann analys som baseras på omfattande erfarenheter, reducerar risken för nedskrivna fastighetsvärden som också balanseras av goda förtjänstmöjligheter. Catena värderar löpande varje kvartal sina fastigheter internt. Externa värderingar såväl som gjorda affärer bekräftar Catenas interna värderingar.</p>		 <p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>

## TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

### Förvärv

Catena förvärvar en del fastigheter i bolagsform. Under 2020 förvärvades sex fastigheter via bolag. Historiska beslut och åtgärder liksom den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka Catenas resultatutveckling.

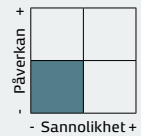
Inför varje förvärv genomförs en grundlig due diligence. Den omfattar förutom en finansiell genomlysning också en rad andra områden som till exempel kundrelationer, åtaganden och miljö.



### Försäljningar

Nya köpmönster, godsflöden och annat gör att logistikfastigheter efter en viss tid passar bättre för andra ändamål. Sådana fastigheter avyttrar Catena till en ansvarsfull köpare. Andra avyttringar är drivna av enskilda kunders önskemål om att äga fastigheten där man bedriver sin verksamhet. Totalt resulterade det i att en fastighet till ett bokfört värde om 149,0 Mkr avyttrades under året.

Förutom en genomtänkt försäljningsprocess där fastigheterna avyttras till ansvarsfulla köpare ligger fokus på en riskbeskrivning och hantering som möjliggör att lämnade garantier täcks i samband med försäljning.

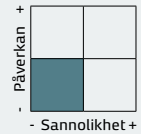
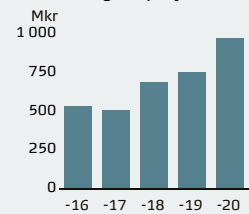


### Projekt

Catena bedriver aktiv projektutveckling, både genom nyutveckling och ombyggnad, vilket är viktigt för bolagets fortsatta tillväxt. Investeringar görs många gånger flera år före att den klara fastigheten kan tas i bruk. Risker avseende projektutveckling innefattar bland annat väderförhållanden under byggtiden, kompetens-/kontinuitetsbrist avseende projektledare och byggare, myndighetsbeslut som fördröjs eller inte går igenom (t.ex. planprocess).

Kostnadskontroll och uppföljning av kalkyl är viktiga instrument för att identifiera och hantera riskerna. Byggrätter och optioner är en kapitaleffektiv metod att säkerställa en projektportfölj som kan aktiveras när tiden är rätt och kund finns på plats.

#### Investeringar i projektutveckling



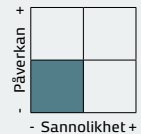
## MEDARBETARE OCH LEVERANTÖRER

### Personskada

Catena kan genom till exempel oaksamhet orsaka skada på person. Det gäller medarbetare, hyresgäster och konsulter/leverantörer och omfattar även psykosociala skador/problem.

Risker för personskador hanteras via rutiner i Catenas arbetsmiljöpolicy och Catenas leverantörsuppförandekod. Entreprenörer och konsulter är ansvariga för säkerheten under byggskedet, utöver det finns bygg- och ansvarsförsäkringar. När hyresgästen flyttat in ansvarar hyresgästen för dess anställda och felanmäler vid behov. Catena håller en tät hyresgästdialog för att säkerställa säkerheten i fastigheterna.

*Under de senaste åren har inget bolag inom Catena-koncernen haft någon allvarlig personskada.*

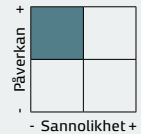
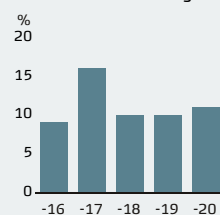


### Kompetensbrist

Catenas framtida utveckling beror i hög grad på ett begränsat antal personer i företagsledningen och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.

Catenas befattningshavare har alla allsidiga kunskaper inom fastighetsutveckling och förvaltning. Löpande samtal och utveckling tillsammans med marknadsmissiga villkor och en koncerngemensam värdegrund bidrar till en låg personalomsättning. Därtill arbetar bolaget aktivt med en successionsordning för nyckelpersoner.

#### Personalomsättning





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

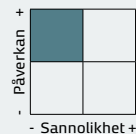
**Brott mot arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter**

Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslost beteende från bolagets personal eller andra företrädare. Catenas projekt sträcker sig över lång tid och innefattar många underleverantörer och andra intressenter. Trots bolagets nolltolerans, som gäller för alla inblandade, avseende osunda affärsmetoder oavsett om det handlar om arbetsvillkor, mutbrott eller konkurrensbegränsning finns alltid risken för att en enskild aktör inte svarar upp till Catenas krav.

Bolaget har rutiner för hur befattningshavare skall knytas till bolaget och hur uppgifter ska delegeras. Det finns tydliga policyer och instruktioner om hur alla processer ska genomföras. En väl utvecklad intern kontroll följer löpande upp verksamheten. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat. Underleverantörer kontrolleras för att eventuella ekonomiska avvikelser skall uppmärksammas snarast. Samarbeten utvärderas löpande och leverantörer uppmanas att kontrollera sina underleverantörer.

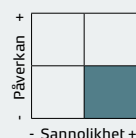
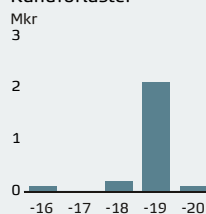
Misstanke om avvikelse utreds omgående. Catena arbetar systematiskt med arbetsmiljö, antikorruption och mänskliga rättigheter. Samtliga medarbetare tar del av etikpolicy, visseblåsarprogram samt hållbarhetspolicy.

*Under de senaste tio åren har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslost beteende.*


**FINANSIELLA RISKER**
**Kundförluster**

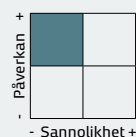
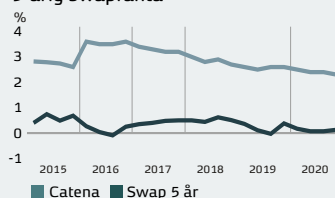
Kommersiella hyresgäster har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.

Risken minskas genom god kundkänedom. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Catenas kundförluster har därför under de senaste fem åren varit små.

**Kundförluster**

**Finansiella instrument**

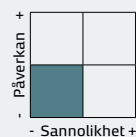
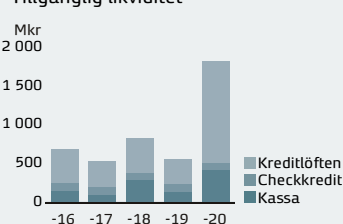
Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Catena av finansiella instrument i form av räntederivat, huvudsakligen ränteswappar.

Det finns en ineffektiv säkring kopplat till att ränteswapparna inte har STIBOR-golv medan lånen har det.

**Catenas genomsnittsränta och 5-årig swappränta**

**Likviditetsrisker**

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

Catena hade per bokslutsdagen utnyttjade kreditlöften och checkkrediter på 1 400,0 Mkr samt en kassa om 411,1 Mkr.

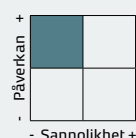
**Tillgänglig likviditet**

**Refinansiering**

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

I koncernens finanspolicy stipuleras hur kapitaltillförsel och likviditet ska tryggas genom en spridning av låneavtal, banker och starka ägare. Catena har ett kapitalbindningsmål om minimum två år. Befintliga låneramar uppgår, per den 31 december 2020, till en kapitalbindningstid om 2,2 år.

**Kapitalbindning**

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2021	3 705,5	3 605,5	100,0
2022	1 211,1	1 211,1	0,0
2023	4 336,3	3 036,3	1 300,0
2024	1 616,5	1 616,5	0,0
2025	0,0	0,0	0,0
>2026	265,6	265,6	0,0
<b>Totalt</b>	<b>11 135,0</b>	<b>9 735,0</b>	<b>1 400,0</b>



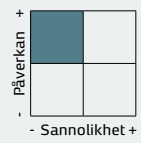
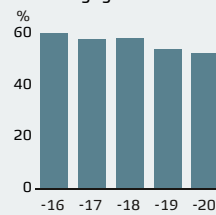
RISK HANTERING EXPONERING BEDÖMNING

**Belåningsgrad**

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

Catena håller en historiskt låg belåningsgrad. Det leder till att bolaget vid sjunkande fastighetsvärden minimerar risken att bryta mot covenanten i låneavtal och som en konsekvens av det måste återbetala lån.

**Belåningsgrad**



**Räntor**

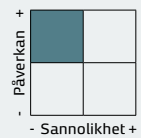
Catenas enskilt största kostnadspost är räntor, vilka kan variera över tiden. Dessa förändringar har stor påverkan på Catenas resultat. Även fastighetsvärdena påverkas av förhöjda räntenivåer.

Catenas fastigheter har finansierats till en marknadsmässig ränta och finansieringskostnaden är säkrad via fast räntelån och derivat motsvarande 66 procent av koncernens skulder. Bolaget förväntar sig att kunna behålla en låg räntenivå som med eftersläpning följer marknadens förändring.

**Räntebindning, år**

År	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2021	4 095,5	1,7	42,1
2022	500,0	3,7	5,1
2023	908,0	2,7	9,3
2024	500,0	2,8	5,2
2025	711,8	3,1	7,3
>2026	3 019,7	2,6	31,0
<b>Totalt</b>	<b>9 735,0</b>	<b>2,3</b>	<b>100,0</b>

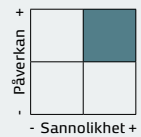
1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2020-12-31. Marginal är fördelad jämnt över räntebindingstiden.



**Ökat finansiellt fokus på hållbarhetsfrågor**

I takt med klimatförändringar i vår omvärld ökar risker från climateffekter avseende såväl våra tillgångar som övergången till en CO<sub>2</sub>-fritt samhälle. Vi förväntar oss att den finansiella marknaden i ökande utsträckning kommer att prissätta klimatrisker med risk för att investerare kommer att finna Catena-aktien mindre attraktiv relativt andra placeringar. Därutöver kan upplåning bli dyrare och försäkringspremier öka.

Genom ett systematiskt hållbarhetsarbete samt genom implementation av TCFD, kan riskerna vändas till konkurrensfördelar. Catena håller tät kontakt med investerare och andra intressenter.

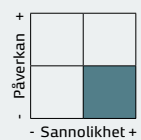
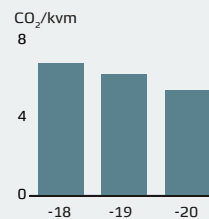


**MILJÖRISKER**

**Operativa miljörisker**

Globalt och nationellt förväntas kraven öka på företag att minska sina växthusgasutsläpp. Övergången till ett CO<sub>2</sub>-fritt samhälle kan leda till ökade kostnader för förbrukning av naturresurser, exempelvis genom CO<sub>2</sub>-beskattning, högre materialkostnader, vattenanvändning, avfallshantering samt stigande energipriser – speciellt från fossila källor.

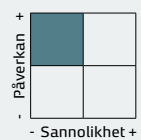
Catena arbetar aktivt med att reducera utsläpp av växthusgaser, bland annat genom att miljöcertifiera och energieffektivisera fastigheter, samt köpa in förnybar el och öka andelen egenproducerad förnybar el. Catenas mål för minskning av växthusgasutsläpp är godkända av SBTi. Vattenanvändning och avfallsmängd hos kund rapporteras enligt GRI och EPRA.



**Fysiska risker kopplade till klimatförändringar**

Större variationer i den fysiska miljön på grund av klimatförändringar bedöms som globala risker som potentiellt kan öka på sikt. För Catena utgör klimatförändringar en bolagsrisk med skador/påverkan på fastigheter orsakade av extrem värme och kyla, stora mängder nederbörd med risk för läckage/översvämning, höjd vattennivå och med ökande behov av exempelvis kylning och snöskottning. Därutöver verkar Catena i ett större sammanhang där även många hyresgästers verksamhet påverkar klimatet.

Att skydda tillgångar mot skador som kan komma genom klimatförändringar bedrivs både strategiskt och operativt. Nya byggnader miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Catena har påbörjat ett omfattande TCFD-arbete där samtliga medarbetare involveras. Operativ riskhantering omfattar försäkringskydd och framförhållning med effektiva upphandlingar av snöskottning etc. Catenas kundnära förvaltning gör att nya behov snabbt identifieras och åtgärdas.



RISK	HANTERING	EXPONERING	BEDÖMNING
<b>Föreningar</b> Enligt miljöbalken gäller att den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föreningen även är ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förenad fastighet är den ansvarig som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt, föreningarna.	Catena genomför inför varje förvärvstillefälle en grundlig miljöanalys och riskbedömning.	<i>Det har, trots grundliga analyser, inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella ännu okända miljöföreningar i fastighetsbeståndet. Det kan inte helt uteslutas att det finns miljöföreningar som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk på Catena.</i>	<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
<b>ÖVRIGA RISKER</b>			
<b>Konjunktur och efterfrågan</b> Globala handelskonflikter eller andra politiska spänningar i världen är exempel på samhällsförändringar som kan ge påverkan på handelsvägar och handelsmönster. Det kan i sin tur påverka förutsättningarna för Catenas verksamhet.	Catena genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen.		<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
<b>Infrastrukturförändringar</b> Catenas kunder är beroende av närhet till och säkerställande av tillgänglighet till Skandinaviens godsflöden. Förändrade förutsättningar för motorvägar, järnväg, hamnar och flyg på grund av brist i underhåll, större skada eller politiska beslut kan påverka dessa godsflöden.	Catena genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen. En viktig aspekt vid utvärdering av nuvarande och framtida logistiklägen är mångfalden av transportslag för förbättrad riskspridning, såväl finansiellt som ur hållbarhetssynpunkt.		<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
<b>Skatter</b> Det har skett eller föreslagits förändringar i skattelagstiftningen de senaste åren inom huvudsakligen ränteavdragsbegränsningar och s.k. paketering vid förvärv. Det finns risk för ytterligare ändringar i lagstiftningen.	Catena har en hög beredskap och följer utvecklingen noga.	<b>Skattekostnader</b> 	<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
<b>Twister</b> Det kan inte uteslutas att Catena kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som får betydande effekter på Catenas resultat eller finansiella ställning.	Genom väl genomarbetade avtal och överenskommelser minskas risken.	<i>Catena har inga och har inte de senaste sex åren haft några betydande twister.</i>	<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>
<b>IT-störningar</b> Driftsstörningar eller riktade attacker (överbelastningsattacker, ransomware eller liknande) kan påverka Catenas driftssäkerhet såväl som IT-säkerhet.	Kontinuerlig övervakning av IT-miljön, löpande avstämningar med IT-leverantör för att säkerställa relevant och uppdaterad säkerhetsnivå.	<i>Inga rapporterade incidenter till Datainspektionen under 2020.</i>	<p>Påverkan + - Sannolikhet +</p>

**Känslighetsanalys**

I tabellen framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Catenas årliga intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel. Känslighetsanalysen svarar mot hela avsnittet, alla risker.

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1,0	12,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1,0-enhet	13,9
Räntenivå för räntebärande skulder med hänsyn till swappar	+/- 1,0-enhet	-26,2/-36,7
Fastighetskostnader	+/- 1,0	2,6
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1,0	186,1

# Förtroendet för vår fortsatta utveckling bygger på ansvarsfull styrning

Marknaden för logistikfastigheter utvecklades starkt under 2020 trots en betydande pandemidramatik. Det är ytterst tillfredsställande att se hur Catena-teamet kunnat driva den kraftfulla tillväxten parallellt med omsorgen om våra hyresgäster mitt i en världskris.

Catena uppvisade sitt starkaste år dittills för en rad av sina viktigaste nyckeltal. En stor del av denna utveckling är hänförlig till ett betydande lyft för e-handeln och dess behov av ständigt förbättrade logistiklösningar och optimerade lägen.

Inom Catena såg vi tidigt den utvecklingen och positionerade oss på utvalda logistiklägen. Till starka logistikpositioner som Sunnanå, Tostarp och Jönköping har vi adderat nya växande positioner som E-city, Morgongåva och Landvetter. Framgent är också vår markreserv av stor vikt, där områden som Stockholm Syd och Järna är viktiga expansionsområden nära huvudstaden som nu definieras och planeras liksom vår expansion på den danska sidan där vi kunnat växa med våra kunder.

## Lyhörd styrelse, erfaren ledning

Jag är glad över att kunna konstatera att styrelsen, med två nya ledamöter, på ett alldeles utomordentligt sätt kunde lösa sina uppgifter under det turbulenta 2020. Caesar Åfors, med en gedigen kunskapsbas inom fastigheter, och Vesna Jovic, som kommer med ett hållbarhets- och samhällsperspektiv, är utmärkta komplement till en redan bred styrelse. De ersatte Ingela Bendrot samt Henry Klotz som med ålderns rätt lämnade Catenas styrelse som han förtjänstfullt varit en del av sedan 2007.

Under året skedde också ett vd-byte då Benny Thøgersen, som aktivt bidragit till Catenas starka utveckling de senaste åren, valde att lämna. Det känns extra roligt att vi vid utvärderingen av kandidater till ny VD kunde hitta bästa lösningen genom en intern rekrytering av Jörgen Eriksson. Den så naturliga successionen har varit en stabiliserande faktor under ett utmanande år och ger de bästa förutsättningar för ett starkt ledarskap och fortsatt värdeskapande under kommande år.

## Det hållbara perspektivet

Bolaget, och ytterst styrelsen, har att förvalta och öka värden genom att på ett ansvarsfullt sätt utveckla verksamheten. Catena värderar ständigt nya affärsmöjligheter och hanterar varje år stora investeringar och för detta har vi handfasta processer så att alla risker kan minimeras och avkastningen kan optimeras.

En allt viktigare del i styrelsens bolagsstyrning är arbetet med att öka vårt fokus på hållbarhet. Vi måste



lyhört utvärdera dagens möjligheter i ljuset av det evighetsperspektiv vi har gällande fastigheter och kundrelationer. Catena har en lika stor uppgift i att arbeta med miljöoptimala byggnader och gröna energilösningar för egen del som vi har i att hjälpa våra kunder att minimera deras klimatpåverkan. Med väl definierade miljömål som att certifiera enligt Miljöbyggnad Silver vid all nybyggnation tas viktiga steg framåt. Catena är också i fronten när vi bygger ut solcellsanläggningar och på olika sätt nyttjar ny teknik, exempelvis vill vi i en nära framtid kunna erbjuda vätgas som drivmedels- och uppvärmningsalternativ i anslutning till våra anläggningar. Vårt hållbara fokus integreras nu än mer i Catenas affärsverksamhet.

## En stark position för framtiden

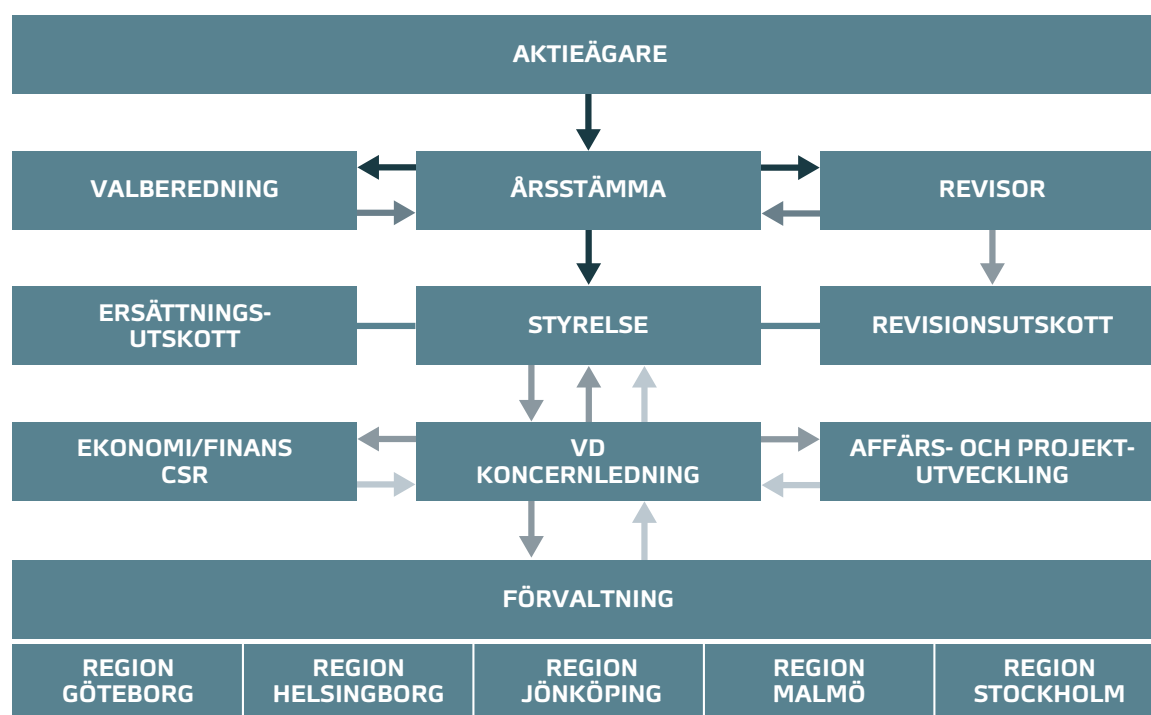
En ansvarsfull bolagsstyrning gör det möjligt att vara transparenta och få våra kunders, våra medarbetares och ägares förtroende. Det förtroendet, vår ledande marknadsposition och våra attraktiva logistikpositioner är också effekter av vår bevisade förmåga att skapa ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten såväl som en lönsam tillväxt.

Med ett finansiellt starkt och välskött bolag som har en väl etablerad företagskultur där vi vill kunna överträffa våra kunders förväntningar med kunskap, engagemang och med ett hållbart synsätt, så har vi alla förutsättningar att fortsätta utveckla Catenakoncernen.

Helsingborg, mars 2021  
Gustaf Hermelin, Styrelsens ordförande

# Bolagsstyrningsrapport

Det förtroende som är centralt för Catenas fortsatta framgångar bygger på en väl definierad bolagsstyrning. Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv. Genom öppenhet och tillgänglighet ges aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem.



**A** Val

**B** Utvärdering och löpande rapporter

**C** Mål, strategi, policyer, instruktion

**D** Rapport, löpande utvärdering

## Externa regler

Aktiebolagslagen  
Årsredovisningslagen  
Andra tillämpliga lagar  
IFRS  
Nasdaq's regelverk för emittenter  
Svensk kod för bolagsstyrning  
Global Compact  
EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR)

## Interna regler

Bolagsordning  
Styrelsens arbetsordning  
Befattningsinstruktioner  
Värdegrund  
Uppförandekod  
Finanspolicy  
Personalpolicy  
Hållbarhetspolicy  
Informationspolicy  
Etikpolicy  
Insiderpolicy  
Andra policyer och instruktioner

Catenas organisation är uppbyggd på en kundnära förvaltningsorganisation som primärt utgörs av de affärsdrivande funktionerna Förvaltning och Affärs- och projektutveckling, uppdelade i fem regioner. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt CSR som omfattar HR, IR, Kommunikation och Hållbarhet. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för utveckling, ekonomistyrning, resultatuppföljning samt kommunikation med bolagets samtliga intressenter. Ekonomi/Finans svarar för den löpande redovisningen som bygger på internationella standarder samt koncernens finansiering. Dessutom ansvarar funktionerna tillsammans med VD för koncernens profilering samt kommunikationen med finansmarknader och samhälle.

### Bolagsstyrning

Catena är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning, interna riktlinjer och policyer samt andra tillämpliga lagar och regler. Catenas styrelse och ledning strävar efter att Catena ska leva upp till de krav som börser, 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 2020 har tillämpat Koden.

#### Avvikelse från Svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag: bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet

av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

### Aktieägare

Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2020 till 165 874 953,20 kronor fördelat på 37 698 853 stamaktier.

Största ägare per 2021-02-28 är Backahill gruppen med 29,8 procent (29,8) av kapitalet. Inga ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämma rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier.

► Läs mer om Catenas aktie och ägare på sidorna 52-53.

### Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över bolaget

#### Ägarstruktur 2021-02-28

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	29,8
PGGM Pensioenfonds	3 422	9,1
Länsförsäkringar Fonder	1 981	5,3
SFU Sverige	1 310	3,5
Fjärde AP-fonden	1 087	2,9
Vanguard	910	2,4
SEB Fonder	787	2,1
Norges Bank	640	1,7
Cohen & Steers	632	1,7
BlackRock	527	1,4
Aberdeen Standard Investments	526	1,4
BMO Global Asset Management	461	1,2
Duff & Phelps Investment Management	324	0,9
Swedbank Robur Fonder	318	0,8
Övriga aktieägare	13 553	35,8
<b>Totalt</b>	<b>37 699</b>	<b>100,0</b>

Källa: Monitor (Modular Finance).

#### Ägarfördelning efter innehav, per 2021-02-28

	Antal	Ägare Andel %
1-500	13 735	95,5
501-1 000	348	2,4
1 001-5 000	191	1,3
5 001-10 000	26	0,2
10 001-15 000	20	0,1
15 001-20 000	24	0,2
20 001-	48	0,3
<b>Totalt</b>	<b>14 392</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear.



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

som deras respektive aktieinnehav representerar. Bolaget tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om årsstämman funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal. Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av Catenas vinst eller förlust samt beslut om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas.

### Valberedning

Catenas årsstämma den 29 april 2020 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Om någon av de fyra största ägarna avstår ifrån att utse en ägarrepresentant, ska ordföranden i storleksordning uppmana nästa ägare att utse en ägarrepresentant. Valberedningens ledamöter samt de ägare dessa företrädare

Namn	Utsedd av
Anders Nelson	Backahill Inter AB
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Gustaf Hermelin	Styrelsens ordförande utsedd av SFU Sverige AB
Olof Nyström	Fjärde AP-fonden

ska i enlighet med beslutet offentliggöras så snart de utsetts. Då en av de större ägarna har av sagt sig deltagande, har valberedningen konstituerat sig enligt följande:

Valberedningens ordförande är Anders Nelson medan styrelsens ordförande Gustaf Hermelin är sammankallande. De fyra ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 44 procent av rösterna i Catena på den 1 oktober 2020.



Anders Nelson,  
valberedningens ordförande  
nelson@backahill.se

### ÅRSSTÄMMA DEN 29 APRIL 2020

Efter det att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning på 6,50 kronor per aktie. Avstämningsdag fastställdes till den 4 maj 2020 och utdelningen beräknades utbetalas den 7 maj 2020.

Årsstämman fastställde att antalet på årsstämman valda styrelseledamöter ska vara sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Stämman antog valberedningens förslag till omval av Gustaf Hermelin, Katarina Wallin, Hélène Briggert, Tomas Andersson och Magnus Swärdh som ordinarie styrelseledamöter och nyval av Caesar Åfors och Vesna Jovic som ordinarie styrelseledamöter, samt att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Till revisor valdes det registrerade revisionsbolaget Price-waterhouseCoopers AB med auktoriserade revisorn Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor. Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2019.

Årsstämman godkände valberedningens förslag till arvoden med 350 000 kr (tidigare 330 000 kr) till ordföranden och med 175 000 kr till varje övrig ledamot i styrelsen (tidigare 165 000 kr) som inte är anställd i bolaget. Ersättning för arbete i ersättningsutskottet tillkommer med 80 000 kr (40 000 kr) att fördelas med 40 000 kr (20 000 kr) till utskottets ordförande och 20 000 kr (10 000 kr) vardera till två

ledamöter, 100 000 kr (100 000 kr) för ersättning för revisionsutskottet att fördelas med 50 000 kr (50 000 kr) till utskottets ordförande och 25 000 kr (25 000 kr) vardera till två ledamöter.

Arvode till revisorn beslutades utgå enligt sedvanliga normer och godkänd räkning. Därutöver antogs styrelsens förslag kring uppdaterade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman beslutade om oförändrad instruktion för och utseende av valberedning och att arvode inte ska utgå till ledamöterna i valberedningen.

Årsstämman bemyndigade styrelsen i enlighet med framlagda förslag att förvärva och avyttra egna aktier. Förvärv respektive avyttring får högst ske av 1/10 av bolagets samtliga aktier och beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen. Stämman bemyndigade även styrelsen att besluta om nyemission av högst sammanlagt 1/10 av totalt utestående antal aktier och beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen. Bemyndigandena om förvärv och nyemission begränsas så att antalet aktier i bolaget som förvärvas och antalet nya aktier som emitteras enligt beslut av styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndiganden tillsammans högst kommer motsvara 1/10 av bolagets samtliga utestående aktier.

Fullständigt protokoll finns på [catenafastigheter.se/om-oss/bolagsstyrning/arsstamma/tidigare-arsstammor/](https://catenafastigheter.se/om-oss/bolagsstyrning/arsstamma/tidigare-arsstammor/).

Vid ägarförändringar ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Samtliga valberedningsledamöter har grundligt tagit ställning till om det föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Catena. Valberedningen har tagit upp de frågor som det åligger valberedning att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning och har bland annat diskuterat följande:

- Styrelsens storlek
- Kompetensområden som bör finnas i styrelsen
- Hur nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas med hänsyn till Catenas utveckling framöver
- Styrelsens sammansättning med hänsyn tagen till erfarenhet, kön och bakgrund, återväxten i styrelsen och eventuella intressekonflikter i styrelsearbetet
- Val av revisorer och dess ersättningar
- Beslut om principer för utseende av valberedning

Valberedningen har strävat efter en jämn könsfördelning, mångsidighet och en bred kompetens i Catenas styrelse. Catenas valberedning anser att styrelseledamöterna har hög kompetens och omfattande erfarenhet beträffande fastigheter, logistik och hållbarhet. Området hållbarhet berör inte bara de direkta miljöfrågorna såsom energianvändning och materialval utan även de större samhällsekonomiska områdena som infrastruktur, sista delen av transporten, placering av logistikfastigheter osv.

### Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta Catenas och koncernens angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktig god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och

fastställs årligen. I styrelsens sammansättning ska finnas kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett fastighetsbolag. Bland ledamöterna finns kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering, digital handel och affärsutveckling. Catenas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter utan suppleanter. Catenas styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämman den 29 april 2020. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se presentation av styrelsen och företagsledningen på sidorna 140-141.

### Styrelsens arbete

Det ankommer på styrelsens ordförande att leda styrelsens arbete på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Förutom att leda styrelsens arbete följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2020 hölls 10 protokollförda styrelsemöten, varav 1 var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidan 140.

Koncernens CFO har under året varit styrelsens sekreterare. Även Finanschefen har varit adjungerad. På styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats liksom löpande uppföljning av resultat och ställning, värderingar av koncernens fastigheter, likviditet och finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut. Catenas huvudansvariga revisor Mats Åkerlund, PwC, var via Carl Fogelberg adjungerad vid styrelsemötet den 19 februari 2020.

Under året har större delen av styrelsens möten avhållits digitalt av hänsyn till Covid-19.

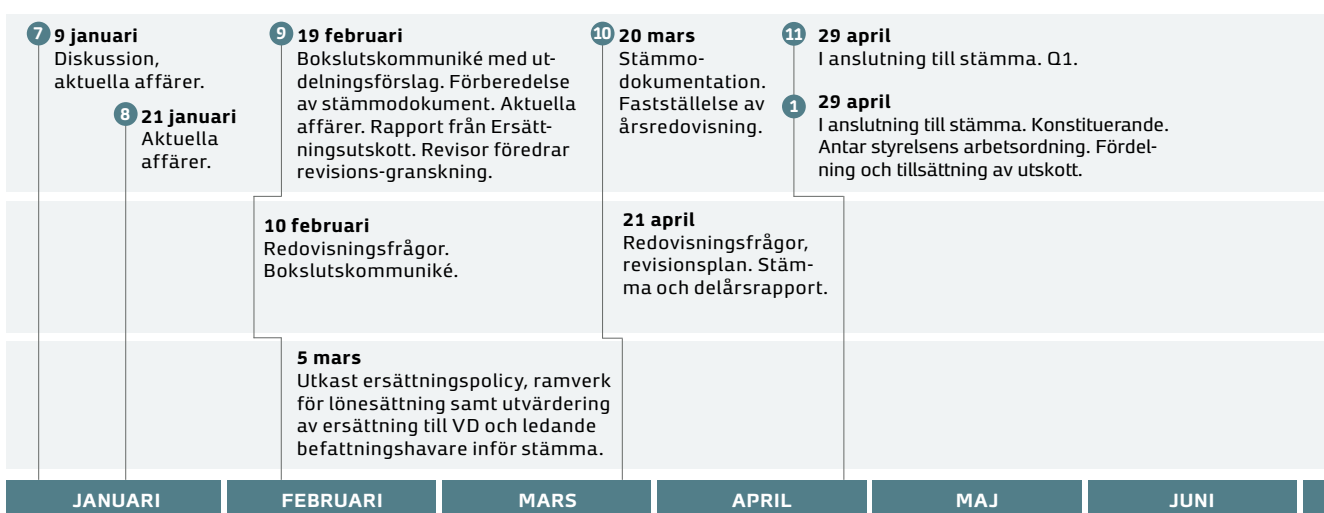
### Arbetsordning

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.

Styrelse-  
möten  
2020

Revisions-  
utskott

Ersättnings-  
utskott  
*Löpande  
kontakter  
under året*





Styrelsen utser VD och utvärderar också VD:s arbete. Denne närvarar inte vid denna utvärdering. Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Catenas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerade rapporteringssystem. Systemen som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte och fungera väl. Löpande på styrelsemötena sker avrapportering kring Catenas och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor, projektredovisning samt i förekommande fall underlag för investeringsbeslut och fastighetsförsäljningar.

Utöver att ansvara för Catenas organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Årligen fastställer styrelsen de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

### Utvärdering av styrelsen

Varje år har Catenas styrelseordförande gjort en utvärdering av styrelsens förmåga att lösa sin uppgift, dess arbetssätt och sammansättning visavi den inriktning och de utmaningar som bolaget står inför. Detta är en process som styrelsens ordförande under året fortsatt och utvecklat. De enskilda styrelseledamöternas kompetens, engagemang och, ur en rad aspekter, lämplighet prövas genom några korta öppna frågor som respektive ledamot har att ta ställning till. Frågor som också berör styrelsens sammansättning, dess funktion inkluderande struktur och processer samt samverkan med ledningen. Det vill säga frågor som värderar styrelsens funktion och kapacitet att fatta korrekta beslut och styra bolaget på ett ansvarsfullt sätt. Dessa överväganden ligger till grund för en, mellan ordföranden, valberedningen och den enskilde ledamoten, privat dialog som utgår ifrån bolagets planering och förväntningarna på ledamoten likväl som ledamotens förväntningar på styrelsen. Valberedningen som också har samtal med bolagets VD och revisor föreslår, bland annat utifrån den gjorda utvärderingen av styrelsen, årsstämman en styrelse för det kommande verksamhetsåret. Processen har i betraktelse av styrelsens balanserade sammansättning

avseende framförallt kompetens men också kön och ålder visat sig fungera väl.

### Styrelsens utskott

#### Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska hantera frågor om bland annat ersättning och andra anställningsvillkor för VD och ledande befattningshavare samt ersättningsramverk för övriga anställda och frågor om eventuella rörliga ersättningsprogram inom koncernen. Under 2020 har ersättningsutskottet bestått av Katarina Wallin (ordförande), Tomas Andersson samt Magnus Swärdh.

#### Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering. Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete och följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas.

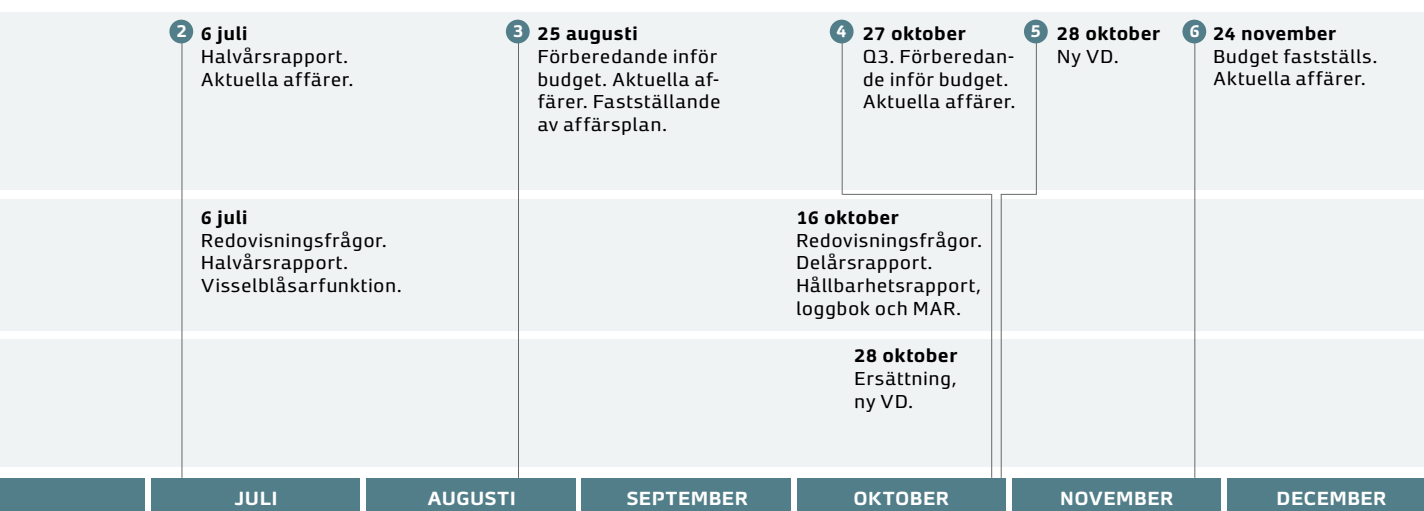
Under 2020 har utskottet bestått av Caesar Åfors (ordförande), Héléne Briggert och Vesna Jovic. Vid utskottets möten har också Sofie Bennsten (CFO), Peter Andersson (Finanschef), Anders Holmqvist (Redovisningschef), Martin Dellbratt (Redovisningschef från 12 oktober 2020), Mats Åkerlund (ansvarig revisor, PwC) samt Karin Wannfors (revisor, PwC) deltagit.

### Revisor

Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn en detaljerad redogörelse till styrelsen två gånger per år. Vid denna redogörelse förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har PwC även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.



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



## VD

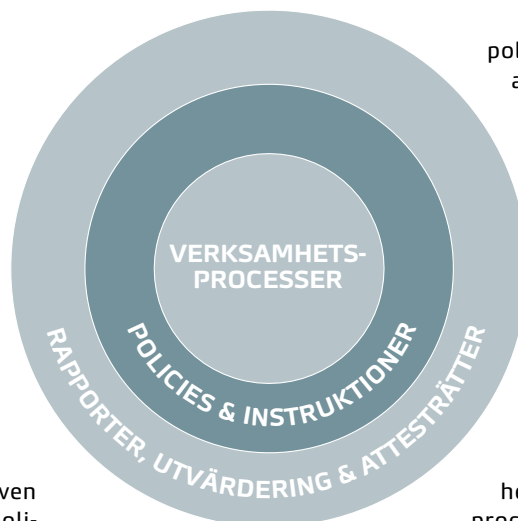
VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. VD ska även övervaka efterlevnaden av mål, policyer och strategiska planer som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

## Aktiemarknadsinformation

Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. På Catenas webbplats [catenafastigheter.se](http://catenafastigheter.se) finns aktuell information om Catena som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen kan aktieägare ladda ned finansiell information från Catena. Denna information kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via mail.

## Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap. 6 § årsredovisningslagen och punkt 10 i Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån. Styrelsen har fastställt ett antal



policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, etik- och krishanteringspolicy samt informationspolicy.

VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten,

förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs såväl på fastighetsnivå som på regionnivå genom löpande resultatuppföljning. Analys av nyckeltal sker även i den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt. Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå av en informationspolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten.

► Se också sidan 134, avvikelser från svensk kod för bolagsstyrning.

Helsingborg, mars 2021

Styrelsen



Kontakt

Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande  
[gustaf.hermelin@catenafastigheter.se](mailto:gustaf.hermelin@catenafastigheter.se)

# Vinstdisposition

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

## Vinstdisposition

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § Aktiebolagslagen.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp:

	kr
Balanserat resultat	2 486 565 038
Årets resultat	89 267 214
<b>Summa</b>	<b>2 575 832 252</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	kr
Till aktieägarna utdelas 7,50 kr per aktie	286 700 730
I ny räkning balanseras	2 289 131 522
<b>Summa</b>	<b>2 575 832 252</b>

### Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2021, att Catena ska lämna en utdelning om 7,50 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2020, vilket innebär en total utdelning på 286 700 730 kronor (245 042 544,50) med hänsyn tagen till den riktade nyemissionen om 527 911 aktier den 1 mars 2021.

Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 37,2 procent i koncernen. Efter avdrag för den föreslagna utdelningen uppgår soliditeten i koncernen till cirka 36,3 procent. Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen ska uppgå till lägst 30 procent.

### Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som angetts ovan, anser styrelsen att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsen finner att det finns full täckning för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Efter den föreslagna vinstutdelningen bedömer styrelsen att bolagets och koncernens egna kapital samt likviditet kommer att vara tillräckligt med hänsyn till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen bedömer att den föreslagna aktieutdelningen inte kommer att påverka Catenas förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Styrelsen bedömer också att de för verksamheten nödvändiga investeringarna inte påverkas negativt. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer, se sidorna 88-126.

# Marknadsutsikter

Över tid drivs marknaden för logistikfastigheter av ökade godsflöden och växande detaljhandel, inte minst inom e-handel. Omfattande strukturförändringar och teknisk innovation möjliggör en omställning till digitalt driven handel. Utökade leveranssätt driver på efterfrågan på större ytor för logistikändamål och Catena bedömer att marknad och samhälle nu befinner sig i en pågående omställnings- och utvecklingsfas. Under 2020 har utvecklingen till delar hämmats av coronapandemin, främst på grund av avstannade processer, men den ihållande effekten har samtidigt ökat behovet och efterfrågan på smarta och uthålliga logistiklösningar.

Kombinationen av en begränsad tillgång på planlagd mark samt moderna och strategiskt belägna logistiklokaler gynnar tillväxten av nyproduktion på sikt och på vissa platser också en högre hyresnivå. Catena bedömer

en gynnsam tillväxt inom segment såsom exempelvis e-handel, pakettleveranser och kyllda varor.

Sedan coronaviruset överraskade världen i början av 2020 har transaktionsmarknaden för logistikfastigheter och kapitalmarknaden varit relativt stark och motståndskraftig. Jämte världens kollektiva kraftsamling för att stävja pandemin har rekordstora penning- och finanspolitiska stimulansåtgärder bidragit till stabiliteten.

Catenas starka finansiella ställning och stabila kassaflöden ger gott om utrymme för fortsatt tillväxt samtidigt som det skapar en trygg plattform för bolagets kreditgivare. De långsiktiga följderna av coronapandemin är dock svåra att förutspå, Catena följer läget noggrant och förbereder för effekter som kan uppstå i ett längre tidsperspektiv.

# Styrelse



Från vänster till höger.

## VESNA JOVIC

Styrelseledamot.

**Födelseår:** 1961. **Invald  r:** 2020.

**Utbildning:** Socionomutbildning.

**Huvudsysselsättning:** Kommun-  
direktör, Järfälla kommun.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot  
i Statens Servicecenter samt i  
Coronakommissionen.

**Aktieinnehav:** Inga aktier.

**Beroendeförhållande:** Obero-  
ende i förhållande till bolaget och  
bolagsledningen. Oberoende i  
förhållande till större aktieägare.

**Närvaro styrelsemöten:** 7/11\*

**Närvaro revisionsutskott:** 2/4\*

## H L NE BRIGGERT

Styrelseledamot.

**Födelseår:** 1985. **Invald  r:** 2017.

**Utbildning:** Civilekonom från  
Lunds Universitet.

**Huvudsysselsättning:** Delägare i  
The Active Brands Group Scandi-  
navia AB och HEG Invest AB.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot  
i bolag inom HEG-koncernen.

**Aktieinnehav:** 800 aktier.

**Beroendeförhållande:** Obero-  
ende i förhållande till bolaget och  
bolagsledningen. Oberoende i  
förhållande till större aktieägare.

**Närvaro styrelsemöten:** 11/11

**Närvaro revisionsutskott:** 4/4

## TOMAS ANDERSSON

Styrelseledamot.

**Födelseår:** 1956. **Invald  r:** 2018.

**Utbildning:** Ekonom från Stock-  
holms Universitet, juridikstudier.

**Huvudsysselsättning:** Eget bolag.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot  
i Scandinavian Mountains Airport.

**Aktieinnehav:** Inga aktier.

**Beroendeförhållande:** Oberoende  
i förhållande till bolaget och bo-  
lagsledningen. Beroende i förhål-  
lande till större aktieägare.

**Närvaro styrelsemöten:** 11/11

**Närvaro ersättningsutskott:** 2/2

## CAESAR ÅFORS

Styrelseledamot.

**Födelseår:** 1959. **Invald  r:** 2020.

**Utbildning:** J gm starexamen.

**Huvudsysselsättning:** Egen verk-  
samhet på Vir  Bruk.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordf -  
rande i Länsförsäkringar AB och  
Länsförsäkringar Södermanland  
AB samt styrelseledamot i Intea  
Fastigheter AB, Lansa AB, och  
CRK Forest Management AB.

**Aktieinnehav:** Inga aktier.

**Beroendeförhållande:** Obero-  
ende i förhållande till bolaget och  
bolagsledningen. Oberoende i  
förhållande till större aktieägare.

**Närvaro styrelsemöten:** 6/11\*

**Närvaro revisionsutskott:** 2/4\*

## MAGNUS SWÄRDH

Styrelseledamot.

**Födelseår:** 1968. **Invald  r:** 2019.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Huvudsysselsättning:** CFO  
Backahill AB.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordf -  
rande Gram Group AB och Lima  
Timmerhus AB. Styrelseledamot  
R gle BK och Foodhills Fastighe-  
ter AB.

**Aktieinnehav:** 800 aktier.

**Beroendeförhållande:** Oberoende  
i förhållande till bolaget och bo-  
lagsledningen. Beroende i förhål-  
lande till större aktieägare.

**Närvaro styrelsemöten:** 8/11

**Närvaro ersättningsutskott:** 2/2

## KATARINA WALLIN

Styrelseledamot.

**Födelseår:** 1970. **Invald  r:** 2013.

**Utbildning:** Civilingenjör från  
Kunl. tekniska högskolan. Bete-  
endevetenskap och f retagseko-  
nomi vid Stockholms universitet.

**Huvudsysselsättning:** Strategi-  
konsult och delägare i Evidens-  
gruppen.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordf -  
rande i Belatchew Arkitekter AB,  
Evimetrix AB, Bernow Lindqvist  
Wallin AB och Au Point AB. Sty-  
relseledamot i Evidens blw AB,  
Sveafastigheter Utveckling AB,  
Kavaljer AB och Nordisk Byggdag.

**Aktieinnehav:** Inga aktier.

**Beroendeförhållande:** Obero-  
ende i förhållande till bolaget och  
bolagsledningen. Oberoende i  
förhållande till större aktieägare.

**Närvaro styrelsemöten:** 11/11

**Närvaro ersättningsutskott:** 2/2

## GUSTAF HERMELIN

Styrelseordförande.

**Födelseår:** 1956. **Invald  r:** 2013.

**Utbildning:** Ekonomistudier,  
Handelshögskolan i Stockholm.

**Huvudsysselsättning:** Egen verk-  
samhet inom jord- och skogsbruk  
samt fastighetsutveckling.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot  
i Vectura Fastigheter AB.

**Aktieinnehav:** 1 309 996 aktier  
(genom bolag).

**Beroendeförhållande:** Beroende  
i förhållande till bolaget och bo-  
lagsledningen. Beroende i förhål-  
lande till större aktieägare.

**Närvaro styrelsemöten:** 11/11

\* Valdes in i styrelsen i april 2020.

# Företagsledning



Från vänster till höger.

## **JÖRGEN ERIKSSON**

**Befattning:** VD.

**Födelseår:** 1972.

**Anställd sedan:** 2016.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Tidigare befattningar:** Affärs- och fastighetschef samt Regionchef på Catena. Ekonomiansvarig på Helsingborgs Storbildsbolag AB.

**Aktieinnehav:** 2 000 aktier.

## **SOFIE BENNSTEN**

**Befattning:** Vice VD och CFO. samt tf Chef Affärsstöd.

**Födelseår:** 1969.

**Anställd sedan:** 2013.

**Utbildning:** Ekonom.

**Tidigare befattningar:** Koncerncontroller och HR på Catena. Administrativ chef och Redovisningschef på Brinova Fastigheter AB.

**Aktieinnehav:** 300 aktier.

## **PETER ANDERSSON**

**Befattning:** Finanschef.

**Födelseår:** 1966.

**Anställd sedan:** 2013.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Tidigare befattningar:** Vice VD och CFO på Catena. Ekonomi- och finansdirektör på Brinova Fastigheter AB samt Ekonomichef på Fastighets AB Skånehus.

**Aktieinnehav:** 500 aktier.

► Ytterligare och aktuell information om uppdrag och innehav finns på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)

# 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 24 mars 2021. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2021.

Helsingborg den 24 mars 2021

Gustaf Hermelin

*Styrelseordförande*

Tomas Andersson

*Styrelseledamot*

Hélène Briggert

*Styrelseledamot*

Vesna Jovic

*Styrelseledamot*

Magnus Swärdh

*Styrelseledamot*

Katarina Wallin

*Styrelseledamot*

Caesar Åfors

*Styrelseledamot*

Jörgen Eriksson

*Verkställande Direktör*

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 24 mars 2021

PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund

*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Catena AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 133-138.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 133-138. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Vår revisionsansats

#### Översikt

#### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktig-

heter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

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

#### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden.

Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

#### SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

##### Värdering av fastigheter

Se sidan 39 i förvaltningsberättelsen samt not 2 (Redovisnings- och värderingsprinciper) och not 12 (Förvaltningsfastigheter).

Koncernen redovisar 18,6 miljarder kronor relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2020 redovisat 1 158,8 Mkr i positiva värdeförändringar på fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består huvudsakligen av logistikfastigheter med en koncentration till Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Koncernen gör kvartalsvisa värderingar av samtliga fastigheter med hjälp av en konsekvent använd modell. Koncernen låter dessutom Cushman & Wakefield göra värderingar enligt ett rullande schema. Under 2020 har sammanlagt 59 procent värderats vid något tillfälle av externa värderare. Varje kvartal jämförs den interna värderingen och de externa värderingarna och eventuella skillnader mot de interna förklaras eller korrigeras för.

De senaste åren har avkastningskraven konstant sjunkit vilket haft stora positiva effekter på fastighetsvärdena.

En värdering är förknippat med väsentliga bedömningar och uppskattningar. De mest väsentliga är antagande om avkastningskrav och framtida hyresintäkter. Koncernen har också ett i princip uteslutande fokus på logistikfastigheter varför även antagande om genomsnittlig vakansgrad är ett väsentligt antagande.

#### HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDANDE OMRÅDET

Vi har med hjälp av våra specialister i fastighetsvärdering bedömt koncernens process och metod för intern värdering. Vi har tagit del av de externa värderingarna och jämfört dessa med värderingar utförda av Catena och kontrollerat att inga väsentliga skillnader är oförklarade eller ojusterade.

Vi har utmanat företagsledningen i de förklaringar de har till skillnader som de inte korrigerat för.

Vi har jämfört väsentliga antaganden som avkastningskrav och framtida tillväxt i hyresintäkter mot externa transaktioner och branschdata.

Vi har bedömt oberoendet, kompetensen och integriteten hos den externa värderaren. Vi har även tagit del av uppdragsavtalet med värderaren för bedömning om detta kan innehålla villkor exempelvis arvodesvillkor som kan medföra att oberoendet och integriteten kan ifrågasättas.

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

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

##### Förvärv och försäljning av fastigheter

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

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

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

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

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

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

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



**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-19, 54-87 och 147-150. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

**Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catena AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet

kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 133-138 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

PricewaterhouseCoopers AB, Anna Lindhs plats 4, 203 11 Malmö, utsågs till Catena AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan 26 april 2012.

Malmö den 24 mars 2021  
PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund, Auktoriserad revisor

# Flerårsöversikt

## Alternativa nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i rapporten utöver vad som definieras enligt IFRS. Bolaget menar att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets presta-

tion. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

► Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns i not 27 Alternativa nyckeltal.

## Nyckeltal, koncernen

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>NYCKELTAL ENLIGT IFRS</b>					
Hysesintäkter, Mkr	1 263,9	1 182,9	1 090,7	892,0	786,6
Driftsöverskott, Mkr	1 003,8	902,8	827,6	671,2	578,1
Förvaltningsresultat, Mkr	718,6	626,8	571,3	440,1	316,0
Resultat före skatt, Mkr	1 923,5	1 522,5	940,1	758,6	386,6
Årets resultat, Mkr	1 527,1	1 223,8	823,4	634,7	338,4
Resultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	40,51	32,46	21,93	16,08	10,20
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, Mkr	712,7	612,5	550,8	418,7	294,3
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	18 612,4	16 270,5	14 721,1	13 131,1	10 786,4
Balansomslutning, Mkr	20 398,6	17 770,1	15 905,9	14 246,6	12 344,9
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,4	35,7
Antal utestående aktier, genomsnittligt, miljoner	37,7	37,7	37,5	35,8	33,2
<b>ALTERNATIVA NYCKELTAL</b>					
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Överskottsgrad, %	79,4	76,3	75,9	75,2	73,5
Belåningsgrad, %	52,3	54,0	57,9	57,6	59,9
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, %	22,0	21,1	16,6	14,9	10,6
Avkastning på totalt kapital, %	11,1	10,2	7,6	7,1	6,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,1	3,4	3,5	2,3
Genomsnittlig ränta, %	2,3	2,6	2,7	3,2	3,6
Räntebindning, år	3,1	2,3	3,0	4,1	3,5
Räntebärande skulder, Mkr	9 735,0	8 784,6	8 516,8	7 568,2	6 457,2
Kapitalbindning, år	2,2	1,3	1,4	1,9	1,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,6	1,6	1,7
Soliditet, %	37,2	35,6	33,4	32,3	31,6
Soliditet exklusive goodwill, %	38,8	37,3	34,5	33,4	33,3
<b>Aktierelaterade</b>					
Aktiens direktavkastning, %	1,9 <sup>2)</sup>	1,6	2,6	2,9	2,7
Aktiens totalavkastning, %	-5,3	90,1	44,7	23,7	14,3
Eget kapital per aktie, kr	201,34	167,59	140,82	122,86	109,13
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	19,06	16,63	15,21	12,30	9,53
p/e-tal	10	13	10	10	13
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital per aktie, kr <sup>1)</sup>	18,91	16,25	14,67	11,70	8,87
Långsiktigt substansvärde per aktie Epra NRV, kr	245,08	202,87	169,53	149,85	135,80
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	234,49	193,99	161,86	141,91	128,24
Avyttringsvärde EPRA NDV per aktie, kr	188,00	154,25	127,48	109,41	95,06
<b>ÖVRIGA NYCKELTAL</b>					
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Antal fastigheter	113	109	107	109	94
Uthyrbar yta, tkvm	1 947,5	1 842,7	1 792,5	1 661,6	1 490,9
Hysesvärde, Mkr	1 388,5	1 264,8	1 216,1	1 109,9	925,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	95,0	95,9	94,7	93,0
<b>Aktierelaterade</b>					
Börskurs, kr	385,00	413,50	220,50	155,50	128,50
Börsvärde, Mkr	14 514	15 588	8 313	5 818	4 592
Högst betalt under året, kr	446,00	421,50	224,50	158,50	145,00
Lägst betalt under året, kr	213,50	213,00	148,00	128,50	109,25
Utdelning per aktie, kr	7,50 <sup>2)</sup>	6,50	5,75	4,50	3,50
<b>Anställda</b>					
Antal anställda	46	42	38	38	33

Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns i not 27 Alternativa nyckeltal.

1) före och efter utspädning 2) styrelsens förslag.

# Definitioner

## Flerårsöversikt, definitioner

### **Aktiens direktavkastning**

Föreslagen utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets slut.

### **Aktiens totalavkastning**

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

### **Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie**

Eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat och goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, beräknat per aktie.

### **Antal utestående aktier**

Antal aktier per balansdagen.

### **Antal utestående aktier, genomsnittligt**

Vägt genomsnittligt antal aktier.

### **Avkastning på eget kapital**

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

### **Avkastning på totalt kapital**

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

### **Avyttringsvärde EPRA NDV per aktie**

Eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.

### **Belåningsgrad**

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

### **Börsvärde**

Antalet utestående aktier multiplicerat med senast betalt på angiven dag.

### **Driftsöverskott**

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

### **Eget kapital per aktie**

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

### **Ekonomisk uthyrningsgrad**

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

### **Förvaltningsresultat**

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändring.

### **Förvaltningsresultat per aktie**

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier vid årets slut.

### **Genomsnittlig ränta**

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.

### **Hyresvärde**

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

### **Kapitalbindning**

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

### **Kassaflöde före förändring av rörelsekapital**

Årets kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet enligt kassaflödesanalys.

### **Långsiktigt substansvärde per aktie Epra NRV**

Eget kapital per aktie med återläggning av verkligt värde på derivat, uppskjuten skatt och goodwill associerad med uppskjuten skatt, beräknat per aktie.

### **p/e-tal**

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

### **Resultat före skatt**

Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.

### **Resultat per aktie**

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

### **Räntebindning, år**

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**

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

### **Soliditet exklusive goodwill**

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill.

# Ordlista

**Uthyrbar yta**

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

**Utdelning per aktie**

Utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal utestående aktier vid avstämningsdagen.

**Årets resultat**

Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.

**Överskottsgrad**

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

## Hållbarhet, definitioner

**Energiintensitet, kWh per kvm**

Total energianvändning från fastighetsel, verksamhetsel och värme dividerad med genomsnittlig beräknat uthyrningsbar yta (LOA).

**Fossilfri energi**

Energi som inte produceras direkt från fossila bränslen som olja, kol eller gas. Fossilfri energi kommer t.ex. från kärnkraft och förnybara energikällor (vatten, sol, vind). Kärnkraft är fossilfri, men inte förnybar.

**Koldioxidekvivalenter**

Gemensam måttenhet för utsläpp av växthusgaser. Används för att beräkna den sammanlagda växthuseffekten av olika växthusgasutsläpp.

**Miljöbyggnad**

Ett svenskt certifieringssystem som utgår ifrån tre områden: energi, inomhusmiljö och material.

**Miljöbyggnad iDrift**

Svensk certifieringssystem för befintliga fastigheter som skapar miljö- och klimatnytta genom åtgärder utifrån byggnaders drift och förvaltning.

**Normalårskorrigerad värme**

Faktisk värmeanvändning räknas om för att ta hänsyn till temperatur och utomhusklimat. Detta möjliggör en mer rättvis jämförelse av värden mellan år, utan att avvikande väderförhållanden påverkar beräkningarna.

**Nettoutsläpp**

Skillnaden mellan de växthusgasutsläpp man faktiskt orsakar och det man gör för att minska utsläppen, dvs antingen genom att minska faktiska utsläpp eller genom att fånga upp utsläpp genom andra åtgärder (klimatkompensera).

**Citylogistik**

Distributionslager som är optimerat och väl placerat för snabba och korta transporter av snabbbrörliga varor till detaljhandeln eller direkt till konsument.

**Distributionslager**

Fastighet med varor som lagras en kortare tid inför vidare transport.

**Logistikfastighet**

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

**Logistiklager**

Fastighet avsedd för färdigvarulager där varor placeras i väntan på att bli sålda.

**Logistikläge**

Allmänt erkänt läge som anses vara väl lämpat för logistik med tanke på exempelvis godsflöden, infrastruktur, närhet till konsumentmarknader och kompetens.

**Logistikposition**

Särskilt framträdande nav i Catenas nät av fastigheter.

**Omnilager**

Anläggning som innehåller flera logistikfunktioner.

**Terminal**

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

# Catena året om

Catena har som mål att underlätta marknadens värdering av företaget genom tydlig information. Catena arbetar för en snabb och öppen redovisning till aktieägare, finansmarknad och andra intressenter. Informationsgivning sker i enlighet med gällande lagstiftning, Nasdaqs regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning samt bolagets insiderpolicy.

## Årsstämma

Aktieägare hälsas välkomna till årsstämma den 29 april 2021. Kallelse till årsstämman publicerades den 26 mars 2021 och finns på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se) – se även information på omslagets insida.

## Viktiga datum

2021-04-29	Delårsrapport januari – mars 2021
2021-04-29	Årsstämma 2021
2021-07-06	Delårsrapport januari – juni 2021
2021-10-28	Delårsrapport januari – september 2021
2022-02-22	Bokslutskommuniké 2021
2022-04-28	Årsstämma 2022

## Kapitalmarknadsinformation

Catena informerar löpande om sin verksamhet, aktuella händelser och förändringar som sker genom att regelbundet träffa analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer. Catena planerar in egna, enskilda möten med exempelvis investerare och banker samt deltar i sammanhang som aktiesparträffar och kapitalmarknadsdagar och möten som arrangeras av banker.

I samband med publicering av delårsrapporterna webbsänds presentation av delårsboks slutet.

## I framkant

Catena är drivande inom både logistikområdet och i fastighetsbranschen genom att samverka för innovation och utveckling på olika sätt och i olika forum. Bolaget

arrangerar seminariet LogistikTrender årligen – en uppskattad mötesarena för ny kunskap och inspiration.

## Följ Catena

På bolagets webbplats [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se) finns aktuell information om verksamheten, fastighetsbeståndet, projektutveckling, finansiella rapporter, nyckeltal, aktieinformation och mycket mer. Informationen på webbplatsen finns även på engelska. För att få information löpande kan en prenumerationstjänst på företagets webbplats användas. Den finansiella informationen kan även beställas direkt av Catena per telefon eller mail.

Genom att följa Catena på LinkedIn, Facebook, Twitter eller Instagram finns möjlighet att få ytterligare information om vad som händer i bolaget.



# Pressmeddelanden

## Urval av pressmeddelanden under 2020

- 2020-12-18 Catena uppför logistikanläggning i Luleå för Kyl- och Frysexpressen Nord
- 2020-12-09 Försäljning av fastighet i Örebro
- 2020-11-30 Catena och NELLY samarbetar kring automatisering
- 2020-10-29 Catena utser Jörgen Eriksson till ny VD
- 2020-09-28 Catena förvärvar logistikfastighet i Borås för 272 Mkr
- 2020-09-14 MEDS etablerar sig i Catenas lokaler i Stockholm
- 2020-09-10 Catena hyr ut till Instabox i både Umeå och Sundsvall
- 2020-09-08 Catena hyr ut till Bring i Västberga, Stockholm
- 2020-09-03 Ulf Stanley, ny projektutvecklare på Catena
- 2020-08-25 Attraktivt läge på Logistikposition Sunnanå utanför Malmö – Catena välkomnar fler hyresgäster
- 2020-07-01 Attraktivt företagsläge vid Helsingborgs södra infarter – Catena hyr ut kontorslokaler till Ecolean
- 2020-06-09 Jonas Arvidsson, ny Regionchef på Catena
- 2020-05-26 Catena investerar 147 Mkr och tecknar hyresavtal med Seafrigo
- 2020-04-14 Fredrik Renå, ny Regionchef på Catena
- 2020-04-08 Catena tecknar avtal om markförvärv i Jönköping
- 2020-04-03 Catena avvaktar fortsatt förhandling med Coop
- 2020-03-31 Catena övergår till Miljöbyggnad Silver för att nå hållbarhetsmål
- 2020-02-17 Catena tecknar avtal om ytterligare ett förvärv i Järna, söder om Stockholm
- 2020-01-10 Catena i slutförhandling om nytt automatiserat lager för Coop
- 2020-01-09 Catena växlar upp i Danmark – förvärvar tre strategiskt belägna logistikfastigheter för 235 Mkr

An English version will as from March 30, 2021 be available at [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se).

Catena AB är ett svenskt publikt aktieföretag. Bolaget är bildat och registrerat enligt svensk rätt med firmanamnet Catena AB (publ) och organisationsnummer 556294-1715. Bolaget har sitt säte i Helsingborg, Sverige. Catenas årsredovisning publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är den officiella. Årsredovisningen är publicerad på bolagets webbplats ([www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)) den 30 mars 2021. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 20-53 och 88-142. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 88-126 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2019 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 sidorna 148-149.

Denna årsredovisning producerades i samarbete med RHR Corporate Communication i Malmö. Den trycktes av DanagårdLitho på miljöcertifierat papper, med vegetabiliska färger baserade på förnybara råvaror och med 100 procent förnybar energi.



Miljömärkt trycksak  
3041 0196

# CATENA

Catena är ett börsnoterat fastighetsbolag som genom samarbete och på ett hållbart sätt utvecklar, äger och förvaltar effektiva logistikanläggningar. De strategiskt placerade fastigheterna försörjer Skandinavien storstadsregioner och är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden. Det övergripande målet är att uppvisa ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling och ger aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning. Catena-aktien handlas på NASDAQ Stockholm, Large Cap.

**Huvudkontor**  
**Catena AB (publ)**  
Box 5003  
250 05 Helsingborg  
Tel vxl 042-449 22 00

**Bud/besöksadress:**  
Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg

**Regionkontor**  
**Stockholm**  
Gasverksvägen 1  
611 35 Nyköping  
Tel vxl 042-449 22 00

**Göteborg/Jönköping**  
Fibervägen 2  
435 33 Mölnlycke  
Tel vxl 042-449 22 00

**Helsingborg**  
Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg  
Tel vxl 042-449 22 00

**Malmö**  
Lagervägen 4  
232 37 Arlöv  
Tel vxl 042-449 22 00

[catenafastigheter.se](http://catenafastigheter.se)

