

CATENA

2021

Årsredovisning
med Hållbarhetsrapport

Det långsiktiga valet för framtidens logistikfastigheter



Innehållsförteckning

INLEDNING 2-16

Innehållsförteckning 2

Catena – detta är vi

Catena i korthet 4-7

Året i korthet 8-9

VD har ordet

Vi tar ansvar över tid 10-11

Marknad och trender

Globala drivkrafter 12-13

Föränderlig omvärld skapar ökad efterfrågan 14-15

En kunskapsledande roll 16

VERKSAMHETEN 17-54

Affärsmodellen

Så skapar vi värde 18-19

Måluppfyllelse 2021 20-21

Det logistiska nätverket 22-23

Aktiv och långsiktig förvaltning 24-25

Fastighetsutveckling – en central värdedrivare 26-33

Värdestyrd organisation, effektiv affärsstruktur 34-35

Fastighetsrörelsen

2021 – ännu ett starkt år 36-38

Aktuell intjäningsförmåga 39

Marknadsutsikter 40

Fastighetsvärdering 41

Regionernas utveckling 42-43

Fastighetsförteckning 44-47

Väsentliga händelser 2021 48-49

Finansiering

En väl diversifierad finansiering 50-52

Catena-aktiens utveckling 53-54

HÅLLBARHET 55-90

Vissa beslut är viktigare än andra 56-57

Hållbarhetsstyrning 58-59

Medlemskap och ramverk 60

Samhällsutveckling och framtid 62-64

Hållbara fastigheter 65-71

Ansvarsfullt företagande 72-76

Hållbarhetsnoter 77-89

Revisorns rapport 90

FINANSIELL INFORMATION MED BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 91-152

Innehåll, finansiella rapporter och noter 92

Finansiella rapporter – koncernen 93-95

Noter – koncernen 96-118

Finansiella rapporter – moderbolaget 119-121

Noter – moderbolaget 122-130

Risker och riskhantering 131-135

Bolagsstyrningsrapport

Styrelsens ordförande 136

Bolagsstyrning 137-142

Vinstdisposition 143

Styrelse och företagsledning 144-145

Undertecknande och revisionsberättelse

Årsredovisningens undertecknande 146

Revisionsberättelse 147-150

Ersättningsrapport

Ersättningsrapport 151-152

ÖVERSIKTER OCH INFORMATION 153-159

Flerårsöversikt 154

EPRA nyckeltal 155

Definitioner 156-157

Catena året om 158

Pressmeddelanden 159

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 18-54 och 92-146. Catenas hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen omfattar sidorna 56-90.

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



**Catena –
detta är vi!**

Catena – detta är vi

Catena utvecklar och förvaltar långsiktigt effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien. Genom samarbete och på ett hållbart sätt länkar vi Skandinavien godsflöden.



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!



126 fastigheter
499 kontrakt
2 126 tkvm uthyrbar yta



15 316 aktieägare
23,3 Mdkr börsvärde
11 finansieringskanaler

Från söder till norr

Orter där en eller flera av Catenas logistikfastigheter finns.

→ Se vidare på sidorna 44–47 för enskilda anläggningar och fastighetsförteckning.



Anpassade för morgondagens varuflöden

Omvärldsutvecklingen talar för Catena, några globala drivkrafter har särskilt stor betydelse.

● Digitalisering

Accelererande digitalisering driver den kraftiga tillväxt vi ser inom e-handeln. Med tekniken möjliggörs snabba, individanpassade och mer klimatsmarta leveranser som skapar ett stort behov av nya logistikytor.

● Automation och robotisering

Tekniska innovationer bidrar till smartare och mer effektiv logistik och handel. Behovet av logistikyta växer och i takt med utvecklingen förändras även kraven på utformningen av logistikfastigheter.

● Klimatomställning

Klimatförändringar driver behovet av fungerande handel och bidrar också till ökad sårbarhet. Med insikter om klimat- och miljöpåverkan ökar även kraven på transparens. Logistikerna, och förmågan att optimera flöden med minimal påverkan för det totala resursuttaget, spelar en central roll.

● Cirkulär ekonomi

Linjära flöden som förändras till cirkulära modeller förutsätter att logistiken kan möta behoven som uppstår. Returflöden kan exempelvis få en ny och avgörande betydelse i samhället. Det kommer att krävas nya typer av ytor för att hantera det cirkulära flödet.

● Demografi

Urbanisering ställer krav på nya typer av logistiklösningar nära kund och en större andel äldre befolkning ökar behovet av individanpassade leveranser.

● Global marknad

En integrerad världsmarknad med komplexa, globala flöden innebär att logistikkedjorna blir alltmer kritiska för samhället. För att minska risken för störningar i leveranskedjan ökar efterfrågan på fler hållbara och funktionella logistikfastigheter i rätt lägen.

Vision värd att investera i

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



Fokuserad affärsmodell

Med en inriktning på strategiskt placerade logistikfastigheter har Catena etablerat värdefull specialistkompetens och erfarenhet – tillsammans med ett långsiktigt ägarskap säkerställer det Catenas starka ställning på marknaden och ger bolagets kunder en proaktiv partner som tar ansvar över tid.



Hållbar och effektiv projektutveckling

Utveckling och förädling är viktiga delar av Catenas affärsmodell och skapar förutsättningar för värdetillväxt i befintligt bestånd eller genom nybyggnadsprojekt. Med ett fokus på hållbara och effektiva logistikfastigheter i anslutning till viktiga logistiska nav kommer skal fördelar. En stor markreserv på strategiskt viktiga positioner möjliggör fortsatt tillväxt.



Långsiktiga kundrelationer bidrar till starkt kassaflöde

Ett starkt kassaflöde säkerställs genom långa relationer med en stor bredd av kunder där flera av dem tillhör marknadens största aktörer och många har samhällsbärande funktioner. Det utgör en trygg och stabil grund för Catena.



2021 i siffror – ännu ett år av tillväxt



178 379 kvm nya ytor

Verksamheten utökades genom projektutveckling och förvärv.



309 969 kvm miljöcertifierad yta

Totalt är 15 procent av hela beståndet miljöcertifierat. De tillkomna ytorna under året motsvarar en ökning med 157 procent.



2 451,2 Mkr investeringar

Verksamheten utökades genom projektutveckling och förvärv.

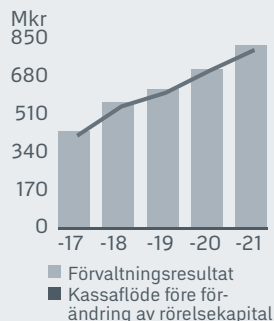


26 procent värdeökning

Fastigheternas verkliga värde ökade till 23 400 Mkr.

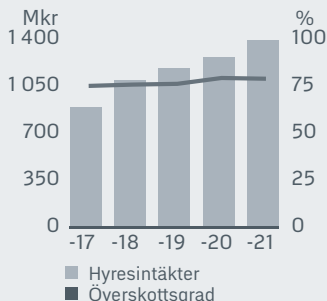
+15%

Förvaltningsresultatet ökade till 824,1 Mkr.



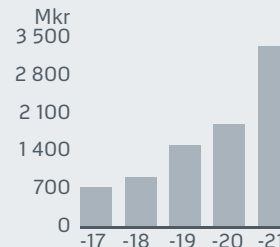
+10%

Hyresintäkterna ökade till 1 387,4 Mkr med en överskottsgrad om 79,0 procent.



+75%

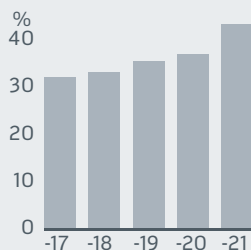
Resultatet före skatt ökade till 3 366,5 Mkr.



+6,3

procentenheter

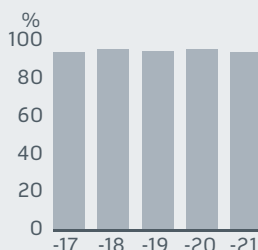
Soliditeten ökade till 43,5 procent.



-1,5

procentenheter

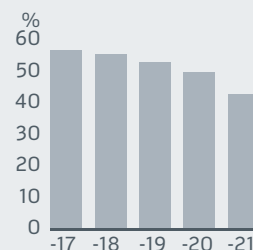
Ekonomiska uthyrningsgraden minskade till 94,7 procent.



-7,0

procentenheter

Belåningsgraden minskade till 43,1 procent.



3 viktiga händelser under året



Accelererande e-handelsutveckling

Coronapandemin bidrog till att påskynda utvecklingen av den digitalt drivna handeln, vilket har gett positiva effekter för många av Catenas kunder och därmed en ökad efterfrågan på logistiktor.



Fortsatt expansion i Danmark

Med förvärvet av ytterligare en dansk fastighetsportfölj i början av året förstärktes Catenas position på den skandinaviska marknaden ytterligare.



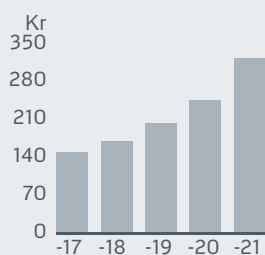
Nya hållbarhetsmål

Catena flyttade fram positionerna för hållbara och effektiva logistik-anläggningar genom att uppdatera och skärpa hållbarhetsmålen. Bland annat är siktet inställt på nettonoll växthusgasutsläpp till 2030.

Vi skapar värde

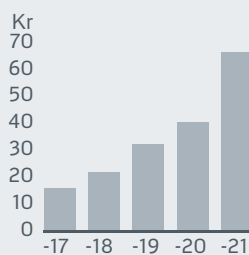
+32%

Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, 323,74 kr per aktie.



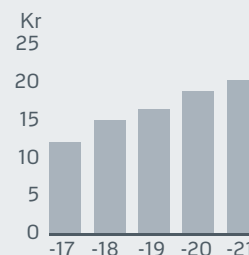
+64%

Resultatet per aktie ökade till 66,63 kr.



+7%

Förvaltningsresultat per aktie ökade till 20,40 kr.



→ Mer om aktiens utveckling på sidorna 53–54.

Vi tar ansvar över tid

2021 blev ett rekordår för Catena med stark värdetillväxt och fortsatt stabila kassaflöden. Vi summerar ett förvaltningsresultat om 824,1 Mkr, en ökning med 15 procent jämfört med föregående år. Under året har vi vidare satt i gång en rad större projekt på strategiska positioner – det är glädjande med tanke på den efterfrågan vi möter och med tanke på den accelererande e-handelsutvecklingen som i hög grad påverkar och driver vår affär.

Vår starka finansiella ställning och marknadsposition reflekteras i kreditbetyget ”BBB- med stabila utsikter” som kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating (NCR) tilldelade Catena i maj 2021. Nivån uppnår Investment Grade status vilket skapar förutsättningar för långsiktig finansiering och ökad attraktionskraft bland investerare.

” **Catena har alltid haft en långsiktig agenda och arbetat systematiskt för att hitta hållbara lösningar. Vi vet att vi kan göra skillnad och vår fasta övertygelse är att vi med genomtänkta strategier och ett långsiktigt förhållningssätt säkrar vår affär på sikt.**

Europeisk logistikmarknad med Skandinavien i fokus

Sett ur ett europeiskt perspektiv utgör Norden med de skandinaviska länderna en betydande del av logistikmarknaden. Vi kan konstatera att behoven av fler effektiva och hållbara logistiktytor är fortsatt stora – marknaden är långt ifrån mättad.

Våren 2021 förvärvade vi ytterligare fem fastigheter med en uthyrbar yta om totalt 74 000 kvm i Danmark. Sedan dess har den danska logistikfastighetsmarknaden blivit än mer het med kraftigt sjunkande yelder under året. Catenas offensiva tillväxtstrategi i Danmark är en naturlig utveckling där vi genom fler danska fastigheter förfinar vårt erbjudande och säkerställer att våra fastigheter på allvar länkar samman de skandinaviska godsflödena.

Tillgången på mark är samtidigt begränsad. Att Catena har en betydande markreserv för framtida projektutveckling är en klar konkurrensfördel men över tid så måste vi, precis som andra europeiska aktörer, hela tiden vara nytänkande kring nya lägen och yteffektivitet. I planeringen av nya projekt syns redan många exempel på det – det handlar om att nyttja höjder, att använda tak och fasader för energiframställning eller ökad biodiversitet men också om att initiera smarta samarbeten som skapar synergier både för oss och för våra hyresgäster.

Vidare kan en fortsatt negativ utveckling av det säkerhetspolitiska läget i Europa fördröja beslutsprocesser hos

våra kunder och även påverka gods- och varuflöden. I ett scenario med ökande material- och energipriser kan Catenas verksamhet komma att påverkas mer direkt, vi kan också drabbas av förseningar i leveranser som en följd av händelseutvecklingen. Samtidigt har just förmågan att upprätthålla samhällsbärande funktioner såsom en fungerande logistik och lagerhållning hög prioritet i tider av osäkerhet, något som inte minst blev tydligt i samband med coronapandemin. Vi följer naturligtvis den säkerhetspolitiska utvecklingen noggrant.

Viktiga kliv mot framtiden

Catena har alltid haft en långsiktig agenda och arbetat systematiskt för att hitta hållbara lösningar. Vi vet att vi kan göra skillnad och vår fasta övertygelse är att vi med genomtänkta strategier och ett långsiktigt förhållningssätt säkrar vår affär på sikt. Under hösten 2021 beslutade vi att skärpa våra hållbarhetsmål ytterligare. Redan 2030 vill vi nå nettonoll växthusgasutsläpp, ett nettopositivt bestånd gällande biodiversitet och alla våra uthyrningsbara ytor ska vara miljöcertifierade. Genom att utveckla mer hållbara logistiklösningar kan vi utöva ett positivt inflytande på både affärspartners och miljö. Vårt ambitiösa hållbarhetsarbete ställer höga krav på oss men det ger också resultat – både miljömässigt, socialt och ekonomiskt. En effekt är att vi i maj 2021 för första gången emitterade gröna obligationer inom ramen för vårt gröna ramverk. Ramverket, som har upprättats enligt Green Bond and Green Loan Principles, omfattar alla typer av låneinstrument där ekvivalenten till likviden reserveras åt gröna investeringar.

Som en ledande aktör inom logistikfastigheter ser vi det som vårt uppdrag att ta ansvar över tid och på olika sätt förändra bilden av vad en logistikanläggning är och hur den på bästa sätt kan samspela med miljö, omgivning och samhälle. Det förhållningssättet skapar också bättre förutsättningar för människorna som arbetar i våra fastigheter, för våra samarbetspartners och för medarbetare på Catena. En given utgångspunkt är Agenda 2030 och de globala målen, för att ta ställning i frågor gällande mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption har vi signerat FN:s Global Compact.

” **Med vårt långsiktiga ägande har vi incitament att se våra anläggningar i ett större sammanhang – som delar i samhällsbygget, som möjliggörare i klimatomställningen och som attraktiva arbetsplatser.**

” Som en ledande aktör inom logistikfastigheter ser vi det som vårt uppdrag att ta ansvar över tid och på olika sätt förändra bilden av vad en logistikanläggning är.



Långsiktigt ägande

Catena har en vinnande affärsmodell. Vår specialiserade inriktning på logistikfastigheter kan tyckas smal men den gör att vi bygger en ovärderlig kompetens och istället kan ta ett brett och långsiktigt ansvar där vi väljer att engagera oss, ett ansvar som spänner från nyproduktion till en kundnära, daglig, förvaltning.

Målsättningen är alltid att överträffa förväntningar och vi är därför noga med hur vi riktar våra resurser. Catenas totala uthyrningsbara yta om 2 126 000 kvm utvecklas och trimmas därför ständigt, vi vill känna stolthet över varje kvadratmeter och arbetar hela tiden med att se till att vi finns på rätt lägen och att på olika sätt höja fastigheternas prestanda. Miljöcertifieringar är ett bra verktyg som med fördel kan kompletteras med andra insatser. Med vårt långsiktiga ägande har vi incitament att se våra anläggningar i ett större sammanhang – som delar i samhällsbygget, som möjliggörare i klimatomställningen och som attraktiva arbetsplatser.

Great Place to Work!

Att vara en attraktiv arbetsplats är viktigt för våra hyresgäster men givetvis också för oss själva. Under 2021 påbörjade vi ett samarbete med världens största arbetsplatsstudie Great Place to Work. Redan på första försöket lyckades vi nå ett förtroendeindex på 88 procent – ett resultat vi är mycket stolta över men som också sporrar till fortsatt arbete. Att vi, coronapandemin till trots, lyckades få till några tillfällen under året då restriktionerna medgav att vi kunde träffas på andra sätt än digitalt bidrog säkert till det fina resultatet. Att vara en del i dessa efterlängtnade möten som präglas av en go stämning och en stark gemensam vilja att fortsätta utveckla Catena är ett privilegium. Jag ser fram emot många fler sådana tillfällen under 2022.

Helsingborg i mars 2022
Jörgen Eriksson

Globala drivkrafter formar Catenas strategi

Ett antal globala drivkrafter påverkar utvecklingen av mer effektiva och hållbara varuflöden. Catena har identifierat sex drivkrafter med stor påverkan för bolagets intjäningsförmåga, aktiviteter och strategier på kort- och medellång sikt.



Digitalisering driver e-handelstillväxt

Accelererande digitalisering driver den kraftiga tillväxt vi ser inom e-handeln. Med tekniken möjliggörs snabba, individanpassade och mer klimatsmarta leveranser som skapar ett stort behov av nya logistiktyper. Bara i Sverige ökade e-handeln med 20 procent 2021 och väntas i genomsnitt växa med 14 procent per år till 2030.



Smartare och effektivare logistik med automation och robotisering

Tekniska innovationer bidrar till smartare och mer effektiv logistik och handel. Marknaden för lager- och logistikautomation väntas öka med 140 procent från 2020 till 2025. Behovet av logistiktyta växer och i takt med utvecklingen förändras även kraven på utformningen av logistikfastigheter.



En fungerande handel kräver klimatomställning

Klimatförändringar driver behovet av fungerande handel och bidrar också till ökad sårbarhet. Inrikes transporter står för 32 procent av koldioxidutsläppen i Sverige. Med insikter om klimat- och miljöpåverkan ökar även kraven på transparens. Logistikens, och förmågan att optimera flöden med minimal påverkan för det totala resursuttaget, spelar en central roll.



Catena och digitaliseringen

Närmare hälften av Catenas hyresintäkter kommer från kunder som på olika sätt hanterar e-handelsflöden in sin verksamhet. Catenas utbyggnad av större logistikpositioner i storstadsregionerna och längs de större transportlederna borgar för att Catena fortsatt skall kunna följa den starka e-handelstrenden.



Catena och automationen

Catena är en samtalspartner och facilitator för samverkan mellan olika kompetenser inom logistik för att nå den bästa lösningen för kunden. Automationslösningar är vanligt förekommande i våra anläggningar. När robotplockning eller automatiserade transporter inom fastigheten blir vanligare som adderade tjänster kan Catena bistå genom nära samarbeten och upparbetade relationer.



Catena och klimatomställningen

Vi tar ansvar över tid och med nya målsättningar är vi delaktiga i utvecklingen och kan på allvar utöva ett positivt inflytande på både miljön och på våra intressenter. Under 2021 uppdaterades Catenas hållbarhetsmål avseende klimatomställning: Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030. 100 procent nettopositivt bestånd gällande biodiversitet till 2030. 100 procent av den uthyrningsbara ytan ska vara miljöcertifierad. Läs mer i Hållbarhetsrapporten på sidorna 55–90.



Demografi

Urbanisering ställer krav på nya typer av logistiklösningar nära kund och en större andel äldre befolkning ökar behovet av individanpassade leveranser. Idag bor 55 procent av världens befolkning i stadsområden, en andel som förväntas öka med ytterligare 2,5 miljarder människor till år 2050. Ungefär 70 procent av den svenska folkökningen sker i de tre storstadsregionerna.



Cirkulär ekonomi

När linjära flöden i allt högre grad förändras till cirkulära modeller förutsätter det att logistiken kan möta behoven som uppstår. Returflöden kan exempelvis få en ny och avgörande betydelse i samhället. Det kommer att krävas nya typer av ytor för att hantera det cirkulära flödet.



Komplexa varuflöden på en global marknad

En integrerad världsmarknad med komplexa, globala flöden innebär att logistikkedjorna blir alltmer kritiska för samhället. För att minska risken för störningar i leveranskedjan ökar efterfrågan på fler hållbara och funktionella logistikfastigheter i rätt lägen.



Catena och de demografiska förutsättningarna

Befolkningens sammansättning och utveckling påverkar Catenas erbjudande. Med pandemin har e-handeln fått fäste i fler åldersgrupper vilket innebär ökad efterfrågan och andra krav. Växande storstadsregioner och urbanisering gör att lägen förändras över tid och det skapas brist på mark för nyutveckling. Äldre fastigheter kan konverteras till nya funktioner och logistikfastigheter som byggs på höjden är framtida lösningar. Med en markreserv på drygt 5 miljoner kvm har Catena ett viktigt försprång.



Catena och den cirkulära ekonomin

Catena har alla typer av logistikfastigheter från terminaler till citylogistik för last-mile-transporter inne i städerna. Framförallt citynära logistikanläggningar kommer att spela en större framtida roll för optimering av gods-, retur- och avfallsflöden. Catenas samarbete i Arenastaden, Solna genom intresbolaget Urban Services är ett bra exempel på hur utvecklingen kan påskyndas för att skapa morgondagens in- och utflöden i stadsområden.



Catena och den globala marknaden

Catena bevakar omvärlden och de trender som långsiktigt påverkar framtidens logistik och logistikfastigheter. Med kontinuerliga analyser om gods och transporters flöden och med djup kunskap inom logistik och handel kan Catena vara en ständigt proaktiv partner som bidrar till väl fungerande logistikkedjor. Insiktarna utvecklar också synen på själva fastigheten och hur den ska fungera i framtiden.

Källor: E-barometern, HUI, Interact Analysis, World Bank, FN.

Föränderlig omvärld skapar ökad efterfrågan

Efterfrågan på logistikfastigheter drivs av ökade gods- och varuflöden, inte minst som en effekt av den växande e-handeln. Samhället befinner sig i en pågående omställnings- och utvecklingsfas där strukturförändringar, teknisk innovation, klimatförändringar 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. Vi befinner oss mitt i en pågående anpassning av det totala logistikfastighetsbeståndet för att det bättre ska kunna passa in i det moderna samhället.

Hyresmarknaden i segmentet logistikfastigheter är relativt stabil, hyresnivåerna för nybyggda logistikanläggningar styrs i hög grad av mark- och produktionskostnaden. Tillgången på ändamålsenlig mark är dock begränsad i vissa geografiska områden. Det ger förutsättningar för en tillväxt i hyresnivåer och skapar goda förutsättningar att realisera nyproduktion med god lönsamhet på befintliga fastigheter.

Vidare ser vi en ökad differentiering bli allt tydligare. Hyresnivåerna för väl lokaliserade terminaler, e-handelslokaler och specialiserade lokaler för till exempel livsmedel, för vilka efterfrågan är stor, är något högre än för mer traditionella lager.

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 de senaste åren ökat sitt fokus inom logistiksegmentet, exempelvis Castellum och Wihlborgs.

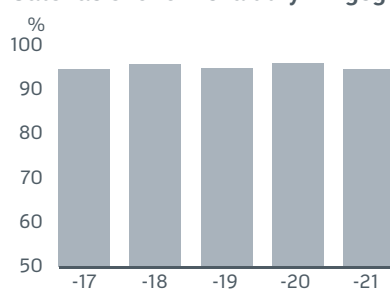
I Sverige verkar också internationella bolag som Mileway (Blackstone), Logicens, NRP/Wilfast samt Prologis och privatägda bolag som SLP, Bockasjö och Kilenkryssat. Vidare utvecklar och bygger företaget Logistic Contractor logistikanläggningar.

Kunderna

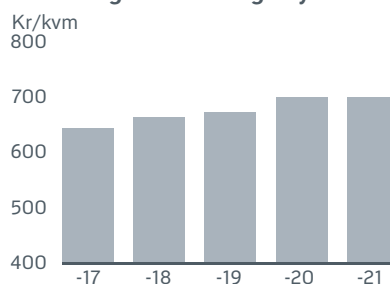
Bland logistikfastighetsföretagens hyresgäster finns logistikföretag till vilka producenter, grossister och även detaljister outsourcar sin logistikfunktion genom tredjepartslogistik. Större aktörer bland dessa är DHL, PostNord, Schenker, DSV, Bring och Green Cargo.

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 Fashion, Dustin, Mathem och Mat.se.

Catenas ekonomiska uthyrningsgrad



Catenas genomsnittliga hyresnivå



Aktiv investeringsmarknad

Under 2021 färdigställdes 900 000 kvm logistikyta i Sverige och för år 2022 förväntas nybyggd logistikyta uppgå till 1 400 000 kvm, en siffra som i genomsnitt uppgått till cirka 600 000 kvm de senaste fem åren.

Framför allt sker yttillväxten inom e-handeln som kräver 2,4 gånger mer yta än traditionell butikshandelslogistik. E-handeln driver även tillväxt inom tredjepartslogistik. En annan bidragande orsak är omniomställningen av livsmedelslogistik, samt big box-aktörerna såsom Biltema, Rusta och Dollarstore, som fortsätter att expandera. Även andelen spekulationsbyggen är hög och har ökat jämfört med tidigare år. På sikt spås även att omställningen mot cirkulär ekonomi kommer att driva på ytbehovet ytterligare.

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.



Logistikposition Tostarp, Helsingborg med de anläggningar som hyrs av Nowaste Logistics. Genom nybyggnation av ytterligare en cirka 15 000 kvm stor byggnad nyttjas en kvarvarande byggrätt på fastigheten Plantehuset 3.

Transaktionsåret 2021 blev det starkaste någonsin på den svenska fastighetsmarknaden. Den totala transaktionsvolymen uppgick till knappt 400 Mdkr. Stora uppköp och sammanslagningar har präglat året. Transaktionsvolymen inom industri, logistik och lager uppgick till ungefär 50 Mdkr av totalen vilket innebär att segmentet nu är det tredje största. Efterfrågan på ren logistik är enorm men utbudet är begränsat. En stor del av det som kan klassas som ren logistik är nybyggnation som antingen redan är såld i ett tidigt skede eller som uppförs för egen räkning.

Norden klassas som den tredje största logistikmarknaden i Europa, efter Storbritannien och Tyskland, vilket har lett till att en mer diversifierad grupp av investerare är villiga att acceptera lägre avkastning för att konkurrera om de bästa objekten. För moderna logistikfastigheter med långa hyresavtal, belägna i attraktiva lägen fortsätter avkastningskraven att sjunka och noteras allt oftare under fyra procent. Trots det är det fortfarande relativt billigt att investera i Sverige jämfört med kärnmarknaderna i Europa.

Finansmarknad

När en andra våg av smittspridning och skärpta restriktioner avbröt konjunkturåterhämtningen i upptakten till 2021 fick världen återigen bevittna en kombination av centralbanksstimulanser och statsutgifter för att stötta företag och hushåll. Danmark och Sverige har visserligen implementerat olika beredskapsplaner under coronapandemin men båda länder återhämtade sig med kraft under det andra och tredje kvartalet. Under det fjärde kvartalet och in i 2022 har pandemin åter hamnat i fokus och bidragit till osäkerhet om återhämtningens uthållighet. I internationell

jämförelse är Sverige och Danmark lågt belånade (cirka 40 procent av BNP) vilket i teorin dessutom skapar utrymme för dessa länder att kunna mota en eventuell sämre konjunktur. Några tecken på lågkonjunktur syns dock inte i upptakten till 2022.

På finansmarknaderna har 2021 och inledningen av 2022 främst kommit att handla om en osäkerhet kopplad till framtida inflation och därigenom förändrad räntenivå. Pandemin har inneburit stora förändringar i hushållens konsumtionsmönster, när tjänstesektorn tidvis har stått stilla har konsumtionen riktats om till fysiska produkter vilket har bidragit till stora problem i försörjningsleden. Kombinerat med höga energipriser har centralbanker haft svårt att analysera de långsiktiga effekterna på de allmänna priserna. I USA har prisnivåerna påverkats bredare än i Europa vilket FED (amerikanska centralbanken) tydligt har reagerat på genom att indikera en ambition att inleda en räntehöjningscykel under 2022 samt utfasning av tillgångsköp och möjligen också en nedbantning av sin aktuella balansräkning.

Under november 2021 konstaterades det första svenska fallet av virusmutationen omikron. Pandemin har visat sig vara svårstoppad men dess påverkan till trots var den globala återhämtningen i upptakten till 2022 intakt. Med högre centralbanksräntor på frammarsch är det inte svårt att förutspå att långa räntenivåer ska hänga med. Ur ett investerarperspektiv bör det inte avskräcka från fastighetsinvesteringar, tvärtom. Merparten av Catenas intäktsströmmar är kopplade till inflationens utveckling och ger därmed en naturlig hedge mot högre nominella räntor beroende av ett högre inflationstryck.

En kunskapsledande roll

Catena bevakar omvärlden och de trender som långsiktigt påverkar framtidens logistik och logistikfastigheter. Tillsammans med kontinuerliga analyser av hur gods och varor rör sig i Skandinavien och djup kunskap inom logistik och handel ger det oss en kunskapsledande roll och kunderna en ständigt proaktiv partner. Insikterna utvecklar också synen på själva fastigheten och hur den ska fungera i framtiden.

Hållbarhet är en bärande del i vårt erbjudande

Catena arbetar på många fronter med hållbarhetsfrågor. När vi bygger nytt och renoverar är en viktig parameter energioptimering med exempelvis solceller eller energitråd som absorberar förnyelsebar energi ur atmosfären. 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.

En av de mer påtagliga förändringarna de närmaste åren är transporterens miljöpåverkan när fossila bränslen växlas till förnybara. Utvecklingen av transportfordon som inte drivs av diesel eller bensin är långt gången och optimala möjligheter till tankning eller laddning kommer bli en naturlig del av byggprocess och leverans. Tillsammans med den ökande digitaliseringen av transportsektorn, som gynnar både hållbarhet och säkerhet skapas förutsättningar att erbjuda smarta lösningar som gör stor skillnad för både transportörer och hyresgäster.

Nytänk för att öka yteffektiviteten

Behovet av olika typer av logistiklägen ökar i takt med e-handels fortsatta tillväxt, där leveranser mäts i kolli och artiklar snarare än pallar. Viktiga logistiknoder kommer att fortsätta vara viktiga men fler citynära lösningar kommer att efterfrågas i takt med att hyresgäster löser den sista milen av leveransen i stadsmiljö med mer hållbara transporter som cykel eller minifordon.

Catena har idag en fördel gentemot konkurrenter med

sitt branschledande nätverk av logistikanläggningar och sin betydande markreserv men de växande behoven av citynära lägen och mark i storstadsregioner kräver ytterligare nytänk.

Multihyresgästlager, där flera logistikföretag samsas om utrymme, kommer att bli fler. Äldre fastigheter kan ändra funktion helt eller göra plats för nya, bättre anpassade anläggningar. I stadskärnor kan logistikfastigheter i ökad utsträckning byggas på höjden och de ytorna kan nyttjas bättre. Idag använder vi främst taken för solcellsanläggningar men stora tak och fasadytor kan få avgörande betydelse också för ökad biologisk mångfald, matproduktion eller framtida möjligheter till koldioxidavskiljning.

Samarbete och partnerskap en viktig väg framåt

En viktig del av vårt projektutvecklingsarbete är att kunna förutse hyresgästernas behov. Med lång erfarenhet av allt som rör kund Anpassning av logistikanläggningar agerar vi samtalspartner och facilitator för samverkan mellan olika kompetenser inom logistik. På det sättet kan vi nå den bästa lösningen för kunden.

Automationslösningar finns i många anläggningar och när robotplockning eller automatiserade transporter inom fastigheten blir vanligare kan vi bistå tack vare nära samarbeten och upparbetade relationer. En växande trend är hyresgästernas önskan att fastigheten är anpassad från start – en optimerad och färdigutrustad anläggning med kundnära förvaltning, allt förpackat i ett hyresavtal. I vårt erbjudande kan den typen av avtal även innefatta finansiering av bredare tekniska eller logistiska lösningar.





Verksamheten

Så skapar vi värde

Catena erbjuder attraktiva logistikanläggningar på strategiska lägen. Tillsammans med våra intressenter skapar vi hållbara värden och spelar därmed en viktig roll för framtidens logistik- och samhällsutveckling.

I ett välfungerande logistiskt nätverk har de logistiska naven en stor betydelse. Vi flyttar hela tiden fram positionerna för att bidra till att forma framtiden och visionen är "att länka Skandinavians godsflöden". Ett långsiktigt och kundnära förhållningssätt är utgångspunkt och vår affärsidé förtydligar hur vi genererar värde: "Catena ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla och långsiktigt förvalta effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien". Vårt framgångsrika arbete avspeglas i en stabil avkastning över tid – total utdelning är 1 137,7 Mkr under åren 2016–2021.

Vårt arbete sker utifrån fyra strategiska horisonter

Det är när mål och strategier omsätts i verklighet som utveckling sker. Hos människorna som arbetar på Catena finns ett starkt driv och en stolthet över det vi levererar. Vi är en värdestyrd organisation – att överträffa förväntningar, ta ansvar över tid och visa vårt stora engagemang är ingångsvärden i alla relationer och i stora som små beslut. Det gör att vi tar oss närmare vår vision varje dag.

Vårt arbete styrs av tydliga mål som utgår från fyra strategiska horisonter (på sidorna 20–21 redogörs för utfallet 2021).

Fastighetsutveckling

Catena vill leverera fler hållbara och effektiva logistikanläggningar för att bli ett ännu bättre alternativ för kunder, placerare och medarbetare. Vi eftersträvar ett starkt kassaflöde (vilket är vårt övergripande mål), förvaltningsresultatet ska uppgå till minst 50 procent av varje intäktskrona och växa med minst 10 procent årligen. Förvärv av mark och fastigheter i befintliga eller förväntade logistiknav är en viktig strategi för tillväxt tillsammans med egen projektutveckling. Minst 600 Mkr ska investeras i projekt årligen.

→ Läs mer om fastighetsutveckling på sidorna 26–33.

Hållbarhet

Det Catena levererar ska vara hållbart över tid. Bland målsättningarna för 2021 framgår bland annat att bolaget ska certifiera samtliga nyproducerade fastigheter till minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande innan 2025 och att vi till samma år ska minska energianvändningen för normalårskorrigerad värme med 15 procent i kWh/kvm samt för el med 10 procent i kWh/kvm jämfört med 2017. Att vara en attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare kännetecknas av en hög rekommendationsvilja, vi vill uppnå eNPS om minst +40 vid årlig mätning.



CATENA

VÄRDEGRUND

- Överträffa förväntningar
- Ta ansvar över tid
- Vara engagerade



MÅL OCH STRATEGIER

Fastighets-
utveckling

Finansiering

Hållbarhet

Marknad

ÖVERGRIPANDE MÅL

Ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten som möjliggör hållbar tillväxt och stabil avkastning

AFFÄRSIDÉ

Att på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla och långsiktigt förvalta effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien



Den 28 september 2021 offentliggjorde vi uppdaterade hållbarhetsmål. Med siktet inställt på 2030 vill vi nå nettoll växthusgasutsläpp, nettopositivt bestånd gällande biodiversitet och alla uthyrningsbara ytor ska vara miljöcertifierade. Till 2025 vill vi själva vara certifierade som Great Place to Work och nå ett Trust Index om 85 procent. Med de nya målsättningarna som är en del i vår affärsplan för 2022 visar vi ännu tydligare att vi vill ta ansvar över tid och vara delaktiga i samhällsutvecklingen.

→ Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 55–90.

Marknad

Catenas mål är att alltid få förfrågan i samband med behov av större etableringar av logistikläggningar. Goda relationer och ett starkt varumärke är viktiga framgångsfaktorer, vi vill befästa positionen som ett företag i framkant inom logistikområdet. Catenas målsättning är att uppnå en ekonomisk uthyrningsgrad om minst 95 procent. Fokus ligger på innovativa och hållbara kunder där Catena som långsiktig, kundnära och proaktiv samtalspart möter

de behov som uppstår när varuflöden och kundbeteenden förändras.

→ Läs mer om marknad på sidorna 12–16.

Finansiering

Catena ska inom ramen för sin finanspolicy säkerställa en ändamålsenlig finansiering till lägsta möjliga kostnad på kort och lång sikt. Fyra finansiella mål kopplade till vår riskprofil skapar stabilitet, de justerades den 9 april 2021 för att ytterligare stärka vår finansiella situation:

- Soliditet om minst 40 procent (tidigare 30 procent)
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 2 gånger (tidigare 1,75 gånger)
- Den genomsnittliga kapitalbindningen bör uppgå till minst 2,5 år (tidigare 2 år)
- Belåningsgraden ska uppgå till högst 50 procent (tidigare 60 procent)

De finansiella målen bidrar till att upprätthålla en Investment Grade rating.

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 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 Skandinavien godsflöden



Måluppfyllelse 2021

Vårt arbete sker utifrån fyra strategiska horisonter.

	Mål	Tidsperspektiv	Status	
 FASTIGHETS- UTVECKLING	Förvaltningsresultatet ska uppgå till minst 50 procent av varje intäktskrona och växa med minst 10 procent	Årligen	59 procent/ 15 procent	✓
	Minst 600 Mkr ska gå till projekt	Årligen	913 Mkr	✓
 HÅLLBARHET	Minst 50 procent av koncernens totala yta är certifierad till lägst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande	2025	15 procent	→
	Fossilfri energi (gäller energi som Catena köper in/producerar)	2030	91 procent	→
	Uppnå ett eNPS tal om minst 40	Årligen	+54	✓
 MARKNAD	För nytecknade hyresavtal ska vi sträva efter att ha en hyrestid om minst fem år	Årligen	86,2 procent	✓
	Ekonomisk uthyrningsgrad om minst 95 procent	Årligen	94,7 procent	✗
 FINANSIERING	Genomsnittlig kapitalbindning bör uppgå till minst 2,5 år	Årligen	3,3 år	✓
	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 gånger	Årligen	4,5 gånger	✓
	Soliditeten ska lägst vara 40 procent	Årligen	43,5 procent	✓
	Belåningsgrad ska uppgå till högst 50 procent	Årligen	43,1 procent	✓

Aktiens utveckling

Föreslagen utdelning 2022

8,00 kr/aktie

Motsvarar en direktavkastning om 1,4 procent (1,9).

Kursutveckling

+46%

En ökning från öppningskursen 385,00 kr till 564,00 kr.

Högstanotering

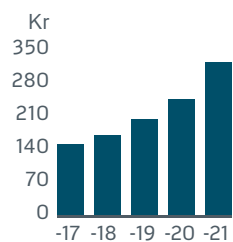
593,00 kr

Den 25 november 2021. Som lägst noterades aktien till 363,00 kr den 1 april 2021.

Utdelning per aktie och totalavkastning

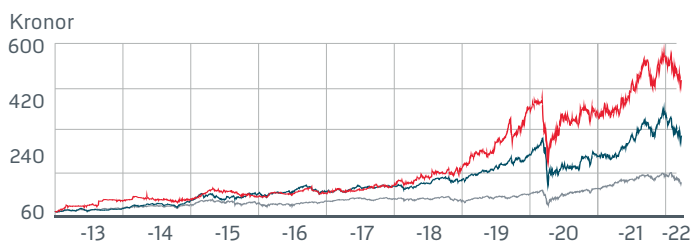


Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie



Kursutveckling 2013-01-01 – 2022-02-28

■ Catena ■ Carnegie Real Estate Index ■ OMX Stockholm PI



Enligt styrelsens och VD:s förslag.



Det logistiska nätverket

Catena erbjuder olika slags logistikanläggningar som alla kan samspela i ett komplext logistiskt nätverk med syfte att optimera flöden. Logistikfastigheter har varierande uppgifter och funktion för att samla, lagra och distribuera gods, därmed ställs olika krav på fastigheten.

För att möta slutkundens krav på tidsleverans, klimatavtryck och kostnad krävs att varan hela tiden är optimalt placerad i logistiknätverket. En leverans kan gå från en småskalig producent direkt till slutkonsument. En annan kräver ett regionalt distributionslager och citylogistik för att fungera. Ytterligare en annan leverans involverar kanske terminaler, logistiklager och distributionslager för leverans ett halvår efter beställning.

Terminal för omedelbar omlastning

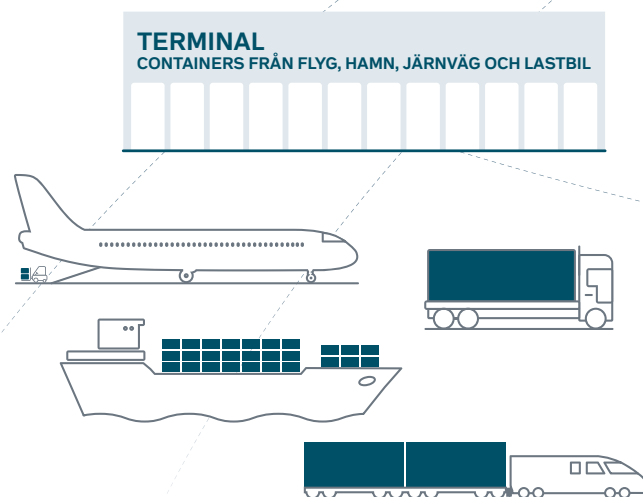
En terminal är primärt anpassad för omlastning av gods och varor som levereras in och ut samma dag. Dit ankommer gods från tillverkare och distributörer från såväl Sverige som hela världen med båt, flyg, järnväg och bil. En del är kombiterminaler som har speciellt goda förutsättningar för att flytta 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

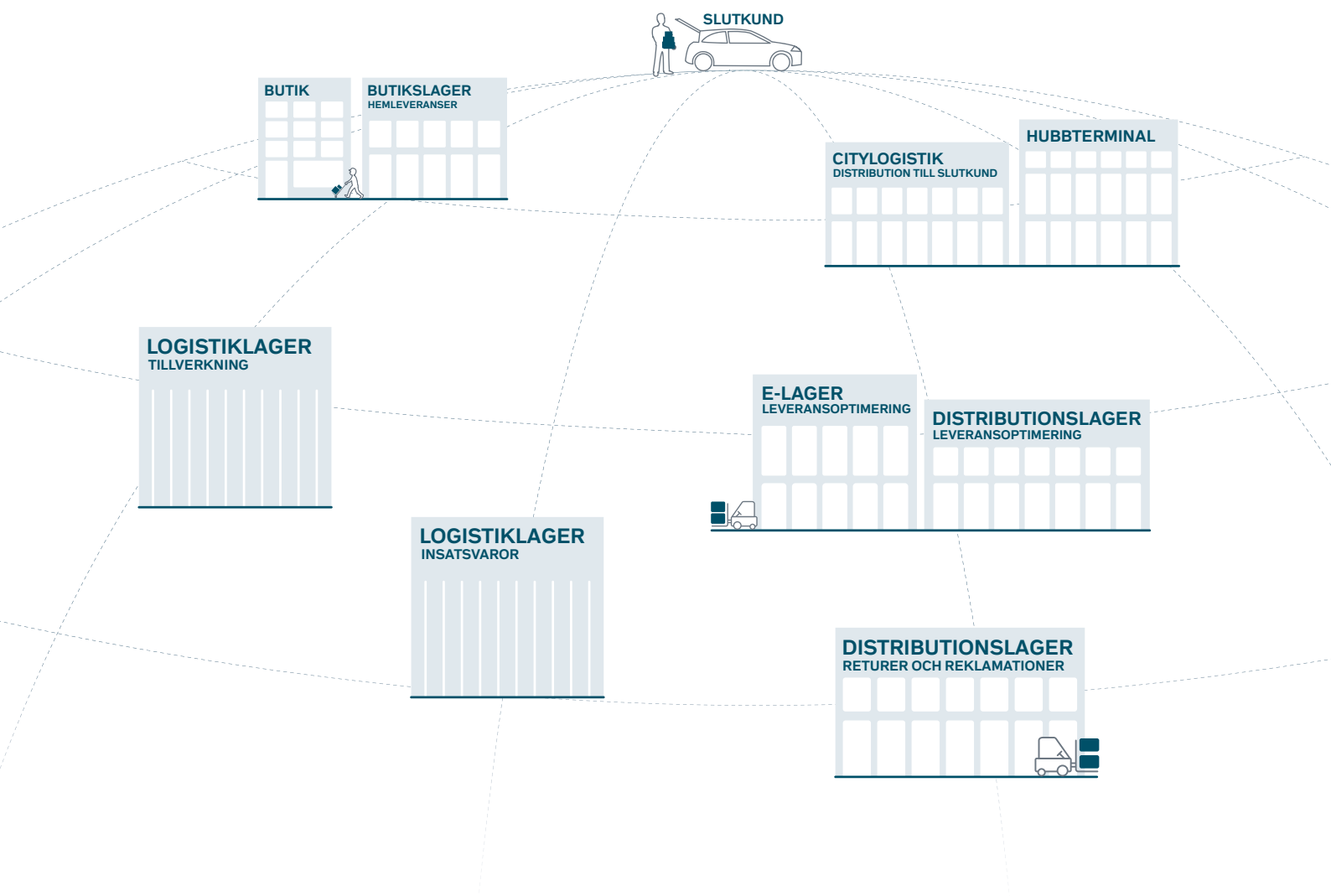


i en region. Verksamheten bedrivs som regel av tredjepartslogistikföretag som DHL, Bring, PostNord med flera. E-lager är en variant av distributionslager som är specialiserade på att betjäna den växande e-handeln.

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 omni-anläggning 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 snabbrikliga 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 vårt bestånd och erbjuda nya lösningar som möter behoven.

Aktiv och långsiktig 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 våra kundrelationer och ökat antalet kunder.

Catena har ett evighetsperspektiv både när det gäller fastigheter och hyresgästrelationer.



Nelly.com

📍 Borås

🏠 38 300 kvm

🌿 Miljöbyggnad Silver



”Som att gifta sig med varandra”

Nelly.com som är en ledande, nordisk aktör inom mode på nätet är hyresgäst i fastigheten Åre 92 i Borås. Tillsammans med Catena har ett långsiktigt samarbete tagit form.

Anläggningen förvärvades 2020 av Catena då den precis hade färdigställts. Efter Nellys inflyttning har Catena slutit ett tilläggsavtal med Nelly för att finansiera en automationslösning från Autostore som snabbt kom i drift i anläggningen. Genom det skräddarsydda samarbetsupplägget och en hög närvaro lokalt kan Catena möta Nellys behov, både nu och i framtiden.

– När man ingår ett långt hyreskontrakt så är det som att gifta sig med varandra. För oss känns det bra med en stabil hyresvärd som kan logistik och som kan följa med oss på vår resa, sett över längre tid så kommer våra behov säkerligen skifta, berättar John Afzelius som är CFO på Nelly.

Den moderna och automatiserade anläggningen bidrar till Nellys konkurrenskraft och skapar möjligheter för fortsatt tillväxt. En av de första insatserna som Catena genomförde i fastigheten var att certifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad Silver.

– Genom professionella och rationella diskussioner med Catena har vi på ett effektivt sätt kunnat göra anpassningar. Tillverkning, transporter och lagerhållning påverkar miljö och

människor och med det följer ett ansvar. Hållbarhet är ”left, right and center” för oss och en förnuftigt utformad anläggning är en grundförutsättning, menar John.

Förutom de fördelar som effektiva och tidsenliga lokaler ger fanns även andra skäl för Nelly att flytta på sin lagerverksamhet.

– Borås är en bra logistiklokalisering mitt i epicentrum för mode, textil och e-handel. Läget innebär samordningsvinster kopplade till bland annat utgående frakt och upphämtningstider. Här ligger också merparten av vår verksamhet sedan tidigare, vi ser ett stort värde i att ha organisationen mer samlad för att kunna arbeta nära varandra, säger John.

När John resonerar om framtiden och den fortsatta utvecklingen av Nellys erbjudande, varumärke och logistik betonar han betydelsen av närhet även i relationen mellan hyresgäst och hyresvärd.

– Det kändes bra att vi så smidigt kunde säkerställa en effektiv och stabil anläggning och få i gång verksamheten, nu ligger allt fokus på utveckling. Den personliga kontakten är värdefull för oss och Catena har levt upp till alla förväntningar oavsett vem vi varit i kontakt med. Jag är optimistisk kring vad vi kan åstadkomma tillsammans framöver.

Fastighetsutveckling – en central värde drivare

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

På balansdagen äger och förvaltar Catena 126 fastigheter på strategiska lägen. De består av både förvärvade och egenutvecklade fastigheter. 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 2021 investerade Catena totalt 913 Mkr (969) i ny-, till- och ombyggnationer. Under de senaste fem åren har bolaget i genomsnitt investerat för 764 Mkr årligen. Totalt löper på balansdagen projekt med kvarvarande investeringar om cirka 1 100 Mkr.

Utveckling av befintliga anläggningar

Att som aktiv och långsiktig samarbetspartner förädla befintliga fastigheter höjer kvalitetsnivån och intjäningsförmågan i beståndet. Med rätt investeringar blir fastigheterna dessutom mer hållbara över tid. Äldre anläggningar utvecklas och anpassas efter förändrade flöden och köpmönster, det kan handla om att lagerlokaler nära stadskärnor moderniseras för att kunna hantera citylogistik. Projekt för ökad energieffektivitet är ett annat sätt att utveckla befintliga fastigheter. Bättre miljöprestanda och lägre kostnader är målet och det kan ge stor effekt att välja rätt värmekälla, installera solceller, säkerställa mer effektiva ventilationslösningar eller byta till belysning med modern LED-teknik. Under året har ombyggnationer bland annat skett på Frukt hallen 3 i Årsta, Sköns Prästbord 2:4 i Sundsvall och i kvarteret Mappen i Linköping. I Linköping har två äldre byggnader moderniserats och de har kopplats samman med en tredje, nybyggd byggnad via en ny och effektiv geoenergianläggning.

Genom ny- och tillbyggnation vässas erbjudandet

Flera av Catenas mest framträdande logistikpositioner växer vidare. Att vidareutveckla de möjligheter som erbjuds på befintliga fastigheter är prioriterat – det kan exempelvis ske genom byggrätter eller kompletteringsförvärv.

Platsutveckling som omfattar ett helt område skapar samordningsvinster som gynnar både Catena och hyresgästerna. På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö och Logistikposition Landvetter i Göteborg har aktuella detaljplaner vunnit laga kraft under året och projektering har påbörjats av 120 000 kvm respektive 210 000 kvm markyta.



På Logistikposition Tostarp i Helsingborg inleddes arbetet av ytterligare en logistikanläggning till Nowaste Logistics och 15 000 kvm uppförs på en kvarvarande byggrätt på fastigheten Plantehuset 3. I Morgongåva Företagspark strax väster om Uppsala är Apotea sedan tidigare en stor hyresgäst. Området har blivit ett nav för e-handelslogistik med en tydlig miljöprofil och under året har Catena byggt en ny anläggning om 38 100 kvm på området. Hyresgästen Babyland kommer att operera sin e-handel i anläggningen.

I logistiknätverket märks också andra lägen som har

betydelse för varuförsörjningen. På utmärkt logistikläge i Åstorp kunde Seafrigo flytta in i sin 10 800 kvm stora anläggning under sommaren 2021 och arbete påbörjades för en ny logistikanläggning om 18 700 kvm på Lodgatan i Malmö där Lekia kommer att bli hyresgäst. Catena uppförde även en ny logistikterminal i Luleå om 4 500 kvm där Kyl- och Frysexpressen Nord har flyttat in – ett projekt som

stärker Catenas position i landets norra delar ytterligare.

Större tillbyggnationer har vidare skett på Lagret 4 i Nässjö och på E-City Engelholm i fastigheten Norra Varalöv 31:11.

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

Kyl- och Frysexpressen Nord

📍 Luleå 🏠 4 500 kvm



Fotograf: Daniel Holmgren.

Luleå – ny ort på Catenakartan

I november 2021 invigdes Kyl- och Frysexpressen Nord's nya anläggning på Storhedens industriområde i Luleå. Den nya terminalen är strategiskt viktig eftersom den blir en omlastningspunkt och en central logistikpunkt som ökar Kyl- och Frysexpressen Nord's tillgänglighet. Den innebär även att de nu har ett mer komplett erbjudande i regionen med såväl lagring som terminalhantering, fjärrtransporter och distribution.

Kyl- och Frysexpressen Nord hoppas att investeringen ska höja bolagets konkurrenskraft i regionen och attrahera nya kundsegment.

– Vi är långsiktiga i allt vi gör. När vi nu etablerar oss i Norrbotten, gör vi det för att stanna. I vår tillväxtresa är det viktigt för oss att samarbeta med partners som delar vår syn på långsiktighet, och det tycker vi att Catena gör, säger Jon Widell, VD på Kyl- och Frysexpressen Nord.

Även för Catena innebär den nya terminalen en möjlighet att stärka sin position i landets norra delar ytterligare.

Större projekt under året

Projekt	Fastighet	Yta kvm, typ	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat 2021-12-31, Mkr	Klart Uthyrningsgrad 2021-12-31	Miljöcertifiering
Färdigställda ny- och tillbyggnad >75 Mkr							
Multihyresgästlager, del 2	Sunnanå 12:52, Flansbersvägen 17, Burlöv	18 100 Logistiklager	16,0	207,0	207,0	2021-04-01 100% uthyrt	MILJÖ BYGGNAD SILVER
Seafrigo Nordic	Broby 57:5, Bronsgatan 11, Åstorp	10 800 Distributionslager	10,4	164,0	164,0	2021-07-01 100% uthyrt	MILJÖ BYGGNAD SILVER
Kyl- och Frysexpressen Nord	Storheden 2:1, Makadamvägen 12, Luleå	4 500 Distributionslager	4,9	75,0	80,0	2021-11-01 100% uthyrt	
Totalt färdigställda projekt		33 400	31,3	446,0	451,0		
Pågående ny- och tillbyggnad >75 Mkr							
Morgongåva	Morgongåva 15:33, Tjusarvägen, Morgongåva	38 100 Logistiklager	17,8	300,0	259,0	Q1, 2022 100% uthyrt	MILJÖ BYGGNAD SILVER
PostNord	Bunkagården Mellersta 1, Bunkagårdsgatan 1, Helsingborg	16 500 Distributionslager	7,8	132,0	23,0	Q4, 2022 100% uthyrt	MILJÖ BYGGNAD SILVER
Lager, Tostarp	Plantehuset 3, Mineralgatan 16, Helsingborg	15 000 Distributionslager	8,3	124,0	20,0	Q3, 2022 0% uthyrt	MILJÖ BYGGNAD SILVER
Tillbyggnad ICA	Planeraren 2, Planerargatan, Borlänge	3 300 Distributionslager	5,2	90,0	0,0	Q1, 2023 100% uthyrt	
Lekia	Sockret 4, Lodgatan 11, Malmö	18 700 Distributionslager	12,9	208,0	47,0	Q1, 2024 62% uthyrt	MILJÖ BYGGNAD SILVER
Totalt pågående projekt		91 600	52,0	854,0	349,0		



Broby 57:5.

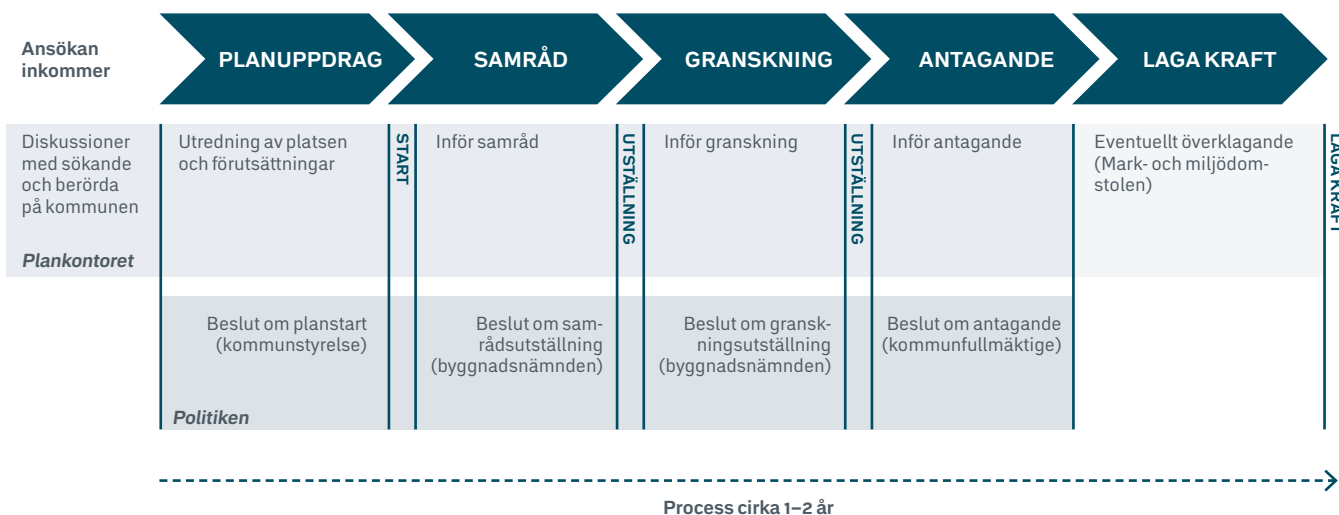
Framtida projekt

För möjligheten till framtida utvecklingsprojekt och därmed också fortsatt utveckling av hela det logistiska nätverket är Catenas markreserv avgörande. Inklusiv markanvisningar och optioner omfattade Catenas samlade landbank drygt 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.

Hur fungerar detaljplaneprocessen?

För att det ska finnas framtida möjligheter för exploatering är en löpande dialog med kommuner en förutsättning. Catena vill vara en part när det handlar om markanvisningar som under givna förutsättningar kan aktiveras. Ibland ingår ett optionselement, vilket oftast är förknippat med att på förhand bestämda villkor ska uppfyllas innan förvärv och tillträde kan genomföras. Exempelvis 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
Ägda/delägda (i urval)				
Logistikposition Järna	Södertälje	1 000 000	50%	Q2 2026
Örebro Syd	Örebro	920 000	34%	Q3 2023
Stockholm Syd	Nykvarn/Södertälje	450 000	100%	Q2 2022
Hyltena	Jönköping	200 000	100%	Q2 2022 → Läs mer på nästa uppslag.
Logistikposition Sunnanå	Burlöv	120 000	100%	Omgående
Logistikposition Söderåsen	Åstorp	566 000	100%	Q1 2023
E-City Engelholm	Ängelholm	490 000	100%	Q4 2024
Folkestaleden	Eskilstuna	75 000	100%	Omgående
Logistikposition Katrineholm	Katrineholm	30 000	100%	Omgående
Västerslätt	Umeå	62 000	100%	Omgående
Köpingegården	Helsingborg	46 000	100%	Omgående
Mappen	Linköping	40 000	100%	Omgående
Option				
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	360 000		Q1 2025
Logistikposition Ramlösa	Helsingborg	144 000		Q4 2022 → Läs mer på nästa uppslag
Marköverlåtelseavtal				
Logistikposition Landvetter	Härryda	210 000		Q1 2022

Två framtida logistiknav

Att identifiera och utvärdera markområden med utvecklingspotential är en kärnprocess i Catenas verksamhet. Några av dessa områden ser vi kan komma att få särskilt stor betydelse för framtidens skandinaviska logistiknätverk.

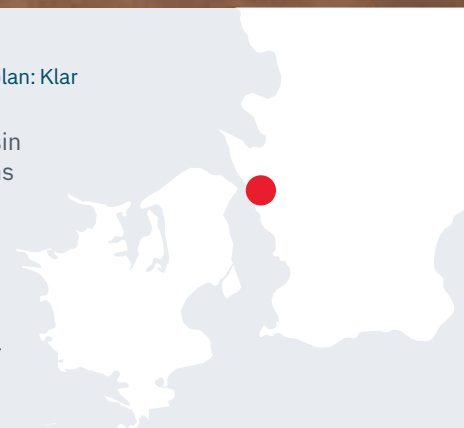
Logistikposition Ramlösa tar form



📍 Helsingborgs kommun 📏 144 000 kvm etablerbar mark ✓ Prognos, detaljplan: Klar

Helsingborgsregionen är högtintressant ur ett logistiskt perspektiv med sin närhet till infrastruktur, befolkningsräckvidd och kompetens. Tillsammans med tredjepartslogistikföretaget Nowaste Logistics tilldelades Catena under hösten 2021 markanvisning för verksamhetsområdet Välluv efter en anbudstävling. Visionen för området är att det ska användas effektivt, utformas estetiskt tilltalande, att höjderna nyttjas och att en hög standard nås vad gäller hållbara lösningar.

I anslutande område äger Catena sedan tidigare fastigheten Köpingsgården 1 med DHL och Svenska Retursystem som hyresgäster.



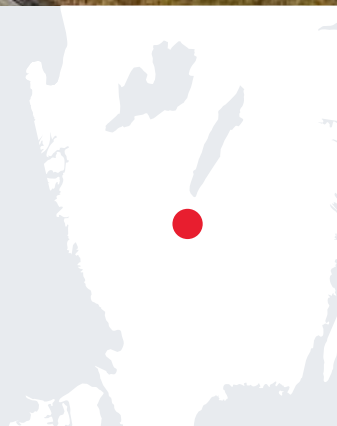
Jönköping – ett logistiskt drömläge



📍 Jönköpings kommun 🏗️ 200 000 kvm etablerbar mark ✅ Prognos, detaljplan: Klar

Alldeles invid E4 i höjd med Hyltena trafikplats och i industri- och logistikområdet Torsvik, ligger Catenas fastighet Hyltena 1:98. På markområdet finns möjligheter att uppföra effektiva och hållbara logistikanläggningar om totalt cirka 100 000 kvm.

Jönköpingsregionen har sedan lång tid en stark ställning som ett attraktivt logistikläge med goda förutsättningar att försörja Finland, Danmark och Norge med dagen-efter-leveranser.



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 fjorton fastigheter med en sammanlagd yta som motsvarar cirka 148 800 kvm – fem av förvärven är gjorda i Danmark. Fem av de svenska fastighetsförvärven utgörs av markförvärv. Under året har Catena avyttrat en del av fastigheten Barnarps-Kråkebo 1:44. Det är kombiterminalen som hyrs av Torsvik Terminal AB som sålts till Jönköpings kommun till ett fastighetsvärde om 28,0 Mkr.

Fastighetsförvärv						
Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr*	Hysesintäkt/år, Mkr
Åre 92	2021-02-01	Göteborg	Borås	38 293	272,0	17,4
Morgongåva 15:33	2021-03-01	Stockholm	Heby	mark	31,6	0,0
Hammerholmen 47-49	2021-03-01	Malmö	Hvidovre, DK	16 489	218,0	11,5
Kokbjerg 15	2021-03-01	Malmö	Kolding, DK	15 327	201,1	10,7
Norddigesvej 3	2021-03-01	Malmö	Risskov, DK	4 497	42,8	2,7
Bavnevej 13	2021-03-01	Malmö	Vamdrup, DK	26 752	192,9	10,5
Kokmose 2-6	2021-03-01	Malmö	Kolding, DK	10 686	78,5	4,8
Hevea 3	2021-03-01	Göteborg	Borås	19 519	75,7	7,4
Björrod 1:208	2021-04-12	Göteborg	Härryda	7 550	79,0	4,9
Kärra 1:9	2021-04-20	Helsingborg	Ängelholm	mark	21,4	0,0
Del av Broby 4:32 och 57:1	2021-07-02	Helsingborg	Åstorp	mark	5,0	0,0
Glasblåsaren 14	2021-08-31	Stockholm	Linköping	9 640	206,0	11,3
Vrams Gunnarstorp 1:15	2021-10-25	Helsingborg	Bjuv	mark	45,2	0,0
Del av Hyltena 1:98	2021-12-20	Jönköping	Jönköping	mark	56,4	0,0
Totalt				148 753	1 525,6	81,2

*Förvärv av danska fastigheter till preliminär valutakurs.

Boozt

Ångelholm Doark Arkitekter



Omsorg om exteriöra detaljer

Passerande på intilliggande E6 kan knappast undgå att lägga märke till den fyra meter breda och sjuttio meter långa glasbro som förbinder två huskroppar vid E-City Engelholm. Designen gör att den upplevs vrida sig runt sin egen axel.

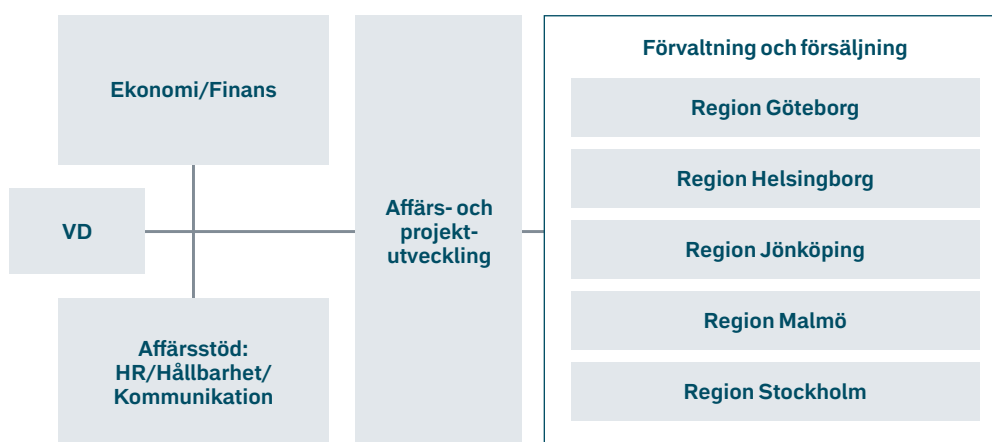
– Gråa och fula logistikfastigheter är historia, vi arbetar utifrån att våra fastigheter utgör en viktig del av stads- eller landskapsbilden och att de är levande arbetsplatser där människor ska trivas, säger Göran Jönsson, som är Regionchef Helsingborg på Catena.

I de båda byggnaderna är e-handelsföretaget Boozt Fashion hyresgäst och med bron kan medarbetare smidigt röra sig mellan olika delar av verksamheten. Doark Arkitekter står bakom utformningen.

Under 2021 har de befintliga anläggningarna utökats med ytterligare en tillbyggnad om 2 200 kvm som bildar en ny och effektiv in- och utlastningsterminal för Boozt Fashion. I samband med tillbyggnationen miljöcertifierades hela byggnaden enligt Miljöbyggnad Silver.

Värdestyrd organisation, effektiv affärsstruktur

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

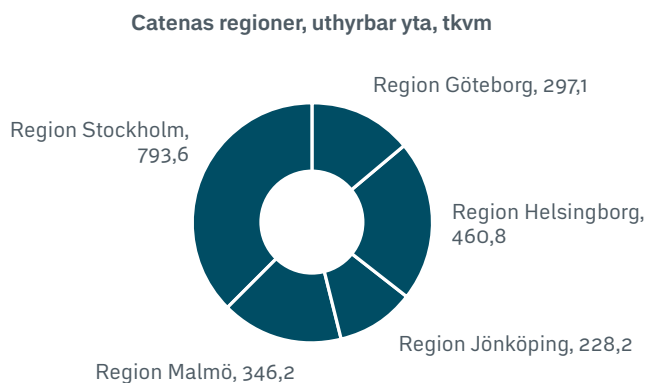


Med ett femtiotal medarbetare är Catena en effektiv organisation med mycket korta beslutsvägar. Att företaget får full utväxling på de erfarenheter och kompetenser som finns inom verksamheten och att affärstrukturen är optimal är affärskritiskt.

Catenas verksamhet är indelad i regionala förvaltningsorganisationer med en gemensam organisation för affärs- och projektutveckling. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans och Affärsstöd. Ekonomi/Finans svarar för den löpande redovisningen som bygger på internationella standarder samt koncernens finansiering. Dessutom ansvarar funktionen tillsammans med VD för koncernens transaktioner. Affärsstöd svarar för att hållbarhetsarbetet rapporteras i enlighet med aktuell lagstiftning och ramverk, intern och extern kommunikation och HR. Ledningen har övergripande ansvar för att verksamheten levererar i enlighet med koncernens målsättningar utifrån den långsiktiga strategi som fastställts av styrelsen.

Regional närvaro ger långsiktigt och nära partnerskap
Förvaltningen är organiserad i regionerna Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö (som även omfattar Danmark) och Stockholm (som även omfattar norra Sverige) 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 affärsstrukturen ger Catena stora möjligheter att hantera det växande beståndet och utveckla verksamheten på såväl lång som kort sikt.



→ Se även regionernas utveckling på sidorna 42–43 och fastighetsförteckning på sidorna 44–47.



Med 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.



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!

2021 – ännu ett starkt år

Catena nådde under 2021 sitt bästa resultat någonsin och viktiga nyckeltal som hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat förbättrades. Catenas främsta framgångsfaktorer är ett starkt varumärke, en omfattande markreserv på strategiska lägen, ständigt aktiv projektutveckling och långsiktig och effektiv förvaltning. Fortsatt stabil kassaflödesutveckling och en hög värdetillväxt gör att Catena kan fortsätta att växa och driva utvecklingen av den skandinaviska logistikfastighetsmarknaden.

Fastighetsbeståndet

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 31 december 2021, efter transaktioner och fastighetsregleringar, av 126 logistikfastigheter (113) belägna vid viktiga transportleder och befolkningscentra i huvudsak i södra och mellersta Sverige. Den totala uthyrbara arean uppgick till 2 125,9 tkvm (1 947,5). Det totala hyresvärdet uppgick till 1 520,6 Mkr (1 388,5) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis till 1 440,6 Mkr (1 335,3).

→ Läs mer om Catenas projekt på sidorna 26–33.

→ En fullständig fastighetsförteckning finns på sidorna 44–47.

Intäkter och hyra

Hyresintäkterna under året ökade med 10 procent till 1 387,4 Mkr (1 263,9) vilket justerat för engångseffekter motsvarar 665 kr/kvm (666). Årets intäkter är påverkade av reservering för befarade kreditförluster om cirka 0,8 Mkr. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna justerat för engångseffekter med 1,4 procent mot föregående år.

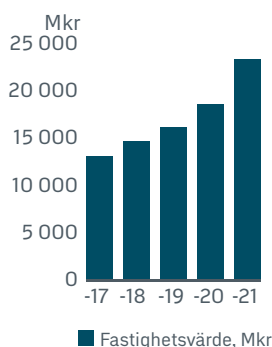
Resterande hyresökning avser färdigställda projekt samt effekten av förvärv. Uthyrningsgraden låg fortsatt stabilt på 94,7 procent (96,2). Det är ett resultat av strategiskt placerade logistikanläggningar och ett fokuserat och aktivt uthyrningsarbete.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år cirka 70 procent (67) av den totala årshyran. Det innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till cirka fem och ett halvt år.

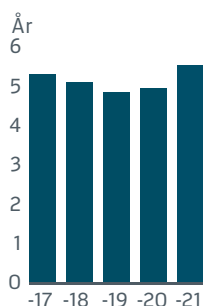
Uthyrning och inflyttning

Under året flyttade 58 hyresgäster in med nytecknade kontrakt på en sammanlagd yta om 133 894 kvm. Kontraktvärde avseende denna inflyttning uppgick till 91,2 Mkr (130,7) medan avflyttningen stannade på 58,5 Mkr (47,3) för 60 uppsagda kontrakt med en sammanlagd yta om 93 771 kvm. Det innebär en nettoinflyttning motsvarande ett värde på 32,6 Mkr (83,4).

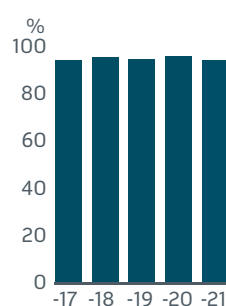
Fastighetsbeståndets utveckling



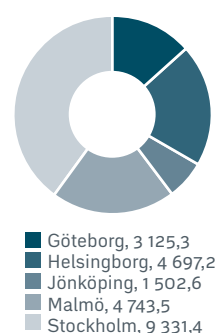
Genomsnittlig kontraktstid



Ekonomisk uthyrningsgrad



Fastighetsbeståndet per region, Mkr



Snesholm 1:16. Apteas logistikcenter i Morgongåva företagspark är Heby kommuns största arbetsgivare.



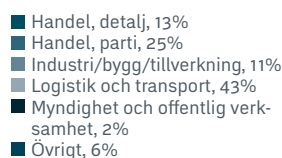
Kontraktstruktur

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 kunders obestånd. En betydande del av kundbasen utgörs av e-handelsföretag.

Catenas tio största hyresgäster, varav flera av dem hyr lokaler på flera platser, svarade per 31 december 2021 för 42,2 procent (46,6) av koncernens kontrakterade hyresintäkter. Hyreskontrakten för dessa tio hyresgäster har en snittlöptid om 4,7 år. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden var på bokslutsdagen fortsatt stabilt lång och den ökade något till 5,5 år (5,0). Det är dock värt att notera att många av bolagen representeras av ett antal lokalt beslutande enheter.

→ Tabell över kontraktens förfallostruktur finns på sidan 103, i not 4, Hyresintäkter.

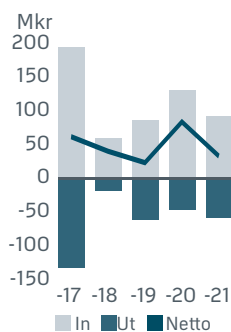
Kundgrupper, kontraktvärde



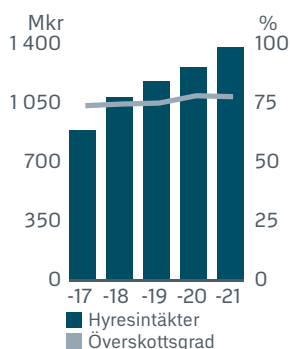
Catenas 10 största kunder per 31 december 2021, kontraktvärde

1. DHL, 13%
2. PostNord, 7%
3. ICA, 6%
4. Boozt, 3%
5. Nowaste Logistics, 3%
6. Martin & Servera, 2%
7. Dagab, 2%
8. Intervare, 2%
9. Alwex Lager & Logistik, 2%
10. Menigo Food Service, 2%

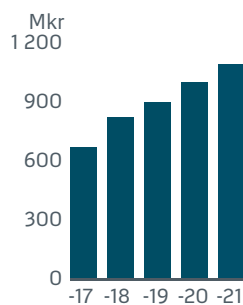
In- och utflyttning



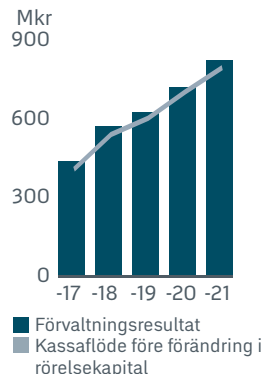
Hyresintäkter och överskottsgrad



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet, hyresintäkterna med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsadministration, ökade under året med nio procent till 1 095,4 Mkr (1 003,8). 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 ökade till -292,0 Mkr (-260,1), vilket motsvarar 140 kr/kvm (137). 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. Överskottsgraden uppgick sammanfattningsvis till stabila 79,0 procent (79,4). Det förekommer säsongvariationer 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. Vintern 2021 var kallare än normalt och även det höga elpriset har påverkat resultatet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar, ökade jämfört med föregående år med 105,5 Mkr eller 15 procent till 824,1 Mkr (718,6). Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat driftsöverskott.

Förvaltningsresultatet påverkades också av de finansiella kostnaderna som under året uppgick till -235,8 Mkr (-239,5). Beroende av en starkt finansiell ställning under 2021 samt publicerad Investment Grade kreditrating har Catenas genomsnittliga räntekostnader sjunkit under året.

→ Läs mer om finansiering på sidorna 50–52.

Årets resultat

Årets resultat ökade med 76 procent till 2 691,8 Mkr (1 527,1), vilket är 1 164,7 Mkr högre än föregående år. De realiserade värdeförändringarna på fastigheter är 1 159,3 Mkr högre än föregående år. Realiserad värdeförändring på fastigheter uppgår till 21,8 Mkr till följd av försäljning av del av Barnarps-Kråkebo 1:44. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick till 202,5 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.

→ Läs mer om årets resultat på sidorna 92–130, 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 fjorton fastigheter varav fem är belägna i Danmark och nio i Sverige. Alla på bra logistiklägen med potential till bra kassaflöde och till ett sammanlagt värde om 1 538,1 Mkr.

Investeringar

Löpande investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 913,1 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter under året har skett i Morgongåva utanför Uppsala där Catena uppfört ett logistiklager om 38 000 kvm med Babyland som hyresgäst. Hyresgästen flyttade in första februari 2022.

Större nybyggnationer har skett i Åstorp utanför Helsingborg där Catena uppfört ett kyl- och fryslager till Seafrigo Nordic om 10 800 kvm och i Luleå där Catena uppför ett kyl- och fryslager om 4 500 kvm till Kyl- och Frysexpressen Nord.

Frukthallen 3 i södra Stockholm och Sköns Prästbord 2:4 i Sundsvall är exempel på fastigheter där större hyresgästanpassningar har genomförts.

Avyttringar

Under året har Catena avyttrat en del av fastigheten Barnarps-Kråkebo 1:44. Det är kombiterminalen som hyrs av Torsvik Terminal AB som sålts till Jönköpings kommun till ett fastighetsvärde om 28,0 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av lägre direktavkastningskrav, samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete och uppgick under 2021 till 2 318,1 Mkr. Detta motsvarar 11 procent av värdet före justering.

Närståendetransaktioner

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

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga		
Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Hysesintäkter	1 473,1	1 314,8
Fastighetskostnader	-321,4	-300,2
Driftsöverskott	1 151,7	1 014,6
Central administration	-39,0	-36,5
Andel i resultat från intresseföretag	0,0	-5,0
Finansnetto	-211,5	-226,0
Tomträttsavgälder	-9,9	-9,9
Förvaltningsresultat	891,3	737,2
Årets skatt	-183,6	-151,9
Årets resultat	707,7	585,3
Nyckeltal		
Årets resultat, kr per aktie	17,2	15,5
Antal utestående aktier, miljoner	41,2	37,7

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Eftersom denna uppställning inte är att likställa med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår, kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt som negativt i förhållande till normalår som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring. Catenas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet samt av värdeförändringar avseende derivatinstrument. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftsöverskottet baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och nor-

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

Direktavkastning		
%	31 dec 2021	31 dec 2020
EPRA NIY (initial direktavkastning)	4,9	5,5
EPRA "topped-up" (normaliserad direktavkastning)	5,1	5,7

Catena presenterar här direktavkastning i form av "Net Initial Yield (NIY)" och "Topped-up Net Initial Yield" i enlighet med EPRA:s definitioner. Båda nyckeltalen beräknas utifrån Förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning med tillägg för ägd andel av förvaltningsfastigheter i joint ventures och efter avdrag för 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 driftsöverskottet skiljer sig från "Aktuell intjäningsförmåga" framförallt genom att kontrakterad årshyra och kostnader för ännu ej färdigställda projekt ej räknas med.

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

Plantehuset 3, Logistikposition Tostarp i Helsingborg. På bilden syns PostNords terminal avsedd för hantering av styckegods, paket och brev.



Marknadsutsikter

Framtiden för logistik är intressant och det gäller inte minst fastigheter kopplade till segmentet. Ny teknik banar väg för effektivare och smartare lösningar, AI och maskinlärning genom kraftfulla algoritmer öppnar upp för möjligheter att analysera data och automatisera processer – det skapar en helt ny plattform för hur ett företag hanterar godsflöden. Över tid drivs marknaden för logistikfastigheter ytterst av utbud och efterfrågan på varor och de godsflöden som dessa krafter genererar. Fastigheternas funktion och sammansättning påverkas i sin tur mer av lagar, infrastruktur, köpbeteende och demografi.

Just nu pågår en anpassning av det totala logistikfastighetsbeståndet för att det bättre ska kunna passa in i ett modernt samhälle, globalt och nationellt. I Sverige och Danmark har utbudet av nya logistikanläggningar gradvis ökat sedan tio år tillbaka för att markant öka de senaste åren. Marknaden har än så länge inte haft några problem att absorbera tillskottet, snarare är tillgången på moderna och strategiskt belägna logistikanläggningar begränsad vilket är evident från höga uthyrningsgrader.

Tillgången på ändamålsenlig mark är begränsad i vissa geografiska områden, inte sällan där den behövs allra mest. Det ger förutsättningar för en tillväxt i hyresnivåer över tid och skapar goda förutsättningar att realisera nyproduktion med god lönsamhet på befintliga fastigheter.

Under 2021 har transaktionsmarknaden för logistikfastigheter nått nya höjder, något som bekräftar den underliggande starka efterfrågan på bättre och smartare logistik. Vi har under det gångna året bevittnat en fortsatt stor andel utländskt kapital, både från rena investerare som från fastighetsbolag vilket pressat avkastningsnivåer ytterligare. På Catena bedömer vi att fastigheter kommer fortsätta locka kapital, både som en aktieinvestering och som en kreditinvestering. Givet en stabil konjunktur ger en högre inflation också högre framtida intäkter. Reala räntenivåer bedöms samtidigt ligga på historiskt låga nivåer ett tag till, vilket möjliggör långsiktigt stabila kassaflöden.

Under 2022 förväntar vi oss en god, men stundtals mer volatil finansmarknad, varför det blir viktigt att vara ute i god tid och samtidigt skapa en plattform för alternativa finansieringskällor.

Sunnanå 12:51, Logistikposition Sunnanå ligger alldeles invid E6/E20 utanför Malmö. I förgrunden syns DHL Express lager för flyggods.



Fastighetsvärdering

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

En beprövad värderingsmodell

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

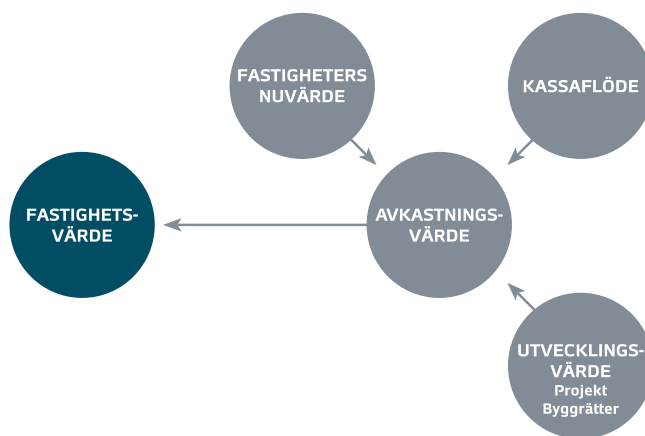
Vid bedömning av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits dels till förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyran vid respektive förfallotidpunkt, dels till förändringar i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Avkastningsvärdet har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

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

Väsentliga variabler

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

För att belysa hur en förändring på +/-0,5 procent för dessa parametrar påverkar beräknat verkligt värde och belåningsgraden kan en känslighetsanalys göras.



Känslighetsanalys

		Påverkan värde, Mkr	Belånings- grad, %
Avkastningskrav	+0,5%	-2 099	47,3
	-0,5%	2 388	39,1
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5%	507	42,1
	-0,5%	-588	44,2

Värdet förändringar från förvaltningsfastigheter

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

Under året har Cushman & Wakefield, Newsec och CBRE värderat cirka 94 procent av beståndet, motsvarande ett värde om 22 Mdkr.

Eftersom alla fastighetsvärderingar innehåller bedömningsfaktorer med olika grader av osäkerhet anges vanligen ett visst osäkerhetsintervall i beräknade värden, detta bedöms till +/-10 procent.

Orealiserade värdet förändringar på Catenas fastigheter har under året främst uppstått som en effekt av lägre direktavkastningskrav, indexhöjning av hyror, väl genomförda projekt och ett bra uthyrnings- och förvaltningsarbete och uppgick under året till 2 318 Mkr. Detta motsvarar 11 procent av värdet före justering.

Regionernas utveckling

GÖTEBORG

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



HELSINGBORG

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



Kommentarer till 2021

- Under året har tre större hyresgäster flyttat in. Nelly i Åre 92, Gina Tricot i Vind-tunneln 2 och Speed Logistics i Hevea 3, samtliga i Borås.
- Detaljplanen för Logistikposition Landvetter vann laga kraft och marköverlåtelseavtalet kunde signeras.
- Fokus på kundbearbetning för Logistikposition Landvetter.
- Flera energi- och miljöprojekt har genomförts bland annat på fastigheterna Fördelaren 1 i Kungälv och Backa 23:2 i Göteborg.
- Förvärv av fastigheten Björöd 1:208 om 7 550 kvm med hyresgästen Liseberg.
- Miljöcertifieringar av fastigheterna Backa 23:5 och Åre 92.

Prioriteringar 2022

- Slutföra förhandlingar med potentiella hyresgäster för Logistikposition Landvetter samt påbörja byggnationer.
- Återstående vakans i Bulten 1 Kungälv skall fyllas.
- Genomföra fler energi-, miljö- och biodiversitetsprojekt.

Kommentarer till 2021

- Två nya anläggningar färdigställdes i regionen under året. I Åstorp färdigställdes ett nytt kyl- och fryslager åt Seafrigo om 10 800 kvm. Vid E-city Engelholm färdigställdes en terminal om cirka 2 200 kvm åt Boozt Fashion.
- Vi vann tillsammans med Nowaste en anbudstävling om 144 000 kvm på bästa logistikläge i Helsingborg med möjligheter till drygt 70 000 kvm nya logistikytor.
- Förvärv av cirka 565 000 kvm mark i Bjuv samt överenskommelse om att förvärva ytterligare mark för att möjliggöra utbyggnad åt Seafrigo med cirka 8 000–10 000 kvm.
- Miljöcertifieringar av fastigheterna Broby 57:5 och Norra Varalöv 31:11. Tre byggnader fick solceller på taket under 2021.

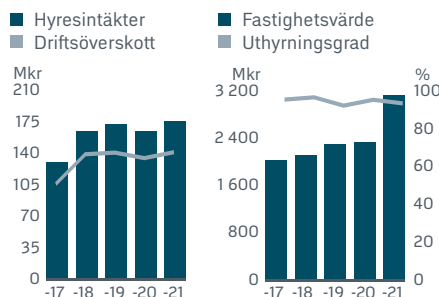
Prioriteringar 2022

- Färdigställa nytt lager åt PostNord i Helsingborg om cirka 16 500 kvm.
- Färdigställa nytt lager om 15 000 kvm och tillbyggnad om 5 100 kvm åt Nowaste i Helsingborg.
- Färdigställa "världens största padelanläggning" i Hästhagen 4, Helsingborg.
- Genomföra fler energi-, miljö- och biodiversitetsprojekt.

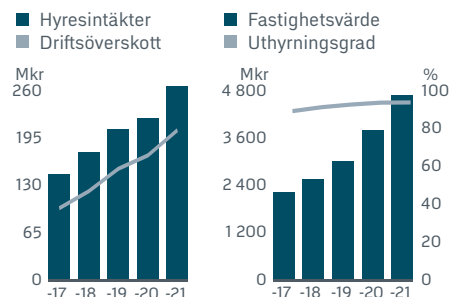
Catenas förvaltning är anpassad efter fastigheternas geografiska läge och verkar utifrån de fem regionerna Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö (som även omfattar Danmark) samt Stockholm (som även omfattar norra Sverige).

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 vidare för utvecklingen av Catenas affär regionalt genom kontakter med lokalt näringsliv och myndigheter. På så sätt kan transaktioner och utveckling initieras regionalt.



Nyckeltal	2021	2020	Förändr.%
Överskottsgrad, %	83,1	84,7	-1,9
Kontrakterad årshyra, Mkr	200,6	170,3	17,8
Hyresvärde, Mkr	209,2	174,1	20,2
Förvaltningsresultat, Mkr	109,4	107,7	1,6
Uthyrbar yta, tkvm	297,1	231,7	28,2
Antal fastigheter	18	15	20,0
Antal kontrakt	51	45	13,3



Nyckeltal	2021	2020	Förändr.%
Överskottsgrad, %	76,7	76,5	0,3
Kontrakterad årshyra, Mkr	275,5	262,8	4,8
Hyresvärde, Mkr	286,1	273,3	4,7
Förvaltningsresultat, Mkr	156,8	128,4	22,1
Uthyrbar yta, tkvm	460,8	450,9	2,2
Antal fastigheter	26	23	13,0
Antal kontrakt	126	129	-2,3

JÖNKÖPING



Kontakt

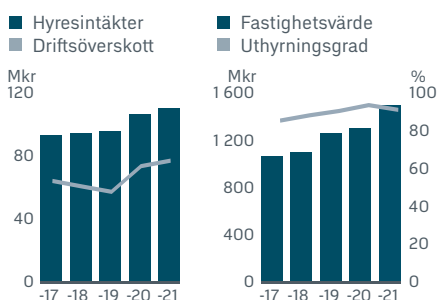
Jonas Arvidsson, regionchef Jönköping
jonas.arvidsson@catenafastigheter.se

Kommentarer till 2021

- Marköverlåtelseavtal tecknat och köp genomfört av 200 000 kvm stort markområde på Hyltena, Torsvik Jönköping.
- En tillbyggnad av Lagret 4 i Nässjö för Höglands Logistik har slutförts och en hyresavtalsförlängning tecknades.
- Pågående arbete med framtidsplaner för fastigheten Fröträdet 1 i Växjö.

Prioriteringar 2022

- Fortsättning med markarbeten på markområdet Hyltena.
- Arbete med att hitta rätt hyresgäst till nybyggnad eller nybyggnader på Hyltena och påbörja byggnation.
- Påbörja ytterligare en utbyggnad av Lagret 4 Nässjö om 10 000 kvm för Höglands Logistik.
- Färdigställa tillbyggnation för VGT på Rockan 2, Värnamo.
- Genomföra flera energi-, miljö- och biodiversitetsprojekt.



Nyckeltal	2021	2020	Förändr.%
Överskottsgrad, %	72,6	71,8	1,1
Kontrakterad årshyra, Mkr	121,5	121,3	0,2
Hyresvärde, Mkr	129,5	126,0	2,8
Förvaltningsresultat, Mkr	64,7	59,1	9,5
Uthyrbar yta, tkvm	228,2	222,2	2,7
Antal fastigheter	13	12	8,3
Antal kontrakt	66	63	4,8

MALMÖ



Kontakt

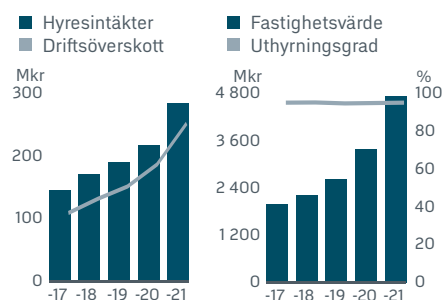
Fredrik Renå, regionchef Malmö
fredrik.rena@catenafastigheter.se

Kommentarer till 2021

- "Sista" hyresgästen flyttade in på multi-hyresgästlagret i Sunnanå.
- Förvärv och tillträde av fem fastigheter i Danmark om 74 000 kvm.
- Detaljplan för utveckling av Logistikposition Sunnanå har vunnit laga kraft.
- 8-årigt avtal med Lekia för 11 570 kvm (med ytterligare option) på Lodgatan.
- 10-årigt hyresavtal med Spira Blommor AB på fastigheten Morup 5, Malmö efter omfattande hyresgäst Anpassningar.
- Installerat solceller på Tågarp 16:17 samt beställt ytterligare solcellsanläggning till Chefs Culinar, Sunnanå.
- Miljöcertifiering av fastigheten Sunnanå 12:52.

Prioriteringar 2022

- Utveckla marken på Logistikposition Sunnanå. Förberedande markarbeten påbörjade. Kommande byggnader certifieras enligt BREEAM Very Good.
- Utveckla verksamhet i Danmark med fler fastigheter och eventuellt fler medarbetare.
- Utveckla återstående mark på Lodgatan, där rivning avslutades 2021.
- Genomföra fler energi-, miljö- och biodiversitetsprojekt.



Nyckeltal	2021	2020	Förändr.%
Överskottsgrad, %	73,1	71,3	2,5
Kontrakterad årshyra, Mkr	286,3	232,5	23,1
Hyresvärde, Mkr	293,3	238,8	22,8
Förvaltningsresultat, Mkr	165,3	112,5	46,9
Uthyrbar yta, tkvm	346,2	265,9	30,2
Antal fastigheter	23	19	21,1
Antal kontrakt	59	55	7,3

STOCKHOLM



Kontakt

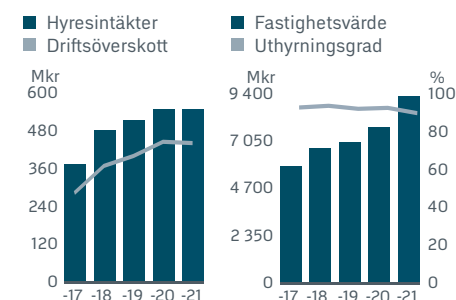
Tobias Karlsson, regionchef Stockholm
tobias.karlsson@catenafastigheter.se

Kommentarer till 2021

- Färdigställande av terminal till Kyl- och Frys-expressen Nord i Luleå.
- Hyresgästen Meds nyttjade sin option om cirka 2 500 kvm.
- Flera nya hyresavtal på plats, bland annat nytt 7-årigt avtal med Apoteket Hjärtat i Norrköping, yta cirka 14 000 kvm med option om 6 000 kvm.
- Förvärv av Glasblåsaren 14 i Linköping med 12-årigt avtal och en yta om 9 640 kvm.
- Arbetet med Stockholm Syd inleddes.
- Miljöcertifieringar av fastigheterna Snesholm 1:16 och Morgongåva 15:33.

Prioriteringar 2022

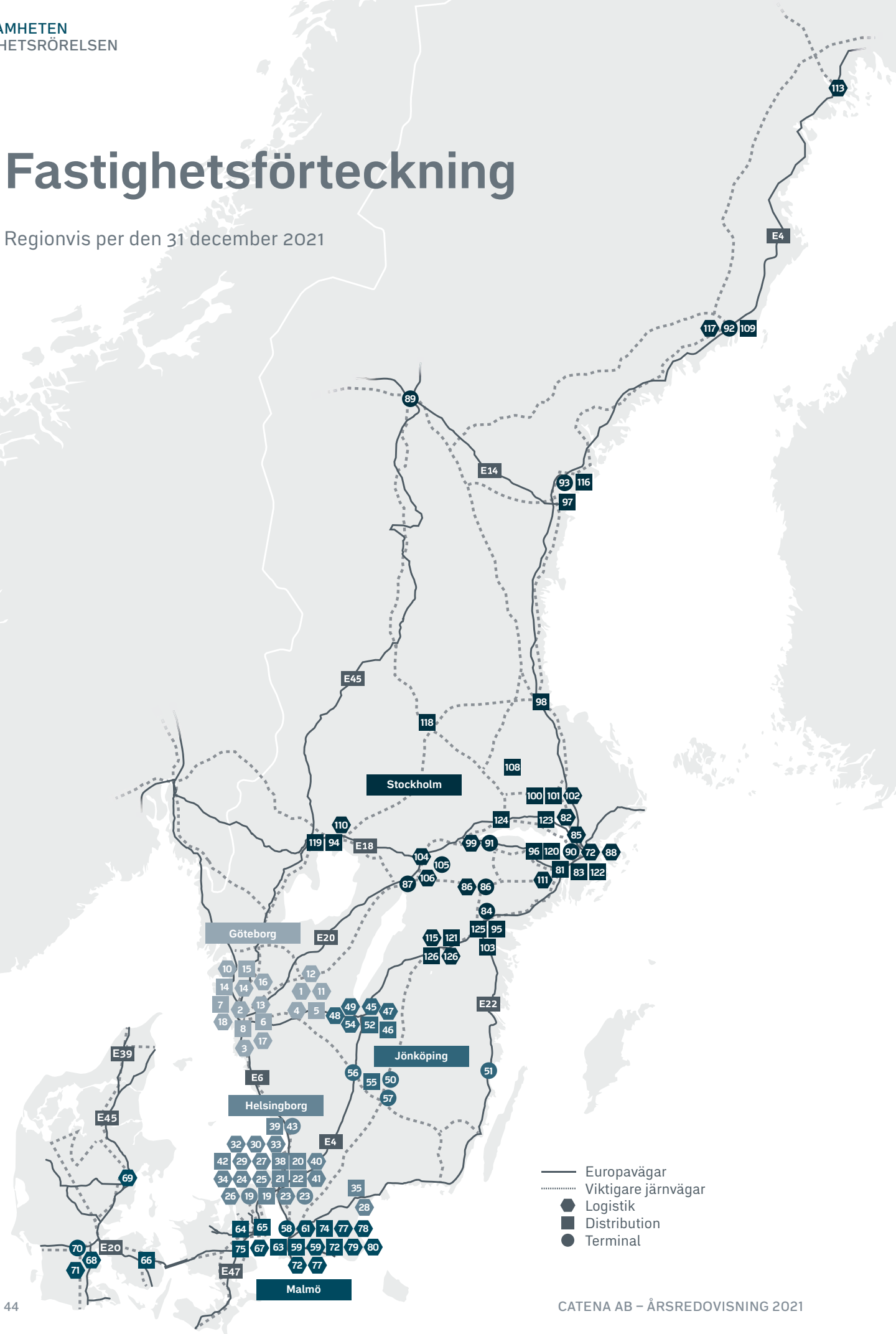
- Påbörja två större byggnationer i regionen.
- Inleda byggnationerna av första etappen på Stockholm Syd.
- Utveckla uppdaterat arbetssätt för förvaltning och projekt i regionen.
- Minska vakansgraden.
- Genomföra fler energi-, miljö- och biodiversitetsprojekt.



Nyckeltal	2021	2020	Förändr.%
Överskottsgrad, %	83,0	83,7	-0,8
Kontrakterad årshyra, Mkr	556,7	548,4	1,5
Hyresvärde, Mkr	602,5	576,3	4,5
Förvaltningsresultat, Mkr	355,4	354,9	0,1
Uthyrbar yta, tkvm	793,6	776,8	2,2
Antal fastigheter	46	44	4,5
Antal kontrakt	197	184	7,1

Fastighetsförteckning

Regionvis per den 31 december 2021



Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax.- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt	
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt		
Göteborg												
1	Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	74 901	10 475	10 475	16 897	0	0	0	16 897
2	Backa 97:10	Hisings Backa	Exportgatan 43	1979	57 901	10 267	10 267	13 983	0	0	0	13 983
3	Varla 6:15	Kungsbacka	Kabelgatan 5	1980	88 611	16 034	15 197	24 932	0	0	0	24 932
4	Vindtunneln 2	Borås	Segloravägen 6	2006	80 200	9 490	9 490	16 391	0	0	0	16 391
5	Källbäckstryd 1:408	Brämhult	Tvinnargatan 17	1990	5 111	619	619	0	1 247	0	0	1 247
6	Björrod 1:205	Landvetter	Västra Björrods- vägen 4	2018	26 927	6 382	6 382	0	3 380	0	0	3 380
7	Backa 23:2	Hisings Backa	Exportgatan 20 A	2006	33 600	5 552	5 552	0	3 984	0	0	3 984
8	Generatoren 11	Möln dal	Aminogatan 32 C	2006	13 545	2 823	2 823	0	1 995	0	0	1 995
9	Klarinetten 1	Möln dal	Arnegårdsgatan 12	2007	25 800	5 594	5 594	0	0	0	4 257	4 257
10	Muttern 6	Kungälv	Bilgatan 25	2010	49 870	5 063	5 063	8 000	0	0	0	8 000
11	Åre 92	Borås	Bergkantsgatan 6	2021	24 000	17 540	17 540	38 293	0	0	0	38 293
12	Hevea 3	Borås	Norra Däckvägen 4	1986	47 044	9 749	8 180	19 519	0	0	0	19 519
13	Björrod 1:208	Landvetter	Västra Björrods- vägen 13	2021	23 880	5 024	5 024	7 550	0	0	0	7 550
14	Backa 23:5	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	2013	49 263	17 663	17 663	7 670	7 659	0	0	15 329
15	Fördelaren 1	Kungälv	Truckgatan 15	1979	264 733	33 312	33 312	0	54 000	0	0	54 000
16	Bulten 1	Kungälv	Bultgatan 27	1997	90 344	17 367	12 692	23 090	0	0	0	23 090
17	Solsten 1:102	Mölnlycke	Fibervägen 2-8	1987	118 298	33 804	32 258	42 437	0	0	0	42 437
18	Backa 23:9	Hisings Backa	Exportgatan 20	2009	16 683	2 441	2 441	1 824	0	0	0	1 824
Totalt Region Göteborg					1 090 711	209 200	200 572	220 586	72 265	0	4 257	297 108
Helsingborg												
19	Plantehuset 3	Helsingborg	Mineralgatan 14, 15, 17	2019	176 217	54 596	54 596	0	59 545	18 300	0	77 845
20	Remmen 1	Åstorp	Ji-Te Gatan 9/ Persbogatan 1-3	1985	14 346	3 919	1 979	0	6 782	0	0	6 782
21	Lejonet 6	Åstorp	Bangatan 7	1973	3 068	975	975	0	1 785	0	0	1 785
22	Lejonet 7	Åstorp	Bangatan 9 A	1997	9 566	1 956	1 956	0	3 624	0	0	3 624
23	Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 13, 15	2013	122 991	26 607	26 607	14 403	0	24 522	0	38 925
24	Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	114 400	7 626	7 626	26 600	0	0	0	26 600
25	Plantehuset 2	Helsingborg	Mineralgatan 11	2011	13 607	4 221	4 221	4 694	0	0	0	4 694
26	Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronav 5, 7 / Rännarbanan 30	2008	106 101	28 757	25 119	50 823	0	0	0	50 823
27	Förmannen 4	Ängelholm	Transportgatan 13	1993	63 871	12 649	12 649	22 241	0	0	0	22 241
28	Misteln 1	Åhus	Täppetleden 1	2011	9 332	1 549	1 549	1 900	0	0	0	1 900
29	Rebbelberga 26:37	Ängelholm	Framtidsgatan 3	2007	60 936	9 283	9 283	15 960	0	0	0	15 960
30	Norra Varalöv m.fl. 31:11	Ängelholm	Produktionsvägen 10 m.fl.	2018	206 320	51 387	51 387	80 372	0	0	0	80 372
31	Kärre 1:23	Ängelholm	Helsingborgsvägen 528	1929	2 010	168	168	0	0	0	200	200
32	Norra Varalöv 31:5	Ängelholm	Produktionsvägen 11	2011	7 908	1 901	1 901	4 056	0	0	0	4 056
33	Rebbelberga 26:38	Ängelholm	Framtidsgatan 5	1998	3 873	767	767	849	0	0	0	849
34	Vångagården 20	Helsingborg	Landskronavägen 23, 25 A och B	1974	94 954	28 033	23 818	25 690	0	0	0	25 690
35	Arnulf Överland 1	Kristianstad	Estrids Väg 2	1997	6 288	1 007	1 007	0	2 236	0	0	2 236
36	Kärre 1:9	Ängelholm	Helsingborgsvägen 496	Mark	0	34	34	0	0	0	0	0
37	Vrams Gunnarstorp 1:15	Bjuv		Mark	0	28	28	0	0	0	0	0
38	Broby 57:5	Åstorp	Bronsgatan 11		0	9 790	9 790	0	10 800	0	0	10 800
39	Konen 5	Halmstad	Kristinehedsvägen 16	2011	5 082	1 123	1 123	0	727	0	0	727
40	Hammaran 1	Klippan	Stackarpsvägen 8	1977	23 357	5 677	4 869	18 456	0	0	0	18 456
41	Hammaran 2	Klippan	Stackarpsvägen 10	2002	68 550	16 929	16 929	32 550	0	0	0	32 550
42	Bunkagården Mellersta 2	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 5	Spec	0	13 012	13 012	0	28 250	0	0	28 250
43	Fräsaren 12	Halmstad	Fräsaregatan 6	Spec	0	4 077	4 077	0	0	5 435	0	5 435
44	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 1	Mark	10 200	0	0	0	0	0	0	0
Totalt Region Helsingborg					1 122 977	286 070	275 468	298 594	113 749	48 257	200	460 800

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax.- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
Jönköping											
45 Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	115 446	13 460	13 460	34 126	0	0	0	34 126
46 Lagret 1	Nässjö	Terminalgatan 6	2004	66 224	21 347	21 347	0	24 404	0	0	24 404
47 Lagret 4	Nässjö	Terminalgatan 6	2016	44 795	8 790	8 790	15 252	0	0	0	15 252
48 Tahe 1:64	Taberg	Målövägen 2	1980	97 854	19 787	18 600	41 800	0	0	0	41 800
49 Barnarps-Kråkebo 1:56	Jönköping	Stolsvägen 2	2001	22 156	2 811	0	4 030	0	0	0	4 030
50 Postiljonen 1	Växjö	Nylandavägen 2	1998	17 477	6 199	6 199	0	0	6 702	0	6 702
51 Däcket 1	Oskarshamn	Lövgrensvägen 4	Spec	0	1 393	1 393	0	0	2 908	0	2 908
52 Älghunden 3	Jönköping	Muttervägen 3	1983	17 454	2 375	2 375	0	3 738	0	0	3 738
53 Del av Hyltlena 1:98	Jönköping	Moliden 22	Mark	30 628	0	0	0	0	0	0	0
54 Ätthögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56	1987	37 600	6 071	6 009	8 709	0	0	0	8 709
55 Fröträdet 1	Växjö	Högsbyvägen 3	1990	158 751	36 271	32 340	0	68 580	0	0	68 580
56 Rockan 2	Värnamo	Torpvägen 2	Spec	0	5 456	5 456	0	0	9 729	0	9 729
57 Smeden 1	Växjö	Ljungadalsgatan 10	Spec	0	5 519	5 519	0	0	8 210	0	8 210
Totalt Region Jönköping				608 385	129 478	121 488	103 917	96 722	27 549	0	228 188
Malmö											
58 Sunnanå 12:51	Arlöv	Flansbjersvägen 10 och 12	Spec	0	22 433	22 433	0	0	18 794	0	18 794
59 Sunnanå 12:52	Arlöv	Flansbjersvägen 13-18	2018	239 400	59 496	59 496	8 362	54 141	0	0	62 503
60 Sockret 4	Malmö	Lodgatan 9-13/ Tånggatan 4	Mark	19 000	0	0	0	0	0	0	0
61 Tågarp 16:22	Arlöv	Företagsvägen 14	1974	31 400	7 145	7 113	9 849	0	0	0	9 849
62 Sunnanå 5:16	Arlöv	Tullstorpsvägen 110	Mark	2 279	1 124	1 124	0	0	0	0	0
63 Morup 5	Malmö	Kosterögatan 12-14	Spec	0	18 970	14 314	0	24 931	0	0	24 931
64 Loksvej 18	Hilleröd	Lokesvej 18			5 341	5 341	0	4 176	0	0	4 176
65 Kometvej 15	Hellerup	Kometvej 15			4 182	4 182	0	4 484	0	0	4 484
66 M.P Allerups Vej 61	Odense	M.P Allerups Vej 61			3 399	3 399	0	2 340	0	0	2 340
67 Hammerholmen 47-49	Hvidovre	Hammerholmen 47-49			12 884	12 884	16 489	0	0	0	16 489
68 Kokbjerg 15	Kolding	Kokbjerg 15			11 688	11 688	15 327	0	0	0	15 327
69 Norddigesvej 3	Risskov	Norddigesvej 3			3 195	3 195	4 497	0	0	0	4 497
70 Bavnevej 13	Vamdrup	Bavnevej 13			11 101	11 101	0	0	26 841	0	26 841
71 Kokmose 2-6	Kolding	Kokmose 2-6			5 403	5 403	10 686	0	0	0	10 686
72 Bronsringen 1 & 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	54 000	8 733	8 733	0	5 510	0	0	5 510
73 Terminalen 1	Trelleborg	Terminalsgatan 2	1971	57 400	11 453	11 105	24 292	0	0	0	24 292
74 Tågarp 16:17	Arlöv	Lagervägen 4	1978	159 946	41 842	40 977	0	47 682	0	0	47 682
75 Kornmarksvej 1	Brøndby	Kornmarksvej 1			47 550	47 550	0	47 121	0	0	47 121
76 Slätthög 6	Malmö	Olsgårdsgatan 8 B	2014	25 317	2 904	2 904	3 158	0	0	0	3 158
77 Tankbilen 9	Trelleborg	Godsvägen 9	2008	35 821	5 681	5 681	8 700	0	0	0	8 700
78 Olsgård 4	Malmö	Olsgårdsgatan 11	2018	15 895	1 855	1 085	1 526	0	0	0	1 526
79 Slätthög 4	Malmö	Olsgårdsgatan 8 A	2015	20 602	3 109	3 109	2 848	0	0	0	2 848
80 Slätthög 1	Malmö	Olsgårdsgatan 6	2015	36 967	3 816	3 491	4 486	0	0	0	4 486
Totalt Region Malmö				698 027	293 304	286 308	110 220	190 385	45 635	0	346 240

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt	
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt		
Stockholm												
81	Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	21 128	2 917	2 917	0	2 640	0	0	2 640
82	Dikartorp 3:12	Järfälla	Passadvägen 8,10	2002	185 173	23 997	23 997	29 585	0	0	0	29 585
83	Nattskiftet 11	Stockholm	Elektrav. 11-23/ Drivhjulsv. 42	1960	20 000	42 681	40 869	0	25 617	0	0	25 617
84	Slottshagen 2:1	Norrköping	Kommendantvägen 5	Spec	0	10 465	8 912	0	0	15 126	0	15 126
85	Vanda 1	Kista	Vandagatan 3	1990	177 178	24 783	23 031	23 340	0	0	0	23 340
86	Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7,11/ Terminalgatan 3	1986	24 646	15 500	15 453	12 352	0	14 755	0	27 107
87	Terminalen 1	Hallsberg	Hallsbergsterminalen 12-20	Spec	0	12 768	12 768	0	0	25 850	0	25 850
88	Jordbromalm 4:33	Haninge	Lillsjövägen 19	2005	165 776	17 760	17 760	23 847	0	0	0	23 847
89	Skogskojan 1	Östersund	Grindvägen 3	Spec	0	4 088	4 088	0	0	3 466	0	3 466
90	Drivremmen 1	Hägersten	Drivhjulsv. 17/ västberga Allé 41	Spec	0	26 885	26 885	0	0	33 123	0	33 123
91	Ekeby 2:2	Eskilstuna	Folkestaleden 3	1976	3 709	3 617	3 617	0	0	7 976	0	7 976
92	Batteriet 7 & 8	Umeå	Spårvägen 26 A o B	Spec	0	1 951	1 951	0	0	4 376	0	4 376
93	Målås 4:4	Sundsvall	Förmanlänken 9a	Spec	0	3 813	3 813	0	0	8 120	0	8 120
94	Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	3 155	881	881	0	1 330	0	0	1 330
95	Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons Gata 10 A	1983	4 957	596	596	0	1 318	0	0	1 318
96	Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	51 635	6 609	6 609	0	5 431	0	0	5 431
97	Värdshuset 3	Sundsvall	Värdshusvägen 5	1985	3 677	889	889	0	1 512	0	0	1 512
98	Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	5 496	876	876	0	1 427	0	0	1 427
99	Källstalöt 1:6, 1:7	Eskilstuna	Brunnsta 19	1975	81 070	18 658	18 658	32 200	0	0	0	32 200
100	Stenvreten 8:33	Enköping	Varggatan 17	2010	49 000	16 026	16 026	0	10 873	0	0	10 873
101	Rosersberg 11:81	Rosersberg	Metallvägen 31	2006	172 400	21 894	21 894	0	30 045	0	0	30 045
102	Rosersberg 11:116	Rosersberg	Metallvägen 60	2013	104 200	9 964	9 964	10 171	0	0	0	10 171
103	Statorn 31	Norrköping	Malmgatan 14	1972	59 600	7 023	6 495	0	15 708	0	0	15 708
104	Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2004	207 768	32 031	32 031	55 255	0	0	0	55 255
105	Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	Spec	0	7 619	7 619	0	0	8 885	0	8 885
106	Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 6	1970	39 517	4 516	4 486	12 089	0	0	0	12 089
107	Magneten 6	Umeå	Kontaktvägen 20	Mark	23 000	345	345	0	0	0	0	0
108	Snesholm 1:16	Morgongåva	Molnebov. 10/ Tjusarev. 40	2018	81 000	19 266	19 266	0	38 000	0	0	38 000
109	Lagret 1	Umeå	Depåvägen 1	1991	126 902	15 658	15 658	0	24 892	0	0	24 892
110	Välingen 2	Karlstad	Välsviksleden 218	2009	12 374	3 079	3 079	3 810	0	0	0	3 810
111	Magasinet 3	Järna	Tuna Industriväg 35	1970	70 659	12 272	11 521	20 440	0	0	800	21 240
112	Magneten 3	Umeå	Kontaktvägen 18	Mark	10 600	0	0	0	0	0	0	0
113	Storheden 2:1	Luleå	Makadamvägen 12	2021	11 400	5 409	5 409	4 502	0	0	0	4 502
114	Morgongåva 15:33	Morgongåva	Tjusarvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
115	Glasblåsaren 14	Linköping	Tornbyvägen 9	2009	65 600	11 328	11 328	9 640	0	0	0	9 640
116	Sköns Prästbord 2:4	Sundsvall	Timmervägen 4	1973	29 657	21 429	19 997	0	24 600	0	0	24 600
117	Mätaren 6	Umeå	Mätarvägen 3	1977	88 328	16 421	13 754	24 484	0	0	0	24 484
118	Planeraren 2	Borlänge	Planerargatan 3	1979	76 300	27 797	27 797	0	35 125	0	0	35 125
119	Bleket 2	Karlstad	Brisgatan 4/ Lovartsgatan 6	1973	37 795	14 705	5 796	0	22 605	0	0	22 605
120	Frukthallen 3	Årsta	Frukthandlarvägen 3-9	1968	119 400	29 696	26 821	0	21 696	0	504	22 200
121	Mappen 3	Linköping	Köpetorpsgatan 8	1977	93 200	18 731	12 904	0	28 500	0	0	28 500
122	Jordbromalm 4:41	Jordbro	Lillsjövägen 52	Spec	0	23 055	23 055	0	32 898	0	0	32 898
123	Slammertorp 3:3	Järfälla	Mejerivägen 5	2000	134 000	16 524	16 524	0	17 545	0	0	17 545
124	Korsberga 1	Västerås	Hackstavägen 11	2011	56 636	8 183	8 183	0	10 100	0	0	10 100
125	Adaptern 1	Norrköping	Blygatan 25	1975	105 800	17 424	79	0	28 429	0	0	28 429
126	Mappen 4	Linköping	Köpetorpsgatan 6, 10	1979	76 496	22 421	22 186	22 368	6 225	0	0	28 593
Totalt Region Stockholm					2 599 232	602 551	556 789	284 083	386 516	121 677	1 304	793 580
TOTALT					6 119 332	1 520 603	1 440 625	1 017 400	859 637	243 118	5 761	2 125 916

Väsentliga händelser 2021



Catena förvärvar mer i Morgongåva – investerar 300 Mkr i nybyggnation för Babyland

2021-01-14

Catena investerar ytterligare 300 Mkr i företagsparken Morgongåva efter att idag tecknat avtal med Morgongåva Företagspark om nybyggnationsprojekt av ytterligare en e-handelsanläggning i området.

Catena expanderar ytterligare i Danmark och emitterar nya aktier

2021-02-22

Catena förvärvar sex logistikfastigheter till ett fastighetsvärde om cirka 815 Mkr efter avdrag för latent skatt. Köpeskillingen kommer delvis att betalas via nyemitterade Catena-aktier.

Catena tillträder fastighetsportfölj och genomför riktad nyemission

2021-03-01

Catena har, i enlighet med bolagets tidigare pressmeddelande den 22 februari 2021, tillträtt sex logistikfastigheter till ett värde av 815 Mkr efter avdrag för latent skatt. Med stöd av det bemyndigande som styrelsen erhöll på årsstämman 2020, emitteras nu 527 911 nya Catena-aktier.

Valberedningens förslag till styrelse i Catena AB

2021-03-11

Inför årsstämman i Catena AB (publ) den 29 april 2021 offentliggör bolagets valberedning sitt förslag gällande styrelseordförande och övriga styrelseledamöter.

Catena offentliggör ökning av antalet aktier och röster

2021-03-31

Enligt tidigare offentliggjord information har antalet aktier och röster i Catena AB (publ) ökat.

Catena offentliggör avsikt att genomföra en riktad nyemission av aktier

2021-03-31

Catena AB (publ) avser att genomföra en nyemission om upp till 3 miljoner aktier ("Nyemissionen") riktad till svenska och internationella institutionella investerare genom ett accelererat book building-förfarande och har anlitat ABG Sundal Collier och Kempen & Co som Joint Bookrunners i samband med Nyemissionen.

Catena genomför en riktad nyemission av aktier och tillförs därigenom 1 080 miljoner kronor

2021-03-31

Styrelsen i Catena AB (publ) har, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 29 april 2020, beslutat om en riktad kontant nyemission av tre miljoner aktier till en teckningskurs om 360 kronor per aktie.



Catena uppdaterar finansiella mål

2021-04-09

Catenas finansiella mål och riktlinjer skapar stadga i bolagets affärsmodell och bidrar till att stärka bolagets finansiella position. Genom en uppdatering av bolagets finanspolicy skapas ytterligare förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Catena offentliggör ökning av antalet aktier och röster

2021-04-30

Enligt tidigare offentliggjord information har antalet aktier och röster i Catena AB (publ) ökat.

Catena erhåller kreditbetyget BBB- från Nordic Credit Rating

2021-05-03

Logistikfastighetsföretaget Catena har tilldelats ett "investment grade" kreditbetyg, BBB- med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating (NCR).

Catena AB offentliggör prospekt för MTN-program om fem miljarder kronor och lanserar grönt ramverk

2021-05-31

Catena etablerar ett MTN-program (Medium Term Notes) för upplåning på kapitalmarknaden med ett rambelopp om fem miljarder kronor. I samband med detta lanserar Catena också ett grönt ramverk.

Catena har framgångsrikt genomfört sin första emission av gröna obligationer

2021-06-09

Catena har, inom ramen för det MTN-program som etablerats i maj 2021, emitterat seniora icke-säkerställda gröna obligationslån om totalt 1,4 Mdkr med en löptid om fyra år.



Catena förvärvar logistikfastighet i Linköping för 206 Mkr

2021-07-07

Catena förvärvar en 9 640 kvm modern och effektiv logistikfastighet i Linköping till ett fastighetsvärde om 206 Mkr. I fastigheten är livsmedelsföretaget Scan Sweden hyresgäst.

Ledningsförändring på Catena

2021-08-30

Catena utser David Silvesjö till Finanschef och Malin Nissen till Chef Affärsstöd, båda blir en del av Catenas ledningsgrupp.



Catena har blivit certifierade som Great Place to Work

2021-10-04

Catena har för första gången certifierats av Great Place to Work – ett bevis på att bolagets medarbetare upplever Catena som en utmärkt arbetsplats.

Catena har vunnit markanvisningstävling tillsammans med Nowaste Logistics

2021-10-20

Catena och Nowaste Logistics har tilldelats markanvisning för all mark inom verksamhetsområdet Välluv i Helsingborg. På platsen, som omfattar cirka 144 000 kvm, kommer effektiva, hållbara logistikanläggningar med fokus på innovativa lösningar att uppföras.

Catenas valberedning inför årsstämman 2022

2021-10-27

Catenas årsstämma 2021 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Valberedningen konstituerade sig enligt följande: ordförande Anders Nelson utsedd av Backahill Inter AB, Benjamin Woesthoff utsedd av PGGM Investments, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande, utsedd av SFU Sverige AB.

Catena förvärvat logistikmark i Bjuvs kommun

2021-10-29

Catena har förvärvat 565 000 kvm attraktiv logistikmark av en privat markägare i Bjuvs kommun. Den förvärvade fastigheten Vrams Gunnarstorp 1:15 i Bjuvs kommun är belägen på utmärkt logistikläge i nära anslutning till E4 och med snabb access till E6.

Catena uppför ny logistikanläggning i Malmö, Lekia flyttar in

2021-11-10

Catena bygger en ny logistikanläggning på Lodgatan Malmö, en investering om 208 Mkr. I byggnaden blir Sveriges största leksakskedja Lekia hyresgäst.

Utveckling av Logistikposition Landvetter kan påbörjas genom att Catena förvärvat mark för 189 Mkr

2021-12-20

Den detaljplan som antogs av Härryda kommun under november vann laga kraft. Det innebär att Catenas markförvärv i området kring flygplatsen kommer att verkställas och att utvecklingen av Logistikposition Landvetter kan komma igång.

Catena tecknar avtal om markförvärv i Jönköping

2021-12-21

Catena tecknar avtal om förvärv av fastigheten Hyltlena 1:98 i Jönköpings kommun. Fastigheten avstyckas med cirka 200 000 kvm mark. Köpeskillingen för marken uppgår till cirka 56 Mkr och säljare är Södra Munksjön Utvecklings AB, ett dotterbolag inom Jönköpings kommun.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Catena lägger bud på fastighetsportfölj

2022-02-21

Den 21 februari lade Catena bud på en fastighetsportfölj från Halmslätten Fastighets AB. Affären är planerad som en bolagstransaktion där Halmslätterns Fastighets AB säljer samtliga aktier i sitt dotterbolag som äger koncernens fastighetsportfölj. Transaktionen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 1 520 Mkr för fastigheterna Vrangelsro 5:4 i Halmstad kommun samt Logistiken 3 i Umeå kommun. Affären är enligt avsiktsförklaringen villkorad av att säljaren godkänner försäljning vid en extra bolagstämma samt att Catena kan genomföra en due diligence-process. Därefter kan ett bindande aktieöverlåtelseavtal ingås.

Valberedningens förslag till styrelse i Catena

2022-03-04

Inför årsstämman i Catena den 28 april 2022 offentliggjorde valberedningen sitt förslag. Omval föreslås av Gustaf Hermelin, Katarina Wallin, Hélène Briggert, Magnus Swärdh, Vesna Jovic, Caesar Åfors och Lennart Mauritzson. Vidare föreslås nyval av Lennart Mauritzson som styrelsens ordförande samt nyval av revisionsbolag KPMG med Camilla Alm Andersson som huvudansvarig revisor.

Catena tecknar hyresavtal med Menigo och investerar 607 Mkr på Logistikposition Landvetter

2022-03-15

Catena uppför en logistikanläggning till Menigo på Logistikposition Landvetter – en investering om totalt 607 Mkr som också inkluderar markförvärv. Den nya byggnaden är 42 250 kvm stor och består av både kyllager, fryslager och kontor, anläggningen certifieras enligt BREEAM Excellent. Avtalslängden är 10 år med ett beräknat driftsöverskott om cirka 38 Mkr.

En väl diversifierad 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 och Danmarks 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. Finanspolicyn utgör ett internt ram- och regelverk för hur koncernens finansiella risker ska definieras och hanteras, i huvudsak ränte-, finansierings-, likviditets-, valuta-, och motpartsrisker.

→ Läs mer om finansiella risker på sidorna 134–135 samt i not 20, en uppställning av finansiella mål finns på sidan 20.

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 25 864,1 Mkr (20 398,6) varav värdet på fastigheter uppgick till 23 400,0 Mkr (18 612,4) och dessa finansierades dels av eget kapital om 11 255,0 Mkr (7 590,4) och dels av skulder uppgående till 14 609,1 Mkr (12 808,2).

Skulderna bestod av en räntebärande del uppgående

till 11 067,9 Mkr (9 735,0) och en icke räntebärande del uppgående till 3 541,2 Mkr (3 073,2). Soliditeten motsvarar 43,5 procent (37,2) på balansdagen.

→ Se balansräkningen på sidan 94.

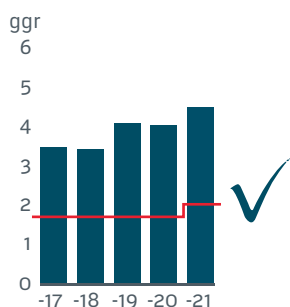
Räntebärande skulder och struktur

Under året har Catena tecknat nya kreditavtal om 3 199,0 Mkr samt omförhandlat och förlängt befintliga kreditavtal om 5 878,9 Mkr. Totalt har upplåningen ökat med 1 333,0 Mkr, primärt som en följd av investeringar.

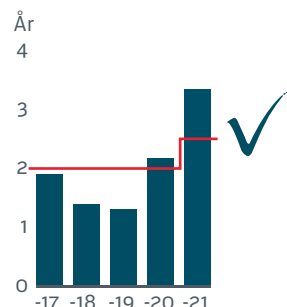
Catena erhöll i maj 2021 en Investment Grade rating med betyget BBB- med stabila utsikter från Nordic Credit Rating. Catena arbetar aktivt för att behålla en stark finansiell ställning i syfte att bibehålla lägst en Investment Grade rating. Under juni månad emitterade Catena framgångsrikt sina första gröna börsnoterade obligationer under det MTN-program som etablerades under året. Programmet följs av ett grönt finansieringsramverk som möjliggör emission av grönklassificerade låneinstrument.

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 11 067,9 Mkr (9 735,0) varav 24,9 (0,0) procent klassificerades som grön finansiering. De räntebärande skulderna uppgick dels av 5 653,7 Mkr (7 167,9) traditionella bilaterala banklån med säkerhet i fastigheter, dels av 1 706,0 Mkr (1 605,0) säkerställda obligationer genom Svensk Fastighetsfinansiering, dels av 1 309,1 Mkr (363,3) i danska säkerställda realkreditobligationer, dels av 999,1 Mkr (598,8) icke säkerställda företagscertifikat och dels av 1 400,0 Mkr (0,0) i icke säkerställda obligationer. Totalt uppgick de räntebärande skulderna till 47,3 procent av fastigheternas marknadsvärde och med avdrag för likvida medel uppgick de till 43,1 procent. Sammantaget uppgick de räntebärande skuldernas viktade och genomsnittliga kapitalbindning till

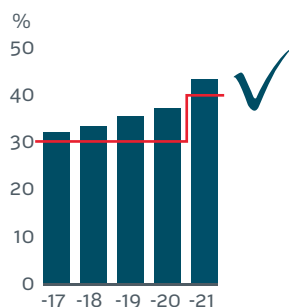
Räntetäckningsgrad



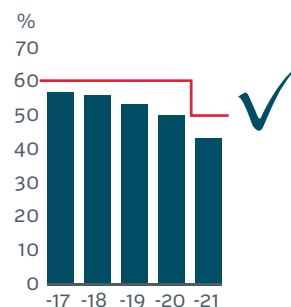
Genomsnittlig kapitalbindning



Soliditet



Belåningsgrad



Kapital och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning inkl. derivat		
	Mkr	Andel, %	Inkl. marginal, %	Mkr	Andel, %	Inkl. marginal, %*
0-1	1 659,1	15,0	1,3	4 146,8	37,5	1,1
1-2	3 997,5	36,1	1,1	908,0	8,2	2,9
2-3	2 623,8	23,7	1,2	500,0	4,5	2,7
3-4	1 400,0	12,7	1,4	1 354,5	12,2	2,4
4-5	178,0	1,6	1,0	1 125,6	10,2	2,5
5-	1 209,5	10,9	1,0	3 033,0	27,4	2,2
Totalt	11 067,9	100,0	1,2	11 067,9	100,0	1,9

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

3,3 år (2,2) och under det närmaste året ska cirka 15 procent (37) av portföljen refinansieras enligt gällande avtal. Med god framförhållning och lämplig variation av finansieringskällor säkerställer Catena refinansiering på kort och lång sikt. Totalt är de räntebärande skulderna fördelade mellan 11 olika finansieringskällor.

Bankupplåning

Traditionella och bilaterala kreditavtal med banker utgör vid årets slut 51 procent (74) av de totala räntebärande skulderna och var fördelade mellan sju (sju) olika banker. Kreditavtal i bank säkerställs vanligtvis med säkerhet i fastigheter och utöver det ofta med pant i aktier samt att åtaganden följs upp av covenant kopplade till belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Av tradition har Catena en lång och väletablerad relation till sina banker vilket ger trygghet i framtida förvärvssituationer och/eller omförhandlingar.

Obligationer

I juni 2021 etablerade Catena ett icke säkerställt MTN-program med en ram upp till 5 000 Mkr. Samma månad emitterade Catena framgångsrikt sina första obligationer om 1 400 Mkr fördelat på ett FRN-lån om 950 Mkr och ett fast lån om 450 Mkr. De utgör på balansdagen 13 procent (0) av Catenas räntebärande skulder. Obligationerna är klassificerade som gröna i enlighet med Catenas gröna ramverk och är upptagna till handel på Stockholm Nasdaq och listan för hållbara obligationer. Nedan följer en uppställning över utestående obligationer:

Belopp, Mkr	Räntevillkor, %	Löptid, år	Förfall, år
950	1,35+Stibor 3 m	4	2025
450	1,588	4	2025

Catena har också en indirekt möjlighet att låna säkerställd kapitalmarknadsfinansiering genom Svensk Fastighets-Finansiering (SFF) som till lika delar ägs av Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs. På balansdagen uppgick den utestående volymen till 1 706,0 Mkr (1 605,0) vilket motsvarar 15 procent (16) av Catenas räntebärande skulder. Detta MTN-program uppgår i sin helhet till 12 Mdkr. SFF innehar en kreditrating motsvarande BBB+ från NCR.

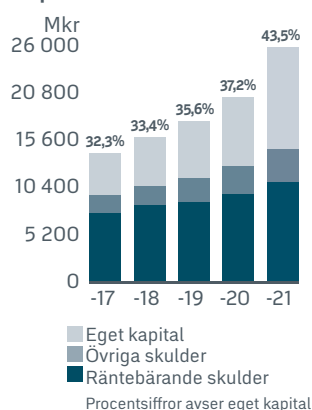
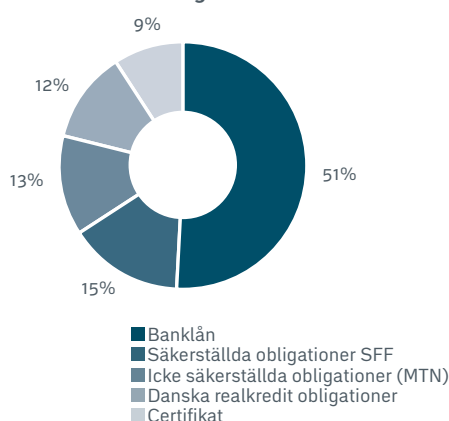
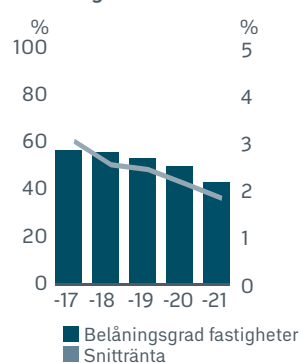
Mer information om SFF finns att läsa på webbplatsen www.svenskfastighetsfinansiering.se

Företagscertifikat

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 1 000 Mkr (600) vilket motsvarar 9 procent (6) av de totala räntebärande skulderna. Certifikaten är vid var tid uppbäckade av en säkerställd utnyttjad kreditfacilitet vilket säkerställer refinansieringsrisken i underliggande certifikat.

Danska realkreditobligationer

Genom det danska realkreditsystemet lånar Catena på balansdagen 1 309,1 Mkr (363,3) vilket motsvarar 12 procent

Kapitalstruktur

Finansieringskälla

Belåning och räntekostnad


(4) 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 1,9 procent (2,3). Under året har Catena mot bakgrund av sin starka finansiella ställning samt erhållen Investment Grade rating sänkt sina upplåningskostnader samtidigt som kapitalbindningen ökat. I det fjärde kvartalet förlängdes en ränteswap om nominellt 500 Mkr på åtta år och som skulle förfallit i maj 2022.

Mot bakgrund av att en majoritet av koncernens lån är belastade med räntegolv påverkas Catenas räntekostnader positivt även när marknadsräntan stiger förutsatt att den befinner sig i negativt territorium.

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3/Cibor 6 mån skulle öka med 1 procentenhet, allt annat lika, skulle Catenas räntekostnader stiga med cirka 28 Mkr (26). Om marknadsräntan sjunker med 1 procentenhet skulle räntekostnaderna även då stiga med cirka 20 Mkr (37). Med Catenas finansiella strategi i åtanke uppgick rätetäckningsgraden under året till 4,5 ggr (4,0) vilket ger en trygg marginal till finanspolicyn och övriga finansiella åtagande.

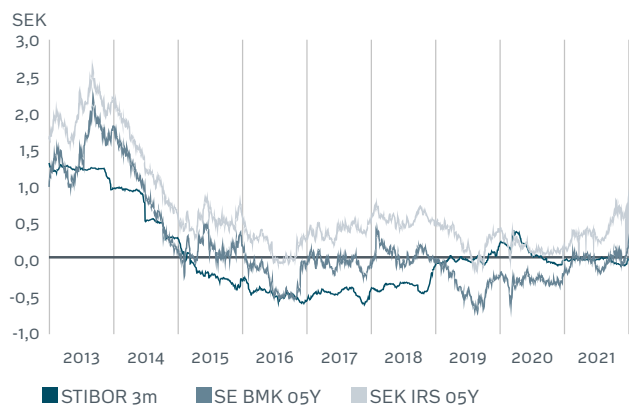
Hantering av ränterisker

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 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 -140,4 Mkr (-343,0) och värdeförändringen till 202,5 Mkr (38,1). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Svenska marknadsräntor



Vid årsskiftet uppgick fasträntelånen exklusive företagscertifikat till 1 555,2 Mkr (673,6) och den nominella volymen av utestående köpta ränteswappar till 5 365,9 Mkr (5 714,6). Tillsammans utgjorde de en räntesäkring av den totala låneportföljen på 63 procent (66). Cirka 38 procent (42) av portföljen hade vid årsskiftet en räntebindning kortare än ett år och den genomsnittliga räntebindningen i hela låneportföljen inklusive derivat var 3,0 år (3,1).

En grönare verksamhet möjliggör 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. Av Catenas utestående icke säkerställda obligationslån om 1 400 Mkr utgör hela beloppet ett grönt obligationslån. Det innebär i korthet att ekvivalenten till emissionslikviden används i enlighet med Catenas gröna ramverk för finansiering av fastigheter och investeringar som uppnår vissa bestämda kriterier kopplade till miljö och energi. Gröna fastigheter kvalificerar sig exempelvis genom att uppnå en viss grad av miljöcertifiering och/eller nivå av energieffektivitet. Inkluderat gröna banklån om 663,4 Mkr samt gröna obligationer genom SFF och danska Realkredit uppgick på balansdagen 24,9 procent av låneportföljen som grön. Fram till 2025 är målsättningen att minst 50 procent av utestående kreditvolym ska vara grön.

Likviditet

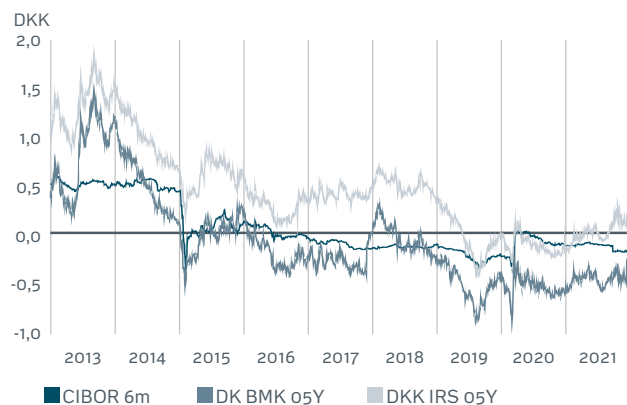
Koncernen har under året finansierat sin verksamhet med dels ett kassaflöde från den löpande verksamheten uppgående till 811,4 Mkr (744,3) och dels från finansieringsverksamheten inklusive nyemission uppgående till 1 366,3 Mkr (536,7). Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 309,2 Mkr (245,0). Förändring av likvida medel uppgick för året till 581,5 Mkr (279,9) och var vid årets slut till 992,6 Mkr (411,1). Utöver likvida medel fanns vid tidpunkten bekräftade men ej utnyttjade kreditlöften från bank uppgående till 2 100,0 Mkr (1 400).



Kontakt

David Silvesjö, Finanschef
david.silvesjo@catenafastigheter.se

Danska marknadsräntor



Catena-aktiens utveckling

Catena arbetar för att ge ägarna en långsiktig hållbar och konkurrenskraftig totalavkastning på sin investering, till en balanserad risk. En rättvisande, tydlig, samtidig och transparent information underlättar marknads 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. Under 2021 bytte aktien segment och handlas på Nordiska listan Large Cap.

Stängningskursen den 30 december 2021 var 564,00 kronor mot stängningskursen den 30 december 2020 som var 385,00 kronor, vilket innebär att aktiekursen stigit med 46 procent under året. Catena-aktien har som högst under året handlats till 593,00 kronor och som lägst till 363,00 kronor. Aktiens totalavkastning uppgick 2021 till 48,4 procent (-5,3). Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 11 968 701 aktier (15 221 688), motsvarande en omsättningshastighet på cirka 30 procent (40) 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 2021 föreslår styrelsen en total utdelning om 329,8 Mkr (286,7) vilket utgör cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablon-skatt. Per aktie blir det 8,00 kr (7,50), motsvarande en ökning om 7 procent att utbetalas vid två tillfällen om vardera 4,00 kr. Det motsvarar en direktavkastning på 1,4 procent (1,9).

→ Läs mer om aktien och utdelningen på sidorna 138–139.

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 2021 till 181 397 761,60 kronor fördelat på 41 226 764 stamaktier. Under året genomfördes två nyemissioner som tillsammans ökade antalet aktier med 3 527 911. 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.

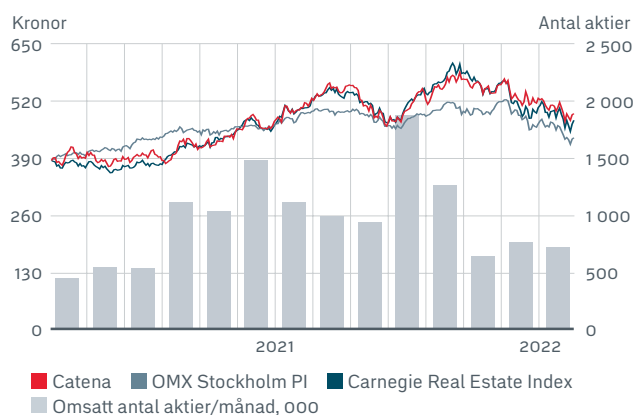
Substansvärde

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 323,74 kr/aktie (245,08). Det motsvarar 57 procent av Catenas aktiekurs vid årsskiftet.

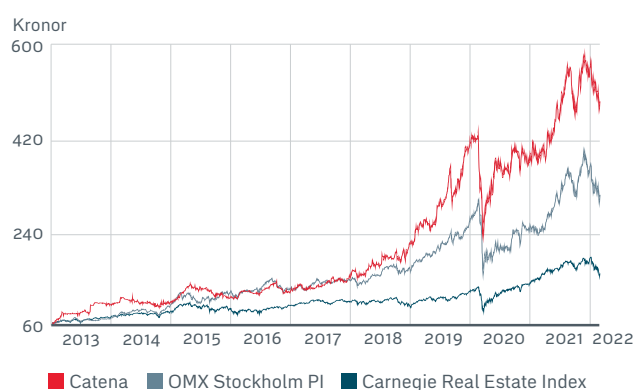
Ägare

Per den 28 februari 2022 hade Catena AB 15 180 aktieägare (14 392). Största ägare är Backahill gruppen med 27,2 procent (29,8) av kapitalet. Ingen ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier. De utländska ägarna svarade för 46,4 procent (45,8) av kapitalet. Det svenska ägandet uppgick till 53,6 procent (54,2) av kapitalet och rösterna, varav juridiska personer svarade för

Kursutveckling 2021-01-01 – 2022-02-28



Kursutveckling 2013-01-01 – 2022-02-28



96,0 procent (79,0) och fysiska personer för 4,0 procent (5,3) av kapitalet och rösterna. Catena AB ägde inga egna aktier i Catena per den 28 februari 2022.

→ Läs om Catenas ägarstruktur och största ägare på sidan 138.

Data per aktie		
	2021	2020
Börskurs vid årets slut, kr	564,00	385,00
Kursutveckling under året, %	46,5	-6,9
Högst betalt under året, kr	593,00	446,00
Lägst betalt under året, kr	363,00	213,50
Förvaltningsresultat per aktie, kr	20,40	19,06
Resultat per aktie, kr	66,63	40,51
Utdelning per aktie, kr	8,00 ¹⁾	7,50
Aktiens direktavkastning, %	1,4	1,9
Aktiens totalavkastning, %	48,4	-5,3
p/e-tal	8	10
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	19,93	18,91
Eget kapital per aktie, kr	273,00	201,34
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	323,74	245,08
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	310,78	234,49
Avyttringsvärde EPRA NDV per aktie, kr	260,80	188,00
Omsättningshastighet, %	29,6	40,4
Antal aktier vid årets slut, tusental	41 227	37 699
Genomsnittligt antal aktier, tusental	40 397	37 699

1) Enligt styrelsens och VD:s förslag.

	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	11 255,0	
Återläggning		
Goodwill	-503,0	
Räntederivat enligt balansräkning	140,4	
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	2 454,2	
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV	13 346,6	323,74

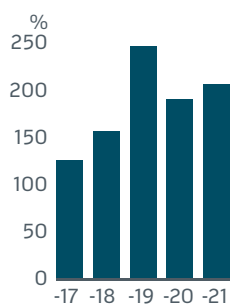
Incitamentsprogram

I Catena finns inga aktiebaserade incitamentsprogram, optioner eller konvertibla skuldebrev utfärdade. Inte heller några bemyndiganden att utfärda några sådana finansiella instrument förelåg för 2021. Följaktligen innehar inte någon i styrelsen eller någon av de ledande befattningshavarna optioner i Catena per den 31 december 2021.

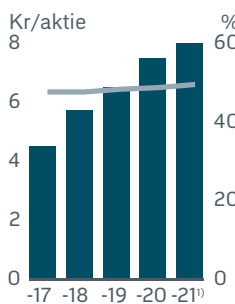
Analytiker som följer Catena

ABG Sundal Collier	Markus Henriksson
Barclays	Paul May
DNB	Niklas Wetterling
Handelsbanken	Johan Edberg, Oscar Lindquist
J. P. Morgan	Vanessa M Guy
Kempen	John Vuong
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt
Pareto Securities	Viktor Hökenhammar

Börskurs relativt eget kapital per aktie

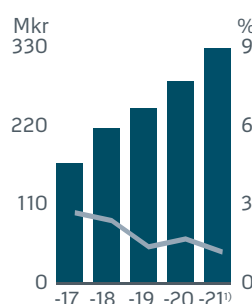


Utdelning och utdelningsandel



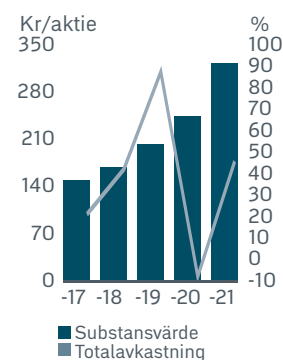
■ Utdelning
■ Utdelningsandel
1) Enligt styrelsens och VD:s förslag.

Aktiens direktavkastning



■ Utdelning, totalt
■ Direktavkastning
1) Enligt styrelsens och VD:s förslag.

Substansvärde, EPRA NRV och totalavkastning



■ Substansvärde
■ Totalavkastning



Hållbarhets- rapport

Vissa beslut är viktigare än andra

Catenas beslut som rör hållbarhet är viktiga men det är också beslut som är enkla att fatta. Genom hållbara vägval säkrar vi vår affär på lång sikt.

Ett ansvarsfullt företag som hela tiden utvecklar sin verksamhet är ett konkurrenskraftigt och attraktivt företag. Catena verkar i ett sammanhang som innebär en betydande påverkan för miljö och samhälle. Våra hyresgästers produktion och transporter, byggprocesser, materialval, drift och energianvändning står sammantaget för jämförelsevis stora utsläpp. Därutöver är frågor kring mark och markanvändning ständigt närvarande för alla fastighetsbolag. När det handlar om logistikfastigheter är läget avgörande, varje kilometer som kan sparas in för våra hyresgäster har stor betydelse för miljön och närheten till viktig infrastruktur och större befolkningscentra är central. Slutligen är effektiva och hållbara logistikfastigheter kritiska för att säkerställa ett fungerande samhälle. Hållbara lösningar ställer krav på balansgång mellan samhällets alla behov och hur vi möter dem och hur vi kan ta hänsyn till miljö och biologisk mångfald. Våra anläggningar ska inte bara kunna hantera gods och varor, de är också arbetsplatser där vi vill skapa så goda förutsättningar som går för att människorna som arbetar där ska må bra och trivas. Samma höga krav gäller givetvis för vår egen arbetsplats.

Nya, offensiva hållbarhetsmål framåt

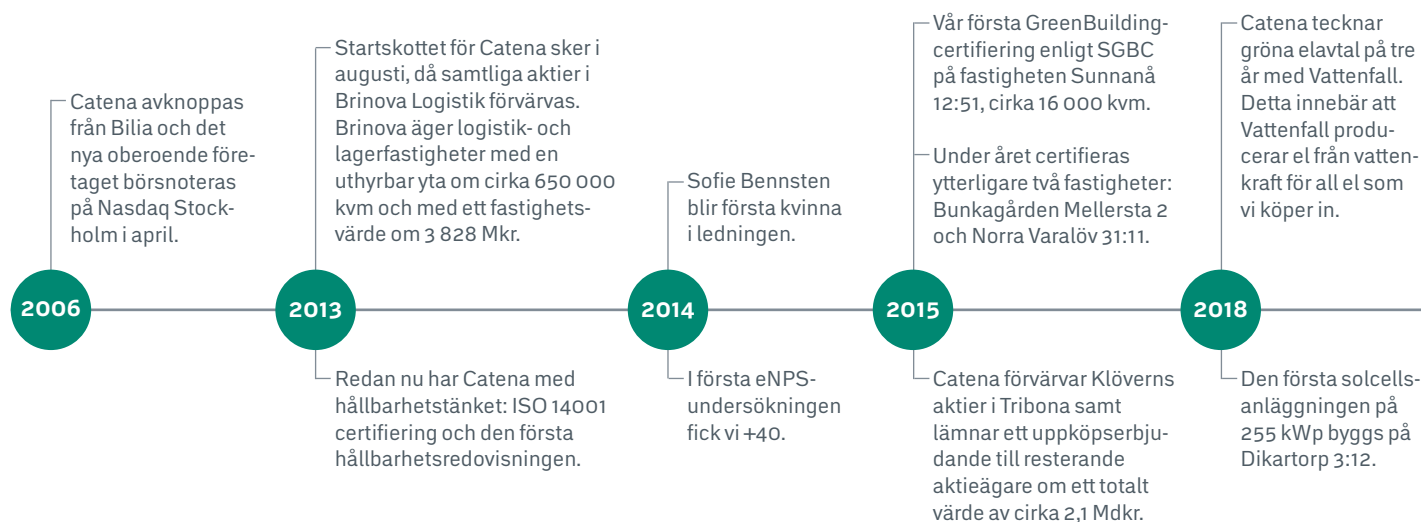
Vårt hållbarhetsarbete styrs av försiktighetsprincipen, vilket innebär att vi arbetar aktivt för att minska vår negativa påverkan på miljö och människor. Det innebär att vi ska agera för att i möjligaste mån förebygga och motverka att olägenheter för miljö eller hälsa uppstår. Det betyder att varje enskilt beslut som kan leda till ett mer hållbart logistiskt nätverk är av största betydelse och får stort genomslag. Catena har höga ambitioner och vi är en sam-

hällsaktör som gör skillnad med våra val och vårt engagemang. Med genomtänkta strategier och ett långsiktigt förhållningssätt gynnas både miljömässiga, sociala och ekonomiska värden. Läger vi ribban för lågt kommer det att slå tillbaka på oss själva, på logistiknätverket och på samhället i stort.

Under 2021 beslutade vi att skärpa våra hållbarhetsmål ytterligare. I affärsplanen för 2022 framgår målsättningarna:

- Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030
- Hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet till 2030
- 100 procent av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad till 2030
- Certifierade som Great Place to Work med ambition att nå Trust Index om 85 procent till 2025
- Utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners och vår miljö genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen

Vi rapporterar mot mål som styrt oss under 2021 i denna årsredovisning. Resultaten har stor betydelse även för våra nya målsättningar och mycket av det som vi gör idag är viktiga steg på vägen till de mer övergripande mål som gäller från 2022. De nya målen kommer innebära ett omfattande arbete och i några delar är vi inte helt klara över tillvägagångssättet. Vi väljer att inte låta det hindra våra ambitioner – i stället är det en viktig del av processen framåt och ett sätt för oss att ta ansvar över tid.





19 fastigheter
med solcellsanläggningar



15% kvm
certifierad yta



+54
eNPS



88%
GPTW – TrustIndex

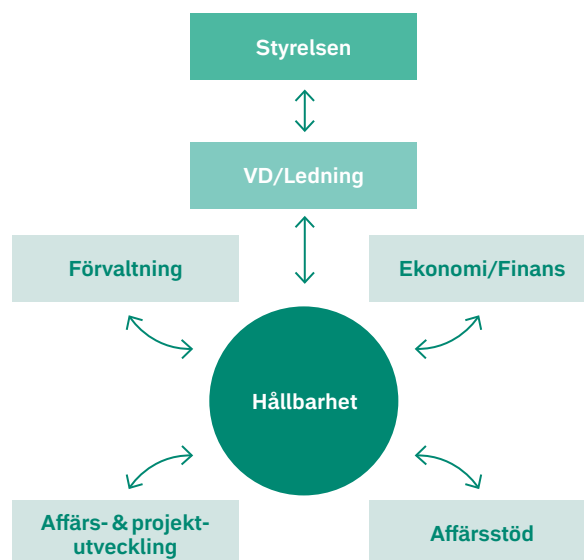


Hållbarhetsstyrning

Hållbarhet är en naturlig del av verksamheten och styrs genom vårt interna miljöledningssystem som består av gemensamma policys, riktlinjer, mätbara mål och direkta handlingsplaner. Att Catena arbetar efter försiktighetsprincipen är integrerat i vår hållbarhetspolicy och integrerat i de processer och rutiner som driver uppföljningsarbetet kring våra mätbara mål. Catenas interna miljöledningsarbete är certifierat enligt ISO 14001.

Genom samarbete mellan olika avdelningar internt säkerställs det att Catena möter sociala och miljömässiga krav. Alla anställda går en obligatorisk grundutbildning i Catenas hållbarhetsarbete som en del av onboardingprocessen. Under året involveras alla anställda i aktuella frågor genom bland annat digitala frukostutbildningar och personalmöten. Hållbarhetsteamet rapporterar till Chef Affärstöd och har även en löpande dialog med ledningsgruppen. Catenas ledningsgrupp fattar strategiska beslut gällande ekonomiska, sociala och miljömässiga frågor. Ytterst ansvariga är Catenas styrelse.

Catena ser årligen över risker inom hållbarhet. Ett underlag lämnas till styrelsen som är ytterst ansvariga för bolagets risköversyn.

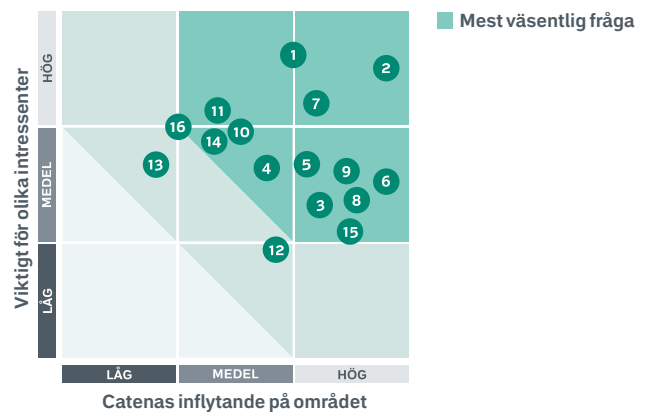


Fasaden på Plantehuset 3 vid Logistikposition Tostarp i Helsingborg.



Catenas mest väsentliga områden inom hållbarhet

Under 2021 har Catena genomfört en uppdatering av väsentlighetsanalysen. Uppdateringen har skett internt med hjälp av externa rapporter som varit vägledande i att vidga vårt perspektiv, såsom IPCC:s klimatrappport som presenterades under 2021. Uppdateringen visar att frågor kring biodiversitet, skatt, och klimat har kommit att bli än mer centrala för vår verksamhet och är därför identifierade som nya väsentliga områden. Se tabell nedan.



Våra fokusområden	Väsentliga områden	Identifierade GRI standards	SDGs	Begränsningar
Samhällsutveckling och framtid	<p>12. Engagemang i lokalsamhällen/ Hållbar stadsutveckling</p> <p>13. Logistikflöden med minimal miljöpåverkan</p> <p>15. Samverkar med kunder för en hållbar utveckling</p> <p>16. Skatt</p>	103, 201, 203, 207	9, 17, 11	Värdekedjan
Hållbara fastigheter	<p>1. Växthusgasutsläpp</p> <p>2. Energieffektivisering och förnybar energi</p> <p>3. Fysisk klimatanpassning</p> <p>4. Avfall och återbruk</p> <p>5. Miljöpåverkan och föroreningar</p> <p>6. Biologisk mångfald</p>	103, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, CRE -produktansvar	7, 9, 13	Värdekedjan
Ansvarsfullt företagande	<p>7. Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen</p> <p>8. Mångfald och inkludering, ickediskriminering</p> <p>9. Lika utvecklingsmöjligheter</p> <p>10. Mänskliga rättigheter</p> <p>11. Efterlevand av leverantörsuppförandekod</p> <p>14. Mutor och antikorrupption</p>	103, 205, 401, 403, 404, 405, 406	5, 16, 8	Våra kontor samt byggarbetsplatser där vi är beställare

Medlemskap och ramverk

Förutom egna rutiner och policys arbetar Catena utifrån internationella ramverk och certifieringsprogram samt är medlem i olika organisationer. Det gör vi för att kvalitets-säkra vår verksamhet och för att våra kunder och intressenter ska kunna känna sig trygga med det vi levererar.

eNPS (Employee Net Promoter Score)

Ett av Catenas hållbarhetsmål är att nå ett Employee Net Promoter Score på +40, (eNPS score), skalan sträcker sig från -100 till 100. Värdet över 0 brukar ses som positivt och generellt sett brukar värden mellan 10–30 beskrivas som goda resultat och ett värde över 50 som framstående.

EPRA

European Public Real Estate Association (EPRA) är en intresseorganisation som etablerat en standard för att värdera fastighetsbolag på lika villkor. Organisationen stödjer och främjar en övergång mot hållbart byggande med hjälp av sustainability best practice rekommendationer (SBPR). Sedan 2017 är Catena med i EPRA index och 2021 belönades Catena med EPRA SBPR Silver.

EU-taxonomin

Under 2021 intensifierades Catenas arbete med EU-taxonomin. Genom internutbildningar har krossfunktionella team etablerats för att bygga upp interna strukturer för att möta kommande krav. Alla anställda har gått en intern introduktionskurs då samtliga delar av organisationen berörs. EU-taxonomin omfattar vissa krav på redovisning. Under hösten 2021 har Catena arbetat med att skapa rutiner för att möjliggöra redovisning enligt taxonomin från den 1 januari 2022.

Global Compact

Sedan 2019 följer vi Global Compact's tio principer som innebär att vi som företag stödjer och respekterar mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och arbetar och utbildar inom antikorrupktion. Principerna återfinns i styrdokument som hållbarhetspolicy och leverantörsuppförandekod.

Great Place to Work

Great Place to Work är en internationell standard för utvärdering av arbetsplatser där medarbetarna själva delar med sig av hur man upplever sin arbetsplats genom en grundlig undersökning av arbetsplatskulturen. Under 2021 inledde Catena sitt arbete inom standarden genom att genomföra den första undersökningen.

GRI

Catena rapporterar enligt GRI (Global Reporting Initiative). I vår väsentlighetsanalys har vi gått igenom samtliga GRI-standarder som är relevanta för vår värdekedja. Vi rapporterar inom de områden där vår verksamhet har störst påverkan. Rapporten för 2021 följer GRI-standarder nivå CORE.

ISO 14001

Vårt interna miljöledningsarbete följer ISO 14001. Miljöledningssystemet innebär tredjepartsverifiering för de rutiner, policys och processer som finns på plats och rör miljöfrågor.

Varje år genomför vi en intern och extern revision av ISO 14001, resultatet från revisionerna används för att driva arbetet framåt. Vart tredje år genomförs en omcertifiering för att visa att rutiner och processer efterlever vårt interna miljöledningsystem.

SBTi

Sen 2020 har Catena ett mål gällande växthusgasutsläpp som är godkänt av Science Based Target initiative (SBTi). Målet innebär att Catena ska minska sina utsläpp i Scope 1 och 2 med 50 procent till 2030 jämfört med 2018 för att säkerställa att vi ligger i linje med Parisavtalets mål om 1,5 graders uppvärmning. Trots att vi håller oss innanför gränsvärdet vill vi göra mer och har inför 2022 justerat målsättningen, inklusive vårt Scope 3 som ska vara nettonoll gällande växthusgasutsläpp till 2030. Läs mer på sidan 67.

SDG:s

De globala målen (Sustainable Development Goals) är utvecklade av FN och en del av Agenda 2030 för hållbar utveckling. Catenas prioriterade mål för hållbar utveckling är 5 – Jämställdhet (5.5) 7 – Hållbar energi för alla (7.2, 7.3) 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (8.8) 9 – Hållbar industri, innovationer och infrastruktur (9.4) 11 – Hållbara städer och samhällen (11.6) 13 – Bekämpa klimatförändringarna (13.1) 16 – Fredliga och inkluderande samhällen (16.5) och 17 – Genomförande och globalt partnerskap (17.17).

SGBC

Sweden GreenBuilding Council (SGBC) är Sveriges ledande medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande. Det är genom SGBC som vi genomför våra certifieringar.

TCFD

Task Force on Climate related Disclosure (TCFD) är ett frivilligt ramverk för rapportering av klimatrelaterade finansiella risker. Catena följer TCFD:s rekommendationer kring rapportering av klimatrisker i syfte att navigera mot en koldioxidsnål ekonomi. Genom att arbeta med klimatrelaterade risker, såväl fysiska som övergångsrisker, ser Catena möjligheter att ta informerade beslut, hantera kommande regelverk och bli mer konkurrenskraftig, (läs mer under klimatstyrning på sidorna 65 och 79).

NetOnNet

📍 Backa 23:2, Göteborg

🌿 Besparing om 4 070 kg CO₂e per år

Ny värmeanläggning spar energi

Under hösten installerade vi en ny värmeanläggning i fastigheten Backa 23:2 som ligger i Göteborg. Den nya värmeanläggningen består av två värmepumpar som hämtar energi från uteluften. Värmepumparna är placerade på yttertakets ovan teknikerummet och levererar energi till värmesystemet samt tappvarmvattnet och de är dimensionerade för att klara cirka 95 procent av energibehovet i fastigheten. Som komplement till värmepumparna är även en elpanna installerad. Den kommer att producera

resterande cirka 5 procent av värmebehovet. Den totala energibesparingen för uppvärmningen beräknas uppgå till 110 000 kWh per år. Omräknat med den svenska elmixens emissionsfaktor 0,037 kg CO₂e/kWh, innebär det en besparing om 4 070 kg CO₂e/år. Under 2022 fortsätter vi med vårt arbete att även undersöka möjligheter med att effektivisera driften av ventilationen i fastigheten.

Samhällsutveckling och framtid

Hållbarhetsmål 2021	Utfall och aktiviteter 2021	SDG's, Agenda 2030
Utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners och vår miljö genom att stärka vårt varumärke och vara delaktig i samhällsutvecklingen.	<p>Deltagande i konferenser, som A Sustainable Tomorrow, Business Arena, med flera.</p> <p>Medlemskap i nätverk och forskningsprojekt såsom LFM30, Arenastaden, HITS, EcoComp.</p> <p>Vårt eget event LogistikTrender 2021 genomfördes digitalt.</p>	<p>Mål 9: Hållbar industri, innovation och infrastruktur Delmål: 9.4 Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet.</p> <p>Mål 17: Genomförande och globalt partnerskap Delmål: 17.17 Uppmuntra effektiva partnerskap.</p> <p>Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna Delmål: 13.1 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.</p> <p>Mål 11: Hållbara städer och samhällen Delmål: 11.6 Minska städernas miljöpåverkan.</p>

Catenas roll i samhället

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 påverkan på miljön är stor. Genom att utveckla mer hållbara lösningar kan Catena utöva ett positivt inflytande på både affärspartners och miljö.

Catena välkomnar EU:s taxonomi

EU:s taxonomi bidrar till att styra kapital och investeringar för att främja en hållbar samhällsutveckling. Även om Catena inte omfattas initialt av rapporteringskravet har vi arbetat proaktivt under 2021 med EU-taxonomin som vägledning för externa intressenter. I tabellen nedan redogör vi en preliminär redovisning av hur Catenas verksamhet överensstämmer med EU-taxonomin. Vi identifierar att 100 procent av Catenas verksamhet faller in i de sju aktiviteter som taxonomin beskriver för bygg- och fastighetssektorn, således är Catenas verksamhet 100 procent "eligible".

EU-taxonomin	2021, Mkr	Eligible, %	Ej eligible, %
Omsättning ¹⁾	1 387,4	100	0
Investeringar ²⁾	2 455,8	100	0
Kostnader ³⁾	85,1	100	0

¹⁾ Omsättningen avser totala hyresintäkter i resultaträkningen.

²⁾ Investeringar (Capex) avser aktiverade utgifter som höjer värdet på våra fastigheter, inklusive om-/tillbyggnader, förvärv och nybyggnation.

³⁾ Kostnader (Opex) avser direkta utgifter för skötsel, reparation och underhåll av fastigheter.

Våra huvudsakliga aktiviteter är nybyggnation, ägande och förvärv. I bygg- och fastighetsbranschen ser vi att fokus primärt ligger på energieffektivitet. Vi ser framemot att följa utvecklingen och hoppas att livscykelperspektivet kan få än större utrymme i taxonomin på sikt.

Läge, transport och logistik

Läget är centralt, både för Catenas befintliga fastigheter samt vid nybyggnation och förvärv. Fastigheter som tidigare varit lokaliserade till städernas ytterområden blir med tiden stadsnära och vi ställer om och anpassar äldre fastigheter efter nya verksamheter och behov. Nya logistikpositioner växer samtidigt fram längs med viktiga transportleder och infrastruktur. Som fastighetsägare vill vi ta ansvar för en hållbar stadsutveckling – en viktig strategi för att skapa ett hållbart logistiskt nätverk handlar om att erbjuda logistiklägen som effektiviserar dagens och morgondagens godsflöden. Terminaler som ligger nära storstäder, intill stora motorvägar och i anslutning till järnväg säkerställer effektiva transportsträckor och flexibilitet i val av transportslag. Fastigheter nära storstadsregioner gör att citynära logistik kan optimeras, då varor kan lastas om utan att passera stadskärnan. Vidare är smart, citynära logistik nödvändig för att säkra snabba och korta transporter av snabbrikliga varor till detaljhandeln eller direkt till konsument.

Samarbete och kunskap

Engagemang i nätverk och regelbundna möten med kommunledningar, samarbetsorganisationer och intresseföreningar ger Catena möjlighet att ge bolagets syn på logistikutmaningar i samhället samtidigt som vi själva lär

oss och får nya perspektiv. Bland annat är Catena delägare i bolaget Urban Services som verkar i Arenastaden, samt deltar i forskningsprojektet "HITS" 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. Vi är även engagerade i LFM30, ett lokalt initiativ i Malmö för att skapa en geografisk spelplan för att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och genomförande av Agenda 2030 och vi har linjerat våra hållbarhetsmål med Helsingborgs stad genom att skriva på Helsingborgs klimatavtal. Vi deltar dessutom i och stöttar forskning och forskningsprojekt, exempelvis projektet EcoComp.

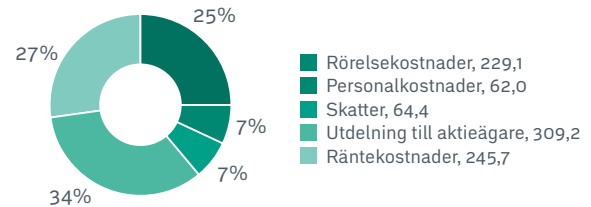
Höga ambitioner hjälper oss att ställa om skyndsamt, vi spelar en viktig roll i samhället och vill verka för ett resurssnålt byggande och mer klimatneutrala lösningar. Genom samarbeten har vi möjlighet att dels engagera och inspireras av andra, dels dela med oss av goda exempel. Partnerskap, samarbeten och samverkan ser vi som en självklarhet för att komma framåt i omställningsarbetet.

Värdeskapande för bolagets intressenter

Hållbar logistik innebär stora möjligheter att ge långsiktiga effekter på samhället både utifrån miljömässiga, sociala och ekonomiska parametrar. Ett starkt varumärke inom hållbar logistik skapar värde för bolagets ägare och öppnar upp möjligheter för grön finansiering.

Catena har en löpande dialog med sina viktigaste intressenter för att säkerställa att vi fokuserar på rätt saker,

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde, Mkr



Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2021 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt skapat värde uppgick till 910,4 Mkr.

även i hållbarhetsarbetet. Ett sätt att kvantifiera bolagets direkta påverkan på våra intressenter är att utgå ifrån hur våra intäkter har fördelats på olika intressentgrupper – medarbetare, leverantörer samt samhället genom skattebetalningar.

Skatt är identifierat som ett nytt väsentligt område under 2021. Aggressiv skatteplanering kan skada Catenas varumärke och relationer med våra intressenter, sådan planering ska därför inte ligga till grund för vårt agerande. Catenas verksamhet innebär att ett antal olika områden beskattas. Förändringar i lagstiftning kan innebära att Catenas skattesituation påverkas. Catena ska verka etiskt, legalt och affärsmässigt i sin skattehantering. Skattepolicyen fastställs av bolagets styrelse och VD är ytterst

LogistikTrender 2022

Helsingborg, Clarion Hotel och Congress SeaU

5 maj

Ett tillfälle att inspireras och lära

Morgondagens logistikfastigheter kommer att se annorlunda ut än dagens. Det är därför vår kontinuerliga omvärldsbevakning är en självklar del av vårt utvecklingsarbete. Lika självklart för oss är att samarbete och lyhördhet leder till de bästa lösningarna. Som kunskapsledare vill vi dela med oss och skapa dialog kring allas vår hållbara framtid.

I tio år har vi därför bjudit in till mötesarenan LogistikTrender för att dela ny kunskap och inspirera. 2021 jubileumsfirade vi med en glittrande, digital fest där vi förflyttade de logistiska perspektiven bortom tid och rum, med allt från sekundoptimering till rymdteknologi och AI.

LogistikTrender LogistikTrender 2022 den 5 maj, tema "Vägval"

→ Håll utkik på www.catenafastigheter.se/logistiktrender.



ansvarig för att skattepolicyn följs. Skattepolicyn finns i sin helhet på Catenas webbplats och innebär i korthet:

- Catena ska eftersträva att rätt skatt betalas i de länder där Catena bedriver verksamhet.
- Catena håller sig à jour och bevakar förändringar och lagar och rättspraxis för att hantera skatt enligt gällande lagar.
- Catena förvärvar inte verksamheter för att få skattemässiga fördelar. Vid förvärv följs lagar och regler.
- Catena ska verka etiskt, legalt samt affärsmässigt i sin syn på skatt och inte ägna sig åt aggressiv skatteplanering.

Catenas verksamhet kan generera olika slags skatter, exempelvis inkomstskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatt, energiskatt, sociala avgifter och löneskatt.

Sammanfattning av skatt som betalas, Mkr

	2021	2020
Inkomstskatt	26,9	38,9
Fastighetsskatt	37,5	35,0
Mervärdesskatt	80,2	36,8
Stämpelskatt	3,4	0,0
Energiskatt	32,8	30,9
Sociala avgifter och löneskatt	13,9	12,7
Summa betald skatt	161,9	123,4

Skatt – uppdelning per land

2021, Mkr	Sverige	Danmark
Antal anställda	47	-
Tillgångar exkl. likvida medel	23 724,8	1 146,7
Intäkter		
Varav intäkter från försäljning till tredje part	1 287,6	99,8
Varav intäkter från koncerninterna transaktioner med andra jurisdiktioner	2,5	-
Resultat före skatt	3 150,4	216,1
Betald skatt	-19,3	-7,6
Uppskjuten skatt	-612,5	-35,3
Årets resultat	2 518,6	173,2

Liseberg

Björrod 1:208, Härryda kommun



Materialval har stor betydelse

Catena utvärderar ständigt möjligheter för alternativa materialval. I Catenas fastighet Björrod 1:208 som ligger i Härryda kommun är stommen byggd i limträ. Träbyggande ger miljöfördelar i och med att förädlingen av trä är relativt energisnål och energiåtgången under byggprocessen är lägre än vid tradi-

tionellt byggande. Den aktuella fastigheten hyr Catena ut till nöjesparken Liseberg.

– Utifrån ett miljö- och hållbarhetsperspektiv är den här lösningen mycket intressant, menar Jonas Arvidsson som är Catenas regionchef i Göteborg.

Hållbara fastigheter

Hållbarhetsmål 2021	Utfall och aktiviteter 2021	SDG's, Agenda 2030
<p>50 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/produserar).</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>Totalt är 15 procent av Catenas bestånd certifierat, det innebär att nio procent av vårt fastighetsbestånd har certifierats under året.</p> <p>Sex nya solcellsanläggningar installerades under 2021 med beräknad topp effekt på cirka 1 800 kWp.</p> <p>91 procent av Catenas energi är fossilfri.</p> <p>Normalårskorrigerad värme minskade med fem procent och el med fyra procent under 2021 jämfört med 2017.</p> <p>Minskningen av växthusgasutsläpp (market-based) i Scope 1 och 2 är 36 procent jämfört med 2018.</p>	<p>Mål 7: Hållbar energi för alla Delmål: 7.2 Öka andelen förnybar energi i världen.</p> <p>Delmål: 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet.</p> <p>Mål 9: Hållbar industri, innovation och infrastruktur Delmål: 9.4 Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet.</p>

Genom att förstå klimatrisker agerar vi klokt

Under våren 2021 involverades samtliga medarbetare i totalt sex stycken workshops för att identifiera och utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter som Catenas affär står inför enligt TCFD:s rekommendationer. Analysen utgick ifrån två av IPCC:s klimatscenarios: SSP5-8.5 och SSP1-2.6 – båda med en tidshorisont till år 2050. Utifrån identifierade risker och möjligheter har Catena tagit fram en rad konkreta aktiviteter och rutiner för att styra mot en mer resilient organisation. Tre övergripande åtgärder initierades omedelbart:

- **"Catenas hållbarhetsprogram"** är ett internt styrdokument som används vid alla större projekt. Hållbarhetsprogrammet innehåller krav som säkerställer att hänsyn tas till identifierade hållbarhetsaspekter, material, ekologi, energi, avfall, transporter och vatten.
- **Inventering av Catenas befintliga bestånd** genom en kartläggning utifrån klimatriskområden – kartläggningen resulterar därefter i uppdaterade underhållsplaner som i än högre grad tar hänsyn till klimatförändringar.
- **Uppdaterade hållbarhetsmål** i affärsplanen för 2022.

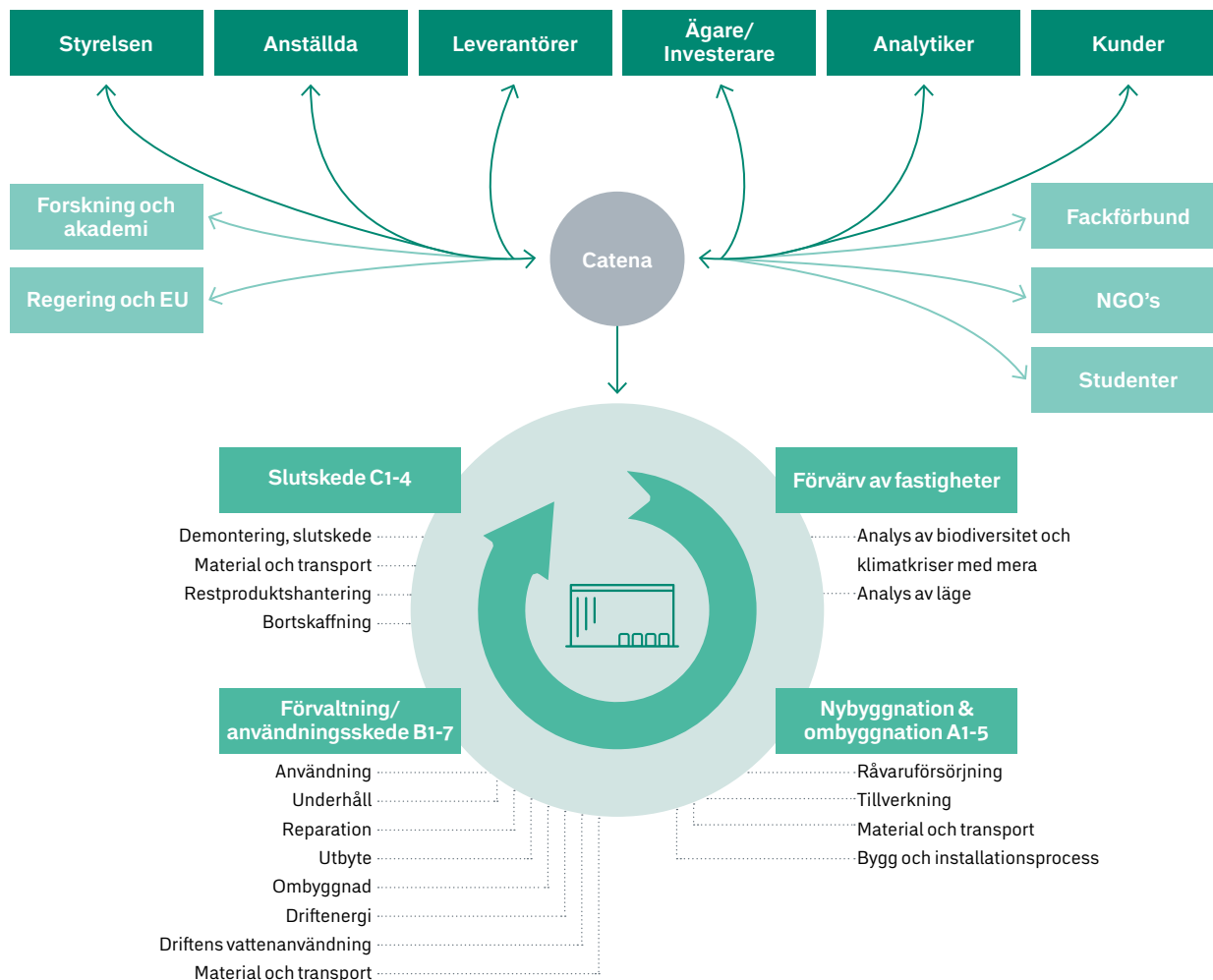
→ Läs mer om vårt arbete med TCFD på www.catenafastigheter.se

En förutsättning för att nå vårt klimatmål om nettonoll växthusgaser till 2030 samt för att arbeta gemensamt mot EU:s nettonollmål till 2050 är att aktivt och strategiskt arbeta

med energieffektivisering för att minska energiåtgången per kvm. För att fördjupa vår kunskap om hur våra fastigheter står sig mot både fysiska klimatrisker och omställningsrisker analyserades Catenas fastighetsportfölj med hjälp av MSCI Real Estate verktyg Climate-Value-at-Risk® (Climate-VaR). Genom att använda sig av global data analyserades fastigheterna på fastighetsnivå mot specifik data som läge, yta, byggnadstyp, marknadsvärde, energianvändning och CO₂-utsläpp per fastighet. Fastigheternas energianvändning analyserades utifrån klimatmålet om max 1,5 graders uppvärmning. I underlaget för analysen var samtliga fastigheter i Catenas bestånd per 2021-09-30 inkluderade, 125 fastigheter inklusive mark. 93 procent av beståndets värde representerar fastigheter i Sverige och sju procent fastigheter i Danmark. Bland annat visar verktyget hur ökad temperatur i Skandinavien kan komma att påverka fastigheterna direkt eller indirekt. Omställningsrisker handlar i sin tur om att möta regelverk gällande energianvändning. Climate-VaR analysen visar att ett fåtal fastigheter är utsatta för fysiska risker.

Fokus framåt ligger på att minska den totala energianvändningen eftersom Catenas uppdaterade hållbarhetsmål omfattar klimatneutrala fastigheter till 2030. Med siktet inställt på det som IPCC presenterar som 1,5-gradersmålet krävs en årlig minskning av vår totala energianvändning om minst 11 procent under de kommande åtta åren.

Catenas verksamhetsmodell



Energianvändning

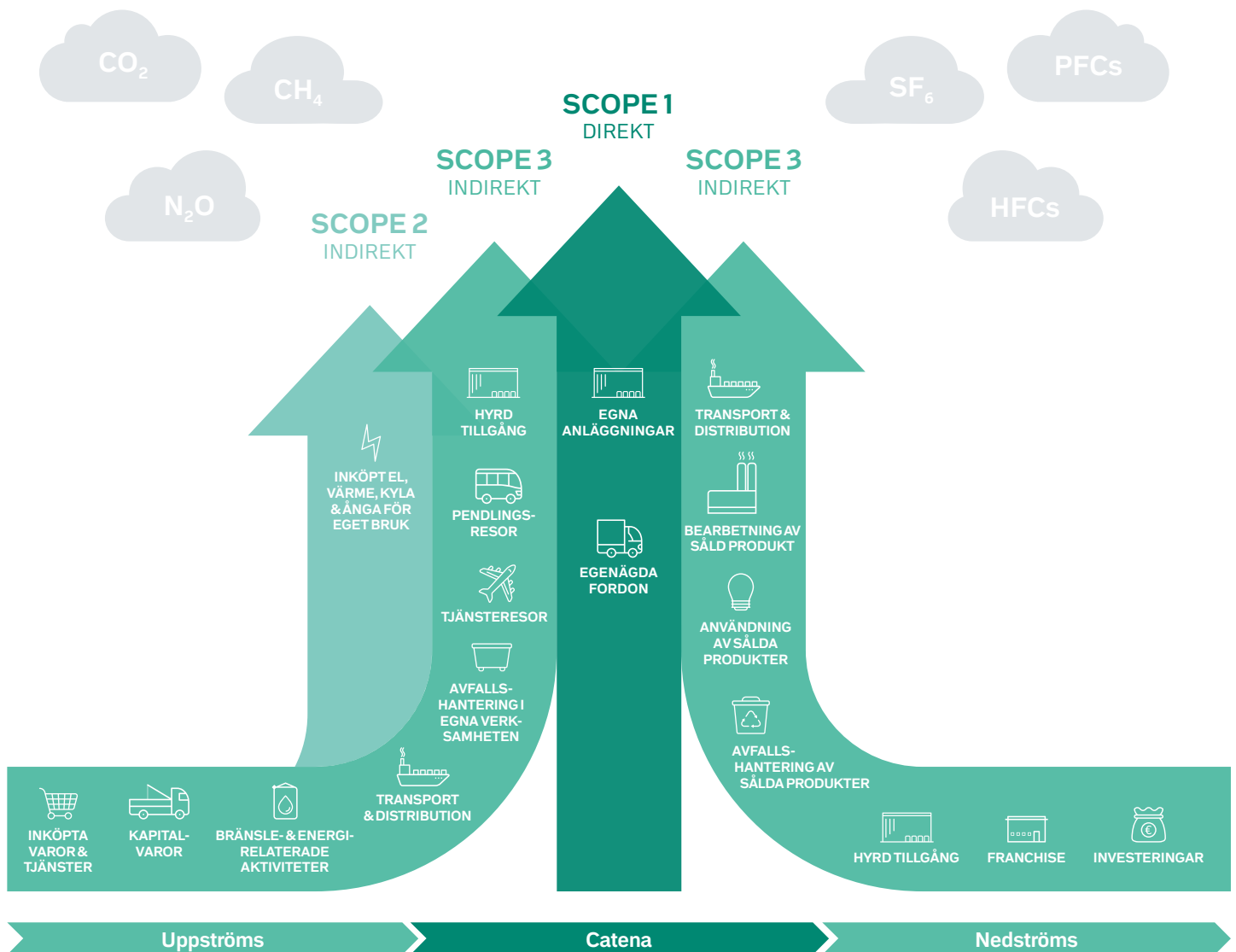
Vår verksamhetsmodell illustrerar bredden och belyser aktiviteter i en byggnads livscykel som tar resurser i anspråk samt återspeglar den kontext Catena verkar i, att vi både påverkar och påverkas av vår omgivning. Således är verksamhetsmodellen ett komplement till affärsmodellen på sidan 18 och knyter an till vår strategiska horisont.

En redan uppförd byggnads största klimatpåverkan är energianvändning. Catena jobbar aktivt med energieffektiviseringsprojekt och har sedan 2017 minskat energianvändning per kvm med 12 procent, i denna siffra ingår både verksamhetsel och fastighetsel. 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 kunders inköpta energi. Idag är Catenas energi till 91 procent fossilfri.

Med hjälp av gröna elavtal säkerställs att all inköpt el till fastigheterna i Sverige är förnybar. Andelen fossil energi (nio procent) kommer från elanvändningen i en av Catenas fastigheter i Danmark samt från två byggnader som värms upp med naturgas. Även fjärrvärme innehåller en liten del fossila bränslen. 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.

Våra takytor ger oss stora möjligheter att installera solceller som kan bidra med förnyelsebar energi till våra kunder. Det gynnar både deras energianvändning och våra möjligheter att nå målet att vara klimatneutrala till 2030.

Under året har Catena nyproducerat tre byggnader, på två av dessa har solcellsanläggningar installerats och



Vi arbetar enligt GHG Protocols definitioner där Scopen definieras enligt följande;

Scope 1 – Direkta utsläpp från egenkontrollerade källor.

Scope 2 – Indirekta utsläpp från nätburen energianvändning.

Scope 3 – Övriga indirekta utsläpp som organisationen inte har direkt kontroll över men som sker på grund av dess verksamhet.

ytterligare fyra har under årets installerats och satts i drift. Totalt har Catenas 19 solcellsanläggningar en beräknad topp effekt på cirka 6 400 kWp. Under 2021 har produktionen av Catenas samtliga solceller täckt två procent av årets totala energianvändning.

Växthusgasutsläpp

Under 2020 satte Catenas ett klimatmål i linje med Parisavtalet som godkänts av Science Based Target initiative. Målsättningen är en minskning av växthusgasutsläpp inom Scope 1 och 2 med 50 procent till 2030 jämfört med 2018.

Under 2021 har Catenas sett över detta mål och höjt ribban med ett uppdaterat hållbarhetsmål för att nå nettonoll växthusgasutsläpp till 2030. Utsläpp i hela värdekedjan ingår i Catenas nettonollmål, inklusive våra indirekta utsläpp i Scope 3. Eftersom vårt hållbarhetsarbete styrs och vägleds av försiktighetsprincipen, innebär det att försiktighetsmått ska vidtas och bästa möjliga teknik ska användas. Att arbeta aktivt med klimatfrågan och för att minska våra växthusgasutsläpp är en central del av vårt hållbarhetsarbete.

Nettonoll växthusgasutsläpp 2030 innebär att vi inte ska ha några utsläpp och att vi i första hand tar ansvar och undviker och minimerar utsläpp och i andra hand kompenserar för våra utsläpp. Vi kommer inte jobba med kompensationer inom den närmsta framtiden då vårt fokus är att minska våra utsläpp. Vi ser inte heller att marknaden för klimatkompensation är fullt utvecklad ännu.

Under många år har Catena jobbat aktivt för att minska utsläppen i Scope 1 och 2 och de har redan minskat med 36 procent jämfört med 2018. Med hjälp av energieffektiviseringsprojekt och andra aktiviteter fortsätter Catena att arbeta mot målet.

Majoriteten av Catenas utsläpp kommer från indirekta utsläpp i Scope 3 där runt 90 procent av våra totala utsläpp uppstår, cirka 55–75 procent sker i byggnadsprojekt, vilket givetvis beror på hur mycket vi bygger per år. Vi är medvetna om vår negativa påverkan på vår omvärld och därför har vi valt att sätta målet nettonoll växthusgasutsläpp till 2030. Målet underbyggs av en rad strategier, bland annat har vi under året arbetat fram olika typer av koldioxidbudgetar för respektive byggnation. Vår koldioxidbudget har samma systemgräns som Boverkets kommande lagkrav gällande klimatdeklarationer. Vi ser koldioxidbudget som ett viktigt redskap för att skapa transparens i bygg- och fastighetsbranschen och ett strategiskt medel för att arbeta med minskad miljöpåverkan i byggfasen, där vi också har störst utsläpp. För nybyggnation är koldioxidbudgeten 285 kg CO₂e/kvm, för kyl- och frysanläggningar 300 kg CO₂e/kvm och för tillbyggnation 230 kg CO₂e/kvm. Livscykelanalyser och koldioxidbudgetar guidar oss i arbetet att hitta fler sätt att minska våra utsläpp, det är ett av våra stora fokusområden för 2022.

Varje år beräknas Catenas växthusgasutsläpp enligt Greenhouse gas Protocol (GHG Protocol). För första gången inkluderas även utsläpp från byggprojekt i redo-

visningen, se sidan 68. Växthusgasutsläppen från byggprojekt är beräknade med schabloner som bygger på klimatberäkningar som gjorts under 2021 på två av våra projekt – en nybyggnation av ett kyl- och fryslager och en tillbyggnad av en lagerhall.

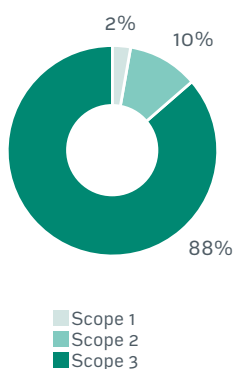
Beräkningarna baseras på utsläppen från byggskedet, inklusive materialtillverkning, transport, spill och energianvändning (A1-A5). Klimatberäkningar baseras på Boverkets riktlinjer kring klimatdeklarationer och är därmed begränsade till material från stomme, grund, klimatskal och invändiga väggar, vilket innebär att installationer, invändiga ytskikt och inredning samt arbete utanför byggnaden (asfaltering, parkeringsplatser, med mera) saknas. Samtliga projekt som avslutats 2021 tas med i beräkningarna för Scope 3, även för basåret 2018 tas avslutade projekt med, dessa utsläpp beräknas alltså också med schabloner.

Ekologi och mark

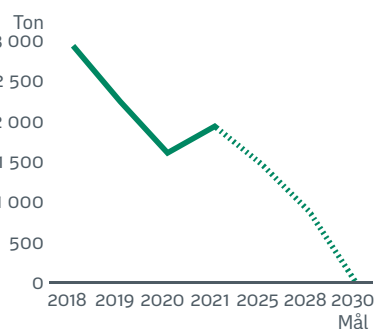
2030 ska vårt fastighetsbestånd vara nettopositivt gällande biodiversitet enligt våra nya hållbarhetsmål som gäller från och med 1 januari 2022.

Biodiversitet innebär att en stor artrikedom (både djur och växter) med en stor genetisk variation bevaras. Biologisk mångfald är en förutsättning för allt liv på jorden, det råder ingen tvekan om att vi och andra måste jobba mer aktivt med frågan. Vårt mål om nettopositivt gällande biodiversitet på våra fastigheter syftar till att lämna den naturliga miljön i ett mätbart bättre tillstånd än det var innan. Målsättningen innebär stora utmaningar för oss samtidigt som vi identifierar detta område som mycket väsentligt då biodiversitet tillsammans med klimatfrågan är avgörande inför framtiden. Vårt arbete med biodiversitet följer principen om skadelindringshierarkin, vi vill bevara, minimera skada, restaurera och i sista hand kompensera.

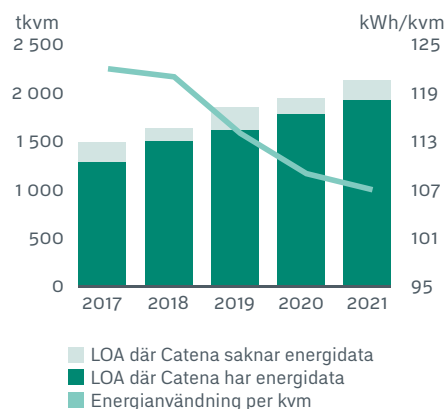
Fördelning av växthusgasutsläpp per Scope 2021



Catenas växthusgasutsläpp (Scope 1+2, market-based), ton CO₂e

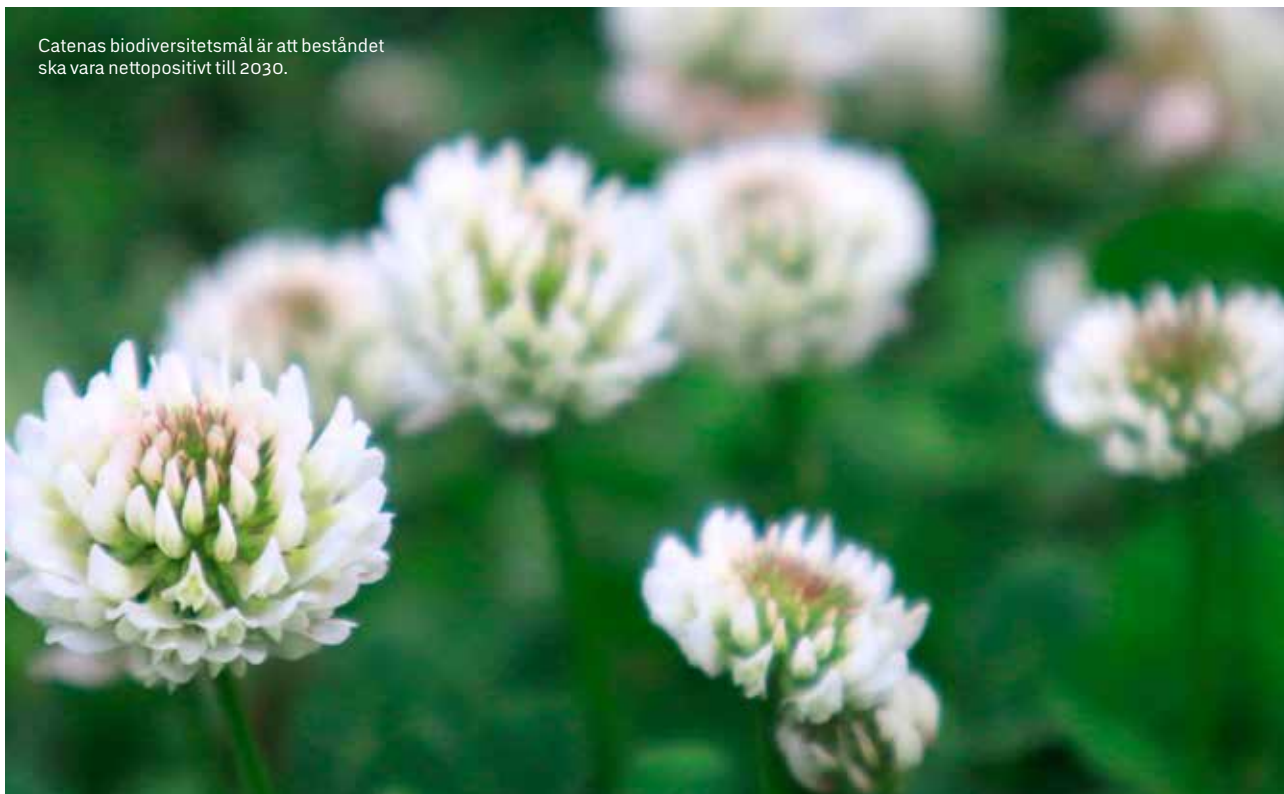


Energiintensitet



Utsläppskälla enligt GHG Protocol rapporteringskategorier	Datakälla	Källa	Emissionsfaktor	Ton CO ₂ e 2021	Ton CO ₂ e Basår 2018	Andel i %	Omfattas av vårt netto-noll mål
Scope 1							
Naturgas	Vitec	Naturvårdsverket	0,205 kg CO ₂ e/kWh	168	1 195	1	Ja
Köldmedialäckage	Köldmediarapporter med ett års eftersläpning	Köldmediarapporter		67	257	0	Ja
Tjänstebil	Autoplan	Energimyndigheten, miljöfordon.se -bensinbil -dieselbil -miljö-laddhybrid	2,65 kg CO ₂ e/liter 2,98 kg CO ₂ e/liter 0,05 kg CO ₂ e/liter	164	165	1	Ja
Scope 2							
Fjärrvärme	Vitec	Emissionsvärden från respektive fjärrvärmeleverantör (i vissa fall med ett års eftersläpning)		1 381	1 163	6	Ja
El (location based)	Vitec	IVL/ Boverket	0,037 kg CO ₂ e/kWh	852	895	4	Ja
El (market based)	Vitec	Vattenfalls emissionsfaktorer för grönt elavtal	0,00002 kg CO ₂ e/kWh	0	0	0	Ja
Scope 3							
1 Köpta gods och tjänster	Saknar data						Ja
2 Kapitalvaror	Internt projektuppföljningssystem	Catenas schabloner för -nybyggnation -tillbyggnation	311 kg CO ₂ e/kvm 224 kg CO ₂ e/kvm	12 292	13 661	55	Ja
3 Bränsle- och energi-relaterade aktiviteter	Saknar data						Ja
4 Uppströms transport och distribution	Transporter i samband med byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror						Ja
5 Avfall genererats från verksamheter	Avfall i samband med byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror						Ja
6 Affärsresor	Fakturor, kontoplan, mm	Transportstyrelsen -bensinbil GHG Protocol -inrikesflyg NTM -tåg	0,122 kg CO ₂ e/km 0,171 kg CO ₂ e/km 0,004 kg CO ₂ e/km	6	46	0	Ja
7 Anställdas pendling	Medarbetarenkät	Transportstyrelsen -bensinbil -dieselbil -miljö-laddhybrid NTM -moped/MC -buss -tåg	0,122 kg CO ₂ e/km 0,134 kg CO ₂ e/km 0,041 kg CO ₂ e/km 0,092 kg CO ₂ e/km 0,085 kg CO ₂ e/km 0,004 kg CO ₂ e/km	39	42	0	Ja
8 Uppströms hyrda tillgångar							n/a
9 Nedströms transport och distribution							n/a
10 Bearbetning av sålda produkter							n/a
11 Användning av sålda produkter	Saknar data						Ja
12 Slutbehandling av sålda produkter	Saknar data						Ja
13 Nedströms hyrda tillgångar				7 253	6 601	33	Ja
14 Franschiser							n/a
15 Investeringar	Saknar data						
TOTAL	(location based)			22 223	24 025	100	

Catenas biodiversitetsmål är att beståndet ska vara nettopositivt till 2030.



När nya logistiknav byggs sker detta i många fall på råmark eller jordbruksmark i nära anslutning till större transportleder. Dessa lägen utgör attraktiva logistiklägen som säkerställer korta och effektiva transportflöden. Samtidigt finns en problematik med att etablera sig på dessa områden då de även kan rymma naturvärden som bör bevaras för att skydda den biologiska mångfalden. Vidare är det viktigt att vid exploatering undersöka hur marken bäst kan nyttjas för att bidra till ett hållbart samhälle. Under 2021 har vi därför påbörjat ett arbete för att skapa en uppdaterad köp- och säljrutin som säkerställer att vi beaktar dessa aspekter redan innan köp av mark. Vi ska prioritera strategiska områden med lägre naturvärden, samt områden som kommunen pekar ut som framtida verksamhetsområden i sina översiktsplaner. Arbetssättet säkerställer att vi i högre grad tar hänsyn till de olika intressen som finns i frågor om markanvändning.

Oavsett var vi etablerar nya logistikfastigheter beaktas naturvärden i projektutvecklingen, vilket har konkretiserats i "Catenas Hållbarhetsprogram" där strikta krav kring hur vi ska arbeta med ekologi i alla projekt har införts. Catena följer utvecklingen av olika initiativ kring hur vi ska mäta biologisk mångfald. Vår ambition är att under 2022 arbeta vidare med en strategi för att kvantifiera naturvärden för att

kunna säkerställa nettonoll påverkan vid nyetableringar. Vi ser också stora möjligheter att förbättra biodiversiteten på våra befintliga fastigheter. Äldre fastigheter har inte sällan byggts utan hänsyn till naturvärden och vi kan genom olika insatser uppnå nettopositivitet. Olika pilotprojekt planeras under 2022 där exempelvis gräsytor omvandlas till artrika ängar, insekts hotell, fågelholkar, död ved tillförs och träd planteras.

En viktig del av arbetet handlar om att bygga kunskap internt och externt. Vi vill utveckla vårt erbjudande och våra arbetssätt och en del av det arbetet handlar om att utveckla våra relationer med byggtreprenörer och våra hyresgäster för att öka förståelsen hos dessa intressenter kring varför biodiversitet är viktigt. Att arbeta mer aktivt med frågorna och sträva efter att vända en negativ påverkan till en positiv är utan tvekan utmanande. Ännu har vi inte alla svar på hur vi kommer att arbeta med biodiversitet och vi har mycket kvar att lära oss.

Under 2022 har Catena gått med som partner i Vinnovsponsrade kompensationsprojektet EcoComp. EcoComp syftar till att skapa en svensk handelsplattform för ekologisk kompensation. Andra aktörer som är med i projektet är bland andra RISE, Calluna, Handelshögskolan i Göteborg och Svenska Institutet för standarder. Catena hoppas

kunna använda denna typ av verktyg framöver, i nuläget handlar arbetet om att bidra till utvecklingen av en bredare och bättre palett av framtida lösningar.

Vatten

Det vatten som används i våra fastigheter är kommunalt vatten och genom vårt uppföljningsystem, Vitec, har vi möjlighet att följa vattenförbrukningen. För närvarande har vi mätpunkter på 82 procent av fastigheterna. Vi arbetar kontinuerligt med våra hyresgäster för att de ska dela data för att möjliggöra den här typen av underlag och uppföljning.

En annan viktig aspekt gällande vatten i fastigheter är vår dagvattenhantering och vår dagvattenfördröjning. I takt med förändrat klimat och förekomsten av mer extrem nederbörd blir dagvattenhanteringen allt mer viktig. Vi arbetar idag främst med dagvattendammar och diken men undersöker även andra metoder. Vatten är helt klart en central fråga vid nyttjandet av marken. I samband med vårt mål om nettopositiv biodiversitet omfattas givetvis även ytor vi har med vatten (dammar och diken) där det är viktigt att skapa trivsamma miljöer för de arter som finns naturligt i området.

Avfall och återbruk

Avfall är en viktig fråga både vid projekt och i driften av Catenas fastigheter.

I merparten av våra fastigheter tar våra hyresgäster själva ansvar för avfallshanteringen. I övriga ansvarar Catena för avfallet. I de fastigheter där vi också sköter driften av avfall sker avfallshanteringen i fraktioner.

I projekt där Catena står som beställare är vi också ytterst ansvariga för det avfall som genererats och det ingår i vår övergripande målsättning att nå nettonoll växthusgaser till 2030.

Tillgänglig data för den mängd avfall som Catena har hanterat under 2021 rapporteras i enlighet med EPRA:s rekommendationer på sidan 84.

Material

Genomtänkta materialval är viktiga för att säkerställa hälsosamma och säkra fastigheter med låg miljöpåverkan och de påverkar samtidigt byggnadernas underhållsbehov och energiprestanda under driften. För att säkerställa låg miljöpåverkan och undvika farliga ämnen vid nybyggnationer, upprättas alltid en digital loggbok via Byggvarubedömningen där entreprenörer dokumenterar inbyggda produkter. Valda material måste vara godkända av systemet innan de används i våra fastigheter. Systemet säkerställer att Catena lever upp till Miljöbalkens försiktighetsprincip som innebär att Catena ska förebygga både tänkbara och möjliga skador och olägenheter för människors hälsa eller miljö.

En stor del av våra utsläpp sker i samband med byggprojekt. De material som står för runt 90 procent vid nybyggnation som vi ser har störst miljöpåverkan är: stål- och plåtprodukter, betong och isolering. Catena strävar efter att ta ansvar för fastighetens hela livslängd, från råmaterial till slutet av livscykeln. På det viset har vi ett cirkulärt synsätt på vårt användande av mark och fastigheter. I "Catenas hållbarhetsprogram" sätter vi ett gränsvärde på växthusgasutsläpp per kvadratmeter i större projekt. För att uppnå detta behöver vi hitta fler nya vägar vad gäller materialval. Att sträva mot ett mer resurssnålt byggande och nyttjande av resurser i fastighetsbranschen förutsätter en omställning. Återbruk av resurser är centralt i arbetet och kan bidra till att förflytta oss mot ett mer cirkulärt samhälle. Att lämna linjära resursutnyttjanden till förmån för cirkulära resursflöden är också ett miljömål i EU-taxonomin.

Vi vill utforska, upptäcka och vara delaktiga i utvecklingen av nya material. Ett fokus för 2022 är att skapa en materialguide över hållbara byggmaterial.

Miljöcertifieringar

Catena använder miljöcertifieringar som verktyg. Byggnationer som kvalitetssäkras av tredje part är ett sätt att säkerställa en hög hållbarhetsprestanda. Enligt Catenas hållbarhetsmål skall 50 procent av beståndet vara certifierat till 2025 och hela beståndet ska vara miljöcertifierat till 2030. För existerande fastigheter arbetar vi med Miljöbyggnad iDrift och BREEAM In-Use och för nybyggnationer arbetar vi med BREEAM-SE, minst nivå Very Good och Miljöbyggnad Silver.

Certifieringen Miljöbyggnad säkerställer att byggnader har en effektiv energianvändning i driften och en trivsam och hälsosam inomhusmiljö samtidigt som certifieringen också ställer krav på mer miljövänliga material så som FSC-märkt trä. BREEAM-SE är mer omfattande och innefattar utöver energi, material och inomhusmiljö även krav kring mark och ekologi, styrning och ledning, avfall, vatten, transport och föroreningar. BREEAM-SE appliceras på Catenas kommande större nyetableringar, exempelvis på Logistikposition Sunnanå, Stockholm Syd och Logistikposition Landvetter.

Under 2021 har nio byggnader med total yta på 190 550 kvm certifierats enligt Miljöbyggnad Silver.

Ytterligare tio byggnader är i certifieringsprocess och väntas genomföras under 2022. Tre fastigheter är i certifieringsprocess för BREEAM-SE och beräknas vara klara 2023. Totalt är 309 969 kvm yta certifierad, vilket motsvarar 15 procent av Catenas uthyrbara yta.

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsmål 2021	Utfall och aktiviteter 2021	SDG's, Agenda 2030
<p>Uppnå ett eNPS om minst 40 i den årliga medarbetarundersökningen.</p> <p>Öka jämställdhet och mångfald inom samtliga yrkesgrupper till 2025 för att i hög grad spegla samhällets sammansättning.</p> <p>Alla anställda ska ha lika utvecklingsmöjligheter och anse sig ha en trygg och utvecklande arbetsmiljö.</p>	<p>2021 års eNPS landade på +54.</p> <p>Jämställdhetsaspekten finns med i samtliga rekryteringar.</p> <p>Generös inställning till anställdas önskemål om utbildning inom alla delar av organisationen.</p> <p>Code of Conduct antagen Q3 2021. Samtliga medarbetare utbildades i denna under Q4 2021. I Code of Conduct innefattas bland annat riktlinjer för antikorrupktion.</p> <p>Nya riktlinjer för resor och möten inom Catena framtagna.</p> <p>Great Place to Work; workshop, certifiering, vidare arbete.</p> <p>Uppdatering av befattningsbeskrivningar för samtliga roller inom Catena.</p> <p>HLR-utbildning för samtliga anställda genomfördes under Q4.</p> <p>Bilpolicy med tydlig miljöinriktning implementerad.</p> <p>Ny ledningsgrupp, 50/50 kvinnor och män.</p>	<p>Mål 5: Jämställdhet Delmål: 5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.</p> <p>Mål 8: Anständiga villkor och ekonomisk tillväxt Delmål: 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla.</p> <p>Mål 16: Fredliga och inkluderande samhällen Delmål: 16.5 Bekämpa korrupktion och mutor.</p>

Inom Catena finns ett starkt driv att i alla led bedriva ett ansvarsfullt företagande. Positionen som ledande inom logistikfastigheter är till stor del ett resultat av kapaciteten som finns i hela organisationen och förmågan att finnas vid kundens sida och utvecklas tillsammans med dem. Som utgångspunkt har vi alltid den gemensamma värdegrunden och vår Code of Conduct – de ger oss vägledning kring hur vi ska agera i vardagen och hur vi ska interagera med våra kunder, leverantörer och andra intressenter. Vi har alla ett gemensamt ansvar för att agera etiskt i vardagen och att i alla led driva verksamheten på ett ansvarsfullt och hållbart sätt.

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 vi som arbetar på Catena trivs skapar vi förutsättningar för att bättre förstå behoven hos kunderna, skapa affärer och behålla och attrahera nya medarbetare.

Värdegrund

För att tillsammans arbeta mot, och nå, Catenas mål gällande både affär och hållbarhet arbetar alla medarbetare utifrån en gemensam värdegrund. Värdegrunden bidrar i hög utsträckning till att vi lyckas med den strategiska målsättningen att vara en attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare som kan både bibehålla, och attrahera medarbetare.

→ Läs mer om vår värdegrund på sidan 35.

Medarbetare

På Catena arbetar vi kontinuerligt för att vara en hållbar arbetsgivare. Vår målsättning är att erbjuda en arbetsplats som är utvecklande och stimulerande för alla medarbetare. Ingen ska behöva drabbas av ohälsa eller komma till skada på grund av arbetet. Som medarbetare på Catena ska du kunna ha balans mellan arbetsliv och privatliv. Medarbetarnas syn på bolaget som en hållbar arbetsgivare följs upp på flera olika sätt; genom årlig medarbetarundersökning, via företagshälsovård med återkommande hälsoundersökningar, årliga medarbetarsamtal med mera.

Catena mäter årligen bolagets attraktivitet som arbetsgivare med hjälp av eNPS, employee net promotor score. Frågan som ställs för att mäta eNPS är ”Hur sannolikt är det att du skulle rekommendera din arbetsgivare till andra?”. Vår senaste mätning, som genomfördes i november 2021 besvarades av 98 procent av medarbetarna. Vårt mål på +40 nås med god marginal då eNPS för 2021 hamnar på +54, ett resultat som tydligt visar att Catena är ett bolag där flertalet av medarbetarna är aktiva ambassadörer, trivs bra och är stolta över att arbeta på Catena. Vi är glada över att vi, under coronapandemin lyckats höja vårt eNPS som 2020 hamnade på +48. Catenas eNPS är högt i såväl nationell som internationell jämförelse. Samma mätning visar också att våra medarbetare har ett stort engagemang för Catenas hållbarhetsarbete.



Utbildningstimmar

	2021	2020	2019
Genomsnitt samtliga medarbetare	10	24	17
Kvinnor	15	24	17
Män	9	23	17
Ledning	18	12	19
Övriga medarbetare	9	24	16

Tabellen visar det genomsnittliga antalet utbildningstimmar per anställd.

Frånvaro

	2021	2020	2019
Sjukfrånvaro total %	1,6	2,2	0,8
Kvinnor, %	2,2	2,5	1,5
Män, %	1,3	2,0	0,5
Föräldradedighet total %	1,5	3,0	2,1
Kvinnor, %	2,3	5,3	3,3
Män, %	1,0	1,7	1,6
Total frånvaro	3,1	5,2	2,9

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

Great Place to Work

Vi vill känna oss trygga med att vi gör vad vi kan för att medarbetarna på Catena ska tycka att vi erbjuder en riktigt bra arbetsplats. Vi har därför under 2021 påbörjat ett samarbete med Great Place to Work.

Great Place to Work är ett oberoende konsultföretag, verksamt i över 90 länder, som årligen utvärderar mer än 10 000 organisationer med samma metodik.

Under året genomfördes medarbetarundersökningen Trust Index. 100 procent av Catenas medarbetare valde att svara på undersökningen. Resultatet visar hur vi som arbetar på Catena upplever vår arbetsplats och ledarskapet inom Catena. Undersökningen ger oss också en tydlig bild över vad våra medarbetare uppskattar med Catena och vilka förbättringsområden vi har. Vi kan också jämföra oss med andra bolag och hur vi förhåller oss till branschgenomsnittet.

För att bli certifierade som ett Great Place to Work krävs ett Trust Index på 70 procent. Vi är stolta och glada över att, redan vid första försöket, nå ett Trust Index på 88 procent och därmed få bekräftat att vi uppfattas som en utmärkt arbetsplats. Nu arbetar vi vidare med de områden där vi ser tydligast behov av utveckling och förändring.

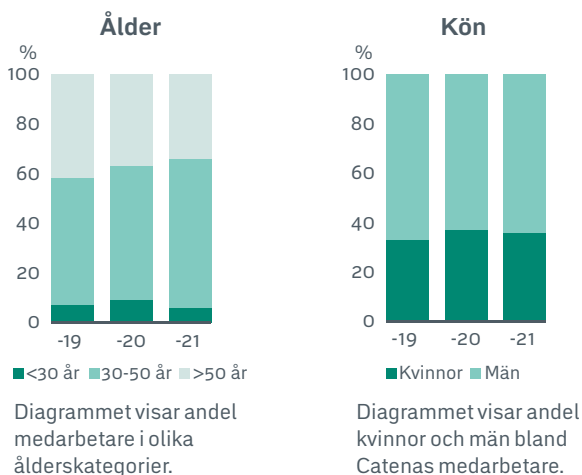
Förutom att vi som arbetar på Catena känner oss stolta över att vara en del av ett Great Place to Work så är certifieringen också värdefull när vi vill attrahera nya kollegor till bolaget.

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens

	2021		2020	
	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 dagar 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 96 720 timmar. Olycksfallsfrekvensen redovisas per 200 000 timmar.

Medarbetarnas fördelning 2021



Lönerelation män och kvinnor

	2021	2020
Styrelse, %	84	85
Ledning, %	68	75
Övriga anställda, %	68	71

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

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 och liknande att delta i för bolagets räkning.

Centrala och prioriterade områden för utbildning är förvaltningsfrågor, ekonomi, miljö och juridik. Under 2021 har Catena bland annat genomfört utbildning i hjärt- och lungräddning för samtliga medarbetare. Alla har också utbildats i bolagets Code of Conduct. För att säkerställa att Catenas hållbarhetsarbete integreras i alla delar av bolagets verksamhet genomgår samtliga nyanställda en hållbarhetsutbildning och alla medarbetare ges löpande

möjlighet att delta i utvecklingsarbete och information kring olika områden inom hållbarhet såsom exempelvis TCFD och EU-taxonomin.

Några hörnstenar i Catenas arbete för att möjliggöra trygghet och hälsa för sina medarbetare är kollektivavtal, som omfattar samtliga medarbetare, Great Place to Work som genom workshops främjar arbetet med arbetsmiljöindikatorer, samt 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 bland annat återkommande hälsoundersökningar. Ett återkommande tema vid fysiska såväl som digitala personalmöten är vikten av en god arbetsmiljö. Däremellan sprids information kring arbetsmiljön via intranätet.

Ett stort ansvar 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, en otrygg arbetssituation tas diskussion med ansvarig chef, VD eller HR-chef. Tillsammans fattas beslut om behov och genomförande av åtgärd. Sedan 2019 har Catena dessutom ett visseblåsarprogram med högsta sekretess för att möjliggöra anonyma anmälningar av missförhållanden.

Catenas arbetsmiljöpolicy anger ramarna för det systematiska arbetsmiljöarbetet. Årets genomgång av arbetsmiljön visar att vi lyckas bra med vårt arbetsmiljöarbete då antalet identifierade risker är få och av mindre allvarlig karaktär.

För att redan från början sätta tonen för hur viktig en god arbetsmiljö är för Catena genomgår samtliga nyanställda en utbildning kring arbetsmiljö och vår arbetsmiljöhandbok. Vid behov och önskemål ges också möjlighet till kompletterande utbildning inom området. För förvaltningsorganisationen finns en tydlig utbildningsplan gällande vilka arbetsmiljöutbildningar som krävs för respektive roll. Även inhyrd personal tar del av samma utbildning – under 2021 har Catena dock inte haft några inhyrda medarbetare.

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 nyanställning, 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 aktivt arbeta för att öka jämställdhet och mångfald inom bolaget. Catenas HR-chef har ansvaret att i varje rekryteringsprocess och vid intern befordran arbeta mot det långsiktiga målet.

Great Place to Work



Stolta över vår arbetsplats



Vi vill veta var vi har våra styrkor som arbetsgivare och var vi kan bli ännu bättre. Under 2021 påbörjade vi därför ett samarbete med Great Place to Work som årligen genomför världens största arbetsplatsstudie. En del i arbetet är att genomföra en medarbetarundersökning som resulterar i ett Trust Index. Vi är glada över att samtliga medarbetare deltog och att vi, redan på första försöket,

nådde vårt mål att bli certifierade som ett Great Place to Work. Vårt Trust Index för 2021 hamnade på 88 procent och hela 89 procent tycker att Catena är en mycket bra arbetsplats totalt sett, värt att jämföra med branschnittet i Sverige som ligger på 82 procent.

Det ger goda förutsättningar att arbeta vidare med de områden där vi ser utvecklingspotential och värna de områden där vi är starka.

Då Catenas personalomsättning är låg skapas förutsättning för jämnare fördelning inom bolaget framförallt genom tillväxt. För att säkerställa att det inte finns några osakliga löneskillnader på grund av kön genomför vi årligen en lönekartläggning. Kartläggningen kompletteras vid behov med en åtgärdsplan.

Ansvarstagande i alla led

Grunden i Catenas affärsidé är att på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla och långsiktigt förvalta effektiva logistikanläggningar och vi har ett tydligt uttalat tillväxtmål. Samtidigt är vi väl medvetna om att vi verkar i en bransch som otvetydigt innebär stor påverkan på samhälle och miljö. Det finns ett starkt driv inom Catena för att driva på utvecklingen för ett, i alla delar, mer hållbart

logistiskt nätverk och ta ett långsiktigt ansvar för miljö och samhälle.

Leverantörer

På Catena använder vi oss av externa leverantörer för bland annat fastighetsskötsel och vid både om- och nybyggnation. Det betyder att en viktig del av vårt hållbarhetsarbete sker i samarbete med leverantörer och partners. För att säkerställa samsyn arbetar vi aktivt med leverantörsbedömningar som en del av vårt interna miljöledningssystem, ISO 14001. Leverantörer som utför arbeten i Catenas fastigheter och där Catena beräknas köpa in tjänster för mer än 250 Tkr ska vara godkända enligt vår uppförandekod för leverantörer. I leverantörsgodkännande ingår att leverantörerna delges vår hållbarhetspolicy och vår leverantörs-

uppförandekod, samt att de skriver under och därmed godkänner både de allmänna och specifika krav som är listade i leverantörsuppförandekoden. Bolag med fler än 20 anställda fyller även i en egendeclaration där ytterligare frågor ska besvaras.

Vi arbetar med 166 godkända leverantörer. Ytterligare 30 väntas bli godkända under Q1 2022. Därefter fortlöper arbetet med våra leverantörer, med hjälp av regionchefer och projektledare kommer vi att kartlägga leverantörer, underleverantörer och ner på produktnivå. Vårt fokus är att skapa 100 procent leverantörsgodkännande i våra leverantörsled för att säkerställa att våra hållbarhetskrav efterlevs och för att kunna arbeta strategiskt framöver med våra leverantörer. Genom ökad insikt i våra leverantörsled ökar våra möjligheter att välja leverantörer med mindre negativ påverkan på både människor och miljö. En förutsättning för att komma framåt är våra leverantörers transparens i sina respektive led.

Code of Conduct

Under 2021 har en policy för Code of Conduct antagits – en uppförandekod för Catenas medarbetare med riktlinjer gällande anti-korruption, representation och gåvor. I Code of Conduct återges tydliga riktlinjer för hur vi som medarbetare på Catena ska agera i samarbeten med varandra, med våra kunder, i samhället samt med övriga intressenter. God etik, hög integritet och god affärsmoral är utgångspunkten. Vår Code of Conduct hjälper oss att integrera företagets värderingar med hur vi förväntas uppträda och agera i vårt dagliga arbete. Under hösten 2021 gick alla anställda en intern utbildning där vi gick igenom Code of Conduct och dess riktlinjer gällande antikorruption, representation och gåvor. Samtliga medarbetare får fortsättningsvis en årlig utbildning i koden som också är en naturlig del vid introduktion av nya medarbetare.

Tillsammans med Catenas hållbarhetspolicy, personalhandbok och arbetsmiljöhandbok klargör koden hur medarbetare ska agera utifrån gott omdöme och inte försätta sig själv eller andra i en position som bryter mot vår policy eller anti-korruptionslagar.

Inga fall av korruption har hanterats av bolaget under

2021. Catena har inte heller hanterat eller varit inblandade i några böter eller betydande rättsfall.

→ Läs mer om externa och interna riktlinjer i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 137–142.

Visselblåsning

Personer både inom och utom organisationen ska känna sig trygga att rapportera oegentligheter som allvarligt kan skada verksamheten eller våra medarbetare.

För att förenkla för den som vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral, eller Catenas policys har vi en visselblåsar-tjänst. Catenas visselblåsarprogram möjliggör för både anställda och samarbetspartners att anmäla missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning eller Catenas policys.

Genom visselblåsar-tjänsten kan anställda och samarbetspartners lämna information och samtidigt vara garanterade fullständig anonymitet. Alla anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör. Med tanke på att vi inte har haft några anmälningar sedan införande av vårt system, är vi också självkritiska och kommer under 2022 arbeta aktivt med att sprida information om vår funktion.

Sponsringssamarbeten

Genom att sponsra vill vi uppnå värden eller fördelar för alla inblandade parter. Våra engagemang ser vi som en del av vårt samhällsengagemang och totala marknads-kommunikation, det ska ske på affärsmässiga grunder och vi ställer krav på de verksamheter vi sponsrar.

Catena sponsrar idag flera olika initiativ, organisationer och verksamheter. Ett av våra mer omfattande sponsorsamarbeten handlar om att stötta Rögle BK. På Catena är vi mycket glada över att följa och vara en del av föreningens utveckling. Förutom underhållande SHL-hockey bedriver Rögle en bred verksamhet som betyder mycket för barn och ungdomar. Dessutom bidrar Rögle till en positiv och hållbar samhällsutveckling, inte minst genom satsningen grön-vit hållbarhet med målsättningen att föreningen ska ta ledartröjan i idrottssverige när det gäller aktivt hållbarhetsarbete.

Hållbarhetsnoter

Catenas hållbarhetsredovisning har upprättats i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, nivå Core. Hållbarhetsredovisningen, som också utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten, omfattar sidorna 18–35, 55–90, 131–135, 139–142 samt 144 och har översiktligt granskats av bolagets revisorer.

Hållbarhetsredovisningen avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag för kalenderår 2021. 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. Ett EPRA index är inkluderat i redovisningen.

Nattskiftet 11 i Västberga industriområde, Stockholm. Fastigheten har moderniserats de senaste åren – ett exempel på hur logistikfastigheter utvecklas och kan få nya funktioner i takt med att flöden och köpmönster förändras.



Väsentlighetsanalys

Catenas hållbarhetsrapport riktar sig i första hand till primära intressenter, anställda, leverantörer, kunder och ägare. Rapporten riktar sig också till alla som är intresserade av Catenas hållbarhetsarbete, så som investerare, branschkollegor och andra företag, forskare och studenter.

Vår väsentlighetsanalys har tagit i beaktning samtliga områden inom GRI-standards som är relevanta i vår värdekedja och vi informerar enligt dessa. Vilket innebär att identifiering och rapportering enligt GRI-standards utformat hållbarhetsrapporten.

Att lyssna till våra intressenter och att agera utifrån deras synpunkter och förväntningar är en utgångspunkt för Catenas hållbarhetsarbete. Dialogen med intressenter ligger till grund för den dagliga verksamheten och är samtidigt ett viktigt verktyg för den långsiktiga strategin. Den senaste djupgående intressentanalysen genomfördes våren 2020 då vi genomförde intervjuer med samtliga identifierade intressenter – ägare, analytiker, kunder, samhällsaktörer, leverantörer och medarbetare.

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

Då hållbarhetsområdet är under ständig utveckling globalt, nationellt och lokalt, bedömer Catena att det är nödvändigt att se över bolagets väsentliga områden årligen. Under 2021 har Catena uppdaterat väsentliga områden utifrån intressentdialogerna 2020, löpande omvärldsbevakning, interna klimatriskworkshops (se sidan 79 om TCFD) och medarbetardialoger och utbildningar. Resultatet är att de

områden som identifierades under 2020 har förtydligats och brutits ner i mer specifika områden. Dessutom har nya områden lagts till under 2021 – biologisk mångfald, skatt och klimatanpassning. De identifierades inte som mest väsentliga tidigare men har fått större betydelse.

→ Läs mer om vår väsentlighetsanalys och våra mest väsentliga områden på sidan 59.

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

Effekterna av globala klimatförändringar blir allt tydligare och Catenas affär påverkas. TCFD är ett ramverk som skapats för att identifiera bolags klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Catena har valt att rapportera enligt ramverket för att bättre kunna hantera de risker och möjligheter som kommer med ett förändrat klimat. Arbetet initierades under 2019 och har sedan fortlöpt. Under 2021 publicerade vi resultatet av vårt arbete med TCFD i sin helhet på vår webbplats. Vidare vände vi oss till MSCI för att ytterligare konkretisera och titta närmare på våra fastig-

heter med hjälp av global data, läs mer om detta på sidan 65. Ramverket tar hänsyn till fysiska förutsättningar i väder och klimat men även den omställning som krävs för att begränsa koldioxidutsläpp, både direkta och indirekta, för att hålla oss under 1,5 grads uppvärmning. På sidan 65 beskrivs Catenas process för identifiering av risker och möjligheter samt åtgärdsförslag för att bemöta dessa. Tabellen nedan beskriver omfattningen samt hänvisar till relevanta sidor för förklaringar.

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
A) Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter, sidorna 58, 77, 131–135.	A) Catenas identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter, samt dess påverkan, se sidorna 131–135.	A) Catenas processer för att identifiera klimatrelaterade risker, se sidan 65.	A) Catenas indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 80–85.
B) Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter, sidorna 58, 77, 131–135.	B) Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiell planering, se sidorna 131–135.	B) Catenas processer för hantering av klimatrelaterade risker, se sidorna 58 och 65.	B) Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol, se tabell på sidan 69.
	C) Beredskapen av Catenas strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier, se sidorna 133–134.	C) Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering, se sidorna 58, 131–135.	C) Mål för att hantera klimatrelaterade risker, se Catenas hållbarhetsmål sidan 57.



Utöver lager och logistik kan våra anpassningsbara logistikkanläggningar ibland även rymma fler funktioner.

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 2020 tilldelades Catena utmärkelsen EPRA Silver.

Organisationsgränser

Catena redovisar nyckeltalen enligt Greenhouse Gas Protocols operational/financial control, det vill säga den redovisade datan avser samtliga 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 45–47 ingår. Total LOA för 2021 är 2 125 916 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 90 procent av portföljen beroende på nyckeltal. Uthyrningsbar yta (LOA) och dess andel av Catenas total som ingår i mätningen på respektive indikator anges tillsammans med respektive nyckeltal i EPRA-tabellerna. För nyckeltal i jämförbart bestånd har Catena tagit med fastigheter som varit del av beståndet sedan 2020 eller längre, där det finns mätdata för hela 2020 och 2021 och där storlek på total uthyrningsbar yta inte har förändrats mellan 1 januari 2020 och 31 december 2021.

Uppskattning av hyresvärdens förbrukning

Redovisade data är uppmätt, säkerställd och inte uppskattad. Endast data för Catenas huvudkontor Vångagärdet 20 är uppskattad då Catena inte har undermätare på kontorsytan som är del av en större byggnad. För att få fram förbrukningssiffror har Catena tagit användning av respektive indikator för hela fastigheten (25 960 kvm) delat med totala ytan för att sedan multiplicera med kontorsytan (995 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. I EPRA-index på sidan 81 markeras de indikatorer som har granskats av revisorer. Se bestyrkanderapport på sidan 90.

Avgränsning – rapportering av hyresvärd och hyresgästens förbrukning

Catena rapporterar statistik för el, värme, vatten och avfall där Catena står för abonnemanget. För energi särredovisas även den faktiska förbrukningen som undermätts och vidarefaktureras till hyresgästen. Catena rapporterar också 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:s graddagar för normalisering av energi för uppvärmning.

Segmentanalys (geografi, byggnadstyp, osv.)

Catenas fastighetsinnehav består av logistikfastigheter samt 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. Geografisk fördelning kan vara intressant mellan Sverige och Danmark då Catena förvärvade fem danska fastigheter under 2021 och har totalt nio. Dock saknar vi i dagsläget förbrukningsdata på majoriteten av de danska fastigheterna vilket gör uppdelningen irrelevant i dagsläget.

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 81.

Förklaringar till utfall

Förklaring till utfall av de olika indikatorerna presenteras i tabelltexterna under respektive tabell på sidan 82–85. Ytterligare information och aktiviteter finns på sidorna 65–76.

Rapporteringsperiod

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

Väsentlighet

Catenas väsentlighetsanalys redovisas på sidorna 59 och 78.

EPRA-index

EPRA-kod	Indikator	GRI-standard	Sidhänvisning	Granskad av revisor
Miljöindikatorer				
Elec-Abs	Total electricity consumption	302-1	82	X
Elec-Lf	Like-for-like total electricity consumption	302-1	82	X
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	302-1	82	X
DH&C-Lfl	Like-for-like total district heating & cooling consumption	302-1	82	X
Fuel-Abs	Total fuel consumption	302-1	82	X
Fuels-Lfl	Like-for-like total fuel consumption	302-1	82	X
Energy-Int	Building energy intensity	CRE1	83	X
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	305-1	83	X
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	305-2	83	X
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	CRE3	83	X
Water-Abs	Total water consumption	303-1	83	X
Water-Lfl	Like-for-like total water consumption	303-1	83	X
Water-Int	Building water intensity	CRE2	83	X
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	306-2	84	X
Waste-Lfl	Like-for-like total weight of waste by disposal route	306-2	84	X
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	CRE8	83–84	X
Sociala indikatorer				
Diversity-Emp	Employee gender diversity	405-1	85	X
Diversity-Pay	Gender pay ratio	405-2	74	X
Emp-Trining	Training and development	404-1	73	X
Emp-Dev	Employee performance appraisals	404-3	74	X
Emp-Turnover	New hires and turnover	401-1	85	X
H&S-EMP	Employee health and safety	403-2	73	X
H&S-Asset	Asset health and safety assessment	416-1	85	X
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	416-2	85	X
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	413-1	85	X
Styrning				
Gov-Board	Composition of the highest governance body	102-22	144	X
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	102-24	139	X
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	102-25	139–142, 144	X

Eftersom att det inte finns en vedertagen översättning av EPRA-indikatorerna så har vi valt att använda de engelska.

Miljöindikatorer, EPRA

Elanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd		Förändring, %
EPRA-code	Enhet		2021	2020	2017 (basår)	2021	2020	
Elec-	MWh	Inköpt hyresvärd	55 280	50 057	40 249	49 571	47 662	4
Abs		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	32 263	31 595	N/D	30 439	29 864	2
Elec-Lfl		Inköpt hyresgäst	84 040	82 750	63 870	67 781	66 607	2
		Egenproducerad hyresvärd	1 917	1 063	-	840	508	65
		Egenproducerad hyresgäst	1 232	1 072	-	1 023	1 072	-5
		Total elanvändning	142 469	134 942	104 119	119 216	115 848	3
%		<i>Andel förnyelsebar</i>	40	40	N/D	42	42	
	kWh/kvm	Intensitet	76	76	79	73	71	3
kvm		LOA (medelvärde)	1 877 066	1 766 253	1 322 819	1 642 584	1 642 584	
%		Andel av total LOA (31/12)	88	91	80	77	84	

Tabellen visar elförbrukning för Catenas helägda fastigheter, fördelat på inköpta och egenproducerade källor. All redovisad egenproducerad energi kommer från lokala solcellsanläggningar och har förbrukats i Catenas fastigheter. För inköpt el av hyresgäster har Catena begränsade uppgifter om elens ursprung. Intensitet på el har ökat under 2021 på grund av olika anledningar, dels har vissa hyresgäster haft en ökad produktion 2021 och att fastigheter har kopplats om från fjärrvärme till elvärme samt att vi har förvärvat fastigheter under 2021. Vi har fått in historisk förbrukningsdata på el på vissa fastigheter och därmed reviderat år 2020 jämfört med föregående års redovisning.

Fjärrvärmeanvändning

Fjärrvärmeanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd		Förändring, %
EPRA-code	Enhet		2021	2020	2017 (basår)	2021	2020	
DH&C-	MWh	Inköpt hyresvärd	34 918	35 495	27 430	33 326	33 866	0
Abs		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	12 645	14 525	N/D	12 645	12 517	1
DH&C-		Inköpt hyresgäst	27 382	22 416	18 575	24 176	24 731	-2
LfL		Totalt fjärrvärmeanvändning	62 300	57 911	46 187	57 502	58 116	-1
%		<i>Andel förnyelsebar</i>	95	95	N/D	97	97	
	kWh/kvm	Intensitet	44	44	42	41	41	-1
kvm		LOA (medelvärde)	1 415 902	1 313 028	1 103 467	1 401 242	1 401 242	
%		Andel av total LOA (31/12)	67	67	66	72	76	

Tabellen visar fjärrvärmeförbrukning på Catenas fastigheter. Siffrorna är normalårskorrigerade enligt SMHI:s graddagar. Catena använder ingen fjärrkyla i sina fastigheter.

Bränsleanvändning

Bränsleanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd		Förändring, %
EPRA-code	Enhet		2021	2020	2017 (basår)	2021	2020	
Fuels-	MWh	Inköpt hyresvärd	1 446	985	6 241	1 446	787	84
Abs		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	625	659	N/D	625	484	29
Fuels-Lfl		Inköpt hyresgäst	259	70	301	62	11	473
		Totalt bränsleanvändning	1 705	1 055	6 542	1 507	797	89
%		<i>Andel förnyelsebar</i>	-	-	-	-	-	
	kWh/kvm	Intensitet	15	10	57	14	8	89
kvm		LOA (medelvärde)	114 239	108 222	115 458	105 539	105 539	
%		Andel av total LOA (31/12)	5	6	7	5	6	

Tabellen visar bränsleförbrukning i Catenas fastigheter. Siffrorna är normalårskorrigerade enligt SMHI:s graddagar. Uppvärmningen med naturgas har ökat under 2021 jämfört med 2020 framförallt på grund av att en hyresgäst har ändrat verksamhet inom sina ytor vilket kräver ytterligare uppvärmning jämfört med tidigare.

Total energianvändning

EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd		Förändring, %
			2021	2020	2017 (basår)	2021	2020	
Energy-Int	MWh	Inköpt/producerad av hyresvärd	93 561	87 601	73 920	85 183	83 342	3
		varav undermått till hyresgäst	45 533	46 779	N/D	44 733	42 865	4
		Inköpt/producerad av hyresgäst	112 913	106 307	82 928	93 042	92 420	1
		Total energianvändning	206 474	193 908	156 848	178 225	174 762	2
	kWh/kvm	Intensitet	108	109	122	116	114	2
	kvm	LOA (medelvärde)	1 908 258	1 783 882	1 281 546	1 534 062	1 534 062	
	%	Andel av total LOA (31/12)	90	92	77	72	79	

Tabellen visar energiintensiteten i Catenas fastigheter. Vi har fått historisk förbrukningsdata och därför reviderat siffrorna för 2020.

Växthusgasutsläpp

EPRA-code	Enhet	Scope	Utsläppskälla	2021	2020	2018 (basår)	Förändring 2021-2018, %
GHG-Dir-Abs	ton CO ₂ e	Scope 1	Naturgas	168	67	1 195	-86
		Scope 2	El (market-based)	0	0	0	0
GHG-In-dir-Abs			El (location-based)	852	683	895	-5
GHG-Int			Fjärrvärme	1 381	1 201	1 163	19
		Total Scope 1+2 (market-based)		1 550	1 268	2 358	-34
		Total Scope 1+2 (location-based)		2 401	1 951	3 253	-26
	kg CO ₂ e/kvm	GHG intensitet (Scope 1+2,market-based)		0,81	0,71	1,57	-48
	kg CO ₂ e/kvm	GHG intensitet (Scope 1+2 location based)		1,26	1,09	2,16	-42
	kvm	LOA (medelvärde)		1 908 258	1 783 882	1 505 297	
	%	Andel av total LOA (31/12)		90	92	84	

Tabellen visar Scope 1 och 2 växthusgasutsläpp samt intensiteten som uppstår i samband med fastigheternas energiförbrukning. För EPRA:s sBPR ska utsläppen för Scope 1 och 2 bara redovisas utifrån byggnadernas energiförbrukning. Totala utsläpp redovisas på sidan 69, där återfinns också omräkningsfaktorer. Intensiteten har ökat jämfört med 2020, det beror bland annat på att vi har förvärvat i Danmark som beräknas med en högre emissionsfaktor.

Vattenanvändning

EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd		Förändring, %
			2021	2020	2019	2021	2020	
Water-Abs	m ³	Inköpt av hyresvärd	154 887	119 271	136 526	145 636	89 346	30
Water-LfL		Inköpt hyresgäst	129 489	104 221	103 961	99 791	102 062	1
Water-Int		Total vattenanvändning	284 376	223 492	240 487	245 428	191 408	16
	l/kvm	Intensitet	162	141	152	160	152	16
	kvm	LOA (medelvärde)	1 753 243	1 581 180	1 586 399	1 529 919	1 256 883	
	%	Andel av total LOA (31/12)	82	81	86	72	65	

Tabellen visar vattenförbrukning i Catenas fastigheter. All förbrukning av vatten är inköpt via kommunala vattenleverantörer.

Obligatorisk miljöcertifiering

EPRA-code	Enhet	Miljöcertifieringssystem och nivå	Totalt certifierade	EPC A							G
				EPC A	B	C	D	E	F		
Cert-Tot	kvm	Energi-deklaration (EPC)	1 339 059	455 322	219 196	299 241	225 498	69 026	56 641	14 135	
	% av total yta		63	21	10	14	11	3	3	1	

Energideklarationer ska genomföras på de fastigheter som har varit i drift i mer än ett år. Energideklarationer är i process att uppdateras på våra övriga fastigheter och kommer att redovisas nästa år.

Frivillig miljöcertifiering

EPRA-code	Enhet	Miljöcertifieringssystem och nivå	2021	2020	2019
Cert-Tot	kvm	Certifierad enligt GreenBuilding	176 485	149 562	149 562
	% av total yta		8	8	8
	kvm	Certifierad enligt Miljöbyggnad Silver	310 557	120 500	0
	% av total yta		15	6	0
	kvm	Total certifierad	372 853	270 062	149 562
	% av total yta		18	14	8
	Antal byggnader		19	13	7

Tabellen visar antal byggnader som är miljöcertifierade samt certifierad area. Vissa fastigheter är certifierade både med Miljöbyggnad Silver och GreenBuilding och för att undvika dubbelräkning räknas ytan endast en gång i total certifierad yta och antal byggnader.

Avfall

EPRA-code	Enhet		Totalt		Jämförbart bestånd		Förändring, %	
			2021	2020	2018 (basår)	2021		2020
Waste-Abs	ton	Farligt avfall	26	41	1	3	5	-40
Waste-LfL	ton	varav till annan/ okänd behandlingsmetod	26	41	1	3	5	
	%		100	100	100	100	100	
	ton	Icke-farligt	221	565	248	67	72	-7
	ton	varav till förbränning	124	147	23	21	19	11
	%		56	26	9	31	26	
	ton	varav till återvinning	34	126	114	26	30	-13
	%		15	22	46	39	42	
	ton	varav till deponi	11	20	11	5	15	-67
	%		5	4	4	7	21	
	ton	varav till kompostering	19	16	6	0	0	135
	%		9	3	2	1	0	
	ton	varav till annan/ okänd behandlingsmetod	33	255	124	15	8	88
	%		15	45	50	22	11	
	ton	Totalt avfall	247	606	249	70	77	-9
		LOA (medelvärde)	306 548	652 742	481 556	280 858	280 858	
		Andel av total LOA (31/12)	14	34	27	14	15	

Tabellen visar mängder av avfall som genererats i Catenas fastigheter där Catena anlitat avfallsbolag och där dessa bolag i sin tur levererar behandlade viktmängder till Catena. Få avfallsbolag har statistik tillgänglig och därför anses underlaget vara begränsat. För 2021 rapporterar vi för färre fastigheter än jämfört med 2020 på grund av att vi inte fått tillgång till tillförlitliga data..

Catenas huvudkontor

EPRA-code	Enhet		2021	2020	2019	Förändring 2021-2020, %
Elec-Abs, Lfl	MWh	Total elanvändning	27	15	23	74
DH&C-Abs, Lfl		Total fjärrvärmeanvändning	83	39	16	114
Fuel-Abs, Lfl		Total bränsleanvändning	0	-	48	
Energy-Int	kWh/kvm	Intensitet	110	84	136	31
GHG-Dir-Abs	ton CO ₂	Scope 1	0	-	9	-
GHG-Indir-Abs		Scope 2	6	3	1	71
GHG-Int	kg CO ₂ e/kvm	Intensitet	6	5	14	11
Water-Abs, Lfl	m ³	Total vattenanvändning	198	135	187	47
Water-Int	l/kvm	Intensitet	199	209	290	-5
Waste-ABS, Lfl	ton	Total (icke-farligt, till återvinning och förbränning)	19	19	49	0
	kvm	LOA	995	645	645	

Tabellen visar förbrukning på Catenas huvudkontor. Alla värden är uppskattade. Förbrukningen ökade då vi i maj 2021 utökade kontorsytan med ytterligare ett plan. Dessutom flyttade fler hyresgäster in i byggnaden vilket ökade byggnadens energianvändning. Fjärrvärme är normalårskorrigerad men januari-maj var betydligt kallare i jämförelse med 2020 vilket krävde mycket energi.

Sociala indikatorer

Social Hållbarhet på Catenas fastigheter

EPRA-code	Indikator	2021	2020	2019
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

Det utförs minst en rondning per år i varje fastighet med hänsyn till hälsa och säkerhet. Inga större brister har uppkommit. Vi har inte genomfört några samhällsprojekt.

Personalsättning

EPRA-code		2021		2020		2019	
		Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Emp-Turnover	Personer som börjat	5	2	8	4	6	5
	<i>Andel av totalt antal anställda vid årets slut, %</i>	11		17		14	
	Personer som slutat	4	2	5	1	4	1
	<i>Andel av totalt antal anställda vid årets slut, %</i>	9		11		9	

Personalstyrka

Total personalstyrka, st	2021		2020		2019	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Antal anställda	47	17	46	17	43	14
Tillsvidareanställda	47	17	46	17	42	13
<i>Varav heltid</i>	47	17	46	17	42	13
<i>Varav deltid</i>	0	0	0	0	0	0
Visstidsanställda	0	0	0	0	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		2021		2020		2019	
		Antal	% kvinnor	Antal	% kvinnor	Antal	% kvinnor
Diversity Emp	Styrelse	7	43	7	43	7	43
	Under 30 år	0	0	0	0	0	0
	30–50 år	1	100	1	100	2	100
	Över 50 år	6	33	6	33	5	20
Ledning		4	50	3	33	7	14
	Under 30 år	0	0	0	0	0	0
	30–50 år	2	0	1	0	3	33
	Över 50 år	2	100	2	50	4	0
Övriga medarbetare		43	35	43	37	36	36
	Under 30 år	3	66	4	100	4	100
	30–50 år	27	44	22	36	19	32
	Över 50 år	13	8	17	24	13	23

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 2021 följer GRI-standarder 2016, nivå Core, men med två undantag. GRI 403 Hälsa och säkerhet, samt GRI 303 Vatten och utloppsvatten redovisas enligt 2018 års standard och GRI 207 Skatt enligt 2019 års standard. 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.

GRI-standard	Beskrivning	Sidhänvisning/ Kommentar
GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR		
ORGANISATIONSPROFIL (2016)		
102-1	Organisationens namn	159
102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	4–9
102-3	Organisationens huvudkontor	159
102-4	Verksamhetsländer	5
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	138
102-6	Marknader	15–19, 23
102-7	Organisationens storlek	5, 42–47, 85
102-8	Personalstyrka	85
102-9	Leverantörskedja	66, 75–76
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	9, 48–49
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	56
102-12	Externa initiativ	60
102-13	Medlemskap	60, 62–63
STRATEGI OCH ANALYS (2016)		
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	10–11
ETIK OCH INTEGRITET (2016)		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	35, 76
STYRNING (2016)		
102-18	Styrningsstruktur	34, 58
INTRESSENTENGAGEMANG (2016)		
102-40	Intressentgrupper	78
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	74
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	78
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	78
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	78

GRI-standard	Beskrivning	Sidhänvisning/ Kommentar
REDOVISNINGSPROFIL (2016)		
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	77
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	58, 78
102-47	Identifierade väsentliga områden	59, 78
102-48	Reviderad information	59
102-49	Väsentliga förändringar	59
102-50	Redovisningsperiod	77
102-51	Datum för senaste redovisning	24 mars 2021
102-52	Redovisningscykel	Årligen
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll	89
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI-standarder	60, 77
102-55	GRI-index	86–87
102-56	Externt bestyrkande	90

ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI 201: EKONOMISK UTVECKLING (2016)

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
201-1	Genererat och distribuerat ekonomiskt värde	63

GRI 203: INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN (2016)

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
203-2	Väsentlig indirekt ekonomisk påverkan	63–64

GRI 205: ANTIKORRUPTION (2016)

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptions policys och riktlinjer	72, 76
205-3	Antal fall av korruption	Inga fall, se även sidan 76

GRI-standard	Beskrivning	Sidhänvisning/ Kommentar
GRI 207: SKATT (2019)		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
207-1	Bolagets inställning till skatt	63–64
207-2	Skattestyrning, kontrollramverk, riskhantering	63–64
207-3	Intressentdialog och hantering av skatteangelägenheter	63–64
207-4	Land-för-land rapportering	64
GRI 302: ENERGI (2016)		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
302-1	Organisationens energianvändning	66–67, 82–83
GRI 303: VATTEN OCH UTLOPPSVATTEN (2018)		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
303-1	Vatten som en knapp resurs	65, 71, 83–84
GRI 304: BIOLOGISK MÅNGFALD (2016)		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
304-2	Ekosystem	68, 70
GRI 305: UTSLÄPP (2016)		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	65–69, 83, 88
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	65–69, 83, 88
305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	65–69, 88
GRI 306: AVFALL (2016)		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
306-2	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod	84
GRI 307: EFTERLEVNAD MILJÖ (2016)		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
307-1	Brott mot miljölagstiftning	76
GRI 308: UTVÄRDERING AV LEVERANTÖRER AVSEENDE MILJÖ (2016)		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
308-1	Nya leverantörer som utvärderats mot miljökriterie*	75–76, 88

* Redovisas ej fullt ut enligt GRI Standards.

GRI-standard	Beskrivning	Sidhänvisning/ Kommentar
GRI 401: ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR (2016)		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
401-1	Personalomsättning	85, redovisar ej region eller åldersfördelning på grund av få anställda.
GRI 403: HÄLSA OCH SÄKERHET (2018)		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet i arbetet	58
403-7	Förebyggande åtgärder inom hälsa och säkerhet direkt länkat till affärsrelationer	72–74
403-9	Arbetsrelaterade skador	73
GRI 404: UTBILDNING (2016)		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
404-1	Utbildning för anställda	73
404-3	Utvecklingssamtal	72–74
GRI 405: MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER (2016)		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
405-1	Sammansättning av företaget	85
405-2	Löneskillnad mellan könen	74
GRI 406: ICKE-DISKRIMINERING (2016)		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
406-1	Antal fall av diskriminering	Inga fall
CRE: PRODUKTANSVAR (2016)		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58
CRE1	Energiintensitet i byggnader	82–83
CRE2	Vattenintensitet i byggnader	83
CRE3	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	83
CRE8	Hållbarhetscertifieringar för ny-, om- och tillbyggnation	71, 83–84

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.

Energianvändning och växthusgasutsläpp

Catena redovisar energianvändning för 91 procent av den totala uthyrningsbara ytan, resterande nio 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 målfuppföljning. Under 2021 tar Catena för första gången med utsläpp från byggprojekt. Dessa redovisas inte för tidigare år då det saknas data på detta. Utsläppen har tagits fram genom klimatberäkningar på två fastigheter som gjordes enligt Boverkets lag om klimatdeklarationer. Dessa beräkningar har sedan använts som schabloner för nybyggnation och tillbyggnation. För nybyggnation gäller 311 kg CO₂e/kvm och tillbyggnad 224 kg CO₂e/kvm. Renovering och ombyggnad tas inte med på grund av att data saknas kring dessa. Information om användning och omvandlingsfaktorer för resterande utsläppskällor hämtas från källor enligt tabellen på sidan 68. 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 CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆ och NF₃. Bolaget genomför inga egna omräkningar från andra växthusgaser till CO₂e och har därför inget generellt värde för Global Warming Potential

(GWP). Förbränning av förnybara bränslen ger precis som fossila bränslen upphov till växthusgasutsläpp. 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 policys 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 företagshälsovård.

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

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



Kontakt

Tove Palm, Hållbarhetsansvarig
(föräldraledig)
tove.palm@catenafastigheter.se



Kontakt

Amanda Thynell, Hållbarhetscontroller
amanda.thynell@catenafastigheter.se



Kontakt

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



Kontakt

Malin Nissen, Chef Affärstöd
malin.nissen@catenafastigheter.se

Fastighetsskötsel



Vi finns nära hyresgästens sida

Oavsett om det handlar om att diskutera framtida expansionsplaner eller daglig förvaltning och skötsel så arbetar vi alltid nära hyresgästerna för att säkerställa att fastigheten fyller de behov som finns och fungerar tillfredställande i vardagen.

– En sådan enkel sak som återkommande skötsel av grönytor

kan tyckas som en detalj men har stor betydelse för upplevelsen för både medarbetare och besökare, säger Christopher Asklund som är fastighetstekniker på Catena.

Genom att vara närvarande och tillgänglig blir det lättare för kunden att kontakta oss för att diskutera ytterligare utveckling.

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 styrelsen i Catena AB (publ) att översiktligt granska hållbarhetsredovisningen för år 2021. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 77 i detta dokument, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Inom ramen för vårt uppdrag, och detta uttalande, har inte avsnittet Catena välkomnar EU:s taxonomi på sidan 62 inkluderats.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 77 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna 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. 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. En översiktlig granskning 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 revisionsd 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 AB (publ) enligt god revisionsd 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 18 mars 2022
PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Daniel Johansson Stattin
Specialistmedlem i FAR

A modern, multi-story building with a large glass facade is the central focus. The building has a dark roof and a light-colored upper section. In front of the building, there are several young, green trees supported by stakes, and a row of low, green bushes. The foreground is a paved area. The sky is clear and blue. A large, dark teal circular graphic is overlaid on the right side of the image, containing the text.

Finansiell information

Innehållsförteckning

Koncernen

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat	93
Rapport över finansiell ställning	94
Förändringar i eget kapital	95
Kassaflödesanalys	95

Noter

Not 1. Allmän information	96
Not 2. Redovisnings- och värderingsprinciper	96–101
Not 3. Information om rörelsesegment	102–103
Not 4. Hyresintäkter	103
Not 5. Fastighetskostnader och central administration	103
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	104
Not 7. Leasing	104
Not 8. Anställda och personalkostnader	104–105
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	106
Not 10. Skatt	106
Not 11. Goodwill	107
Not 12. Förvaltningsfastigheter	107–108
Not 13. Materiella anläggningstillgångar	108
Not 14. Andelar i intresseföretag och samarbetsarr.	109–110
Not 15. Övriga långfristiga fordringar	110
Not 16. Kundfordringar	110
Not 17. Övriga fordringar	110
Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110
Not 19. Eget kapital och resultat per aktie	110
Not 20. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	111–112
Not 21. Klassificering av finansiella instrument	113
Not 22. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	114
Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114
Not 24. Närstående	115
Not 25. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	115
Not 26. Kassaflödesanalys	116
Not 27. Avstämning av alternativa nyckeltal	117–118

Moderbolaget

Finansiella rapporter

Resultaträkning	119
Balansräkning	120
Förändringar i eget kapital	121
Kassaflödesanalys	121

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper	122
Not 2. Finansiell riskhantering	122
Not 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	122
Not 4. Nettoomsättning	122
Not 5. Kostnad för utförda tjänster	122
Not 6. Anställda och personalkostnader	122–123
Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	123
Not 8. Leasing	123
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	123
Not 10. Skatt	123–124
Not 11. Materiella anläggningstillgångar	124
Not 12. Andelar koncernföretag	124–125
Not 13. Andelar i intresseföretag	126
Not 14. Kundfordringar	126
Not 15. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	126
Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127
Not 17. Eget kapital	127
Not 18. Övriga avsättningar	127
Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127
Not 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	127
Not 21. Kassaflödesanalys	128
Not 22. Klassificering av finansiella instrument	128–129
Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	130
Not 24. Närstående	130

Finansiella rapporter – koncernen

Rapport över totalresultat, koncernen			
Mkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter	4	1 387,4	1 263,9
Fastighetskostnader	5	-292,0	-260,1
Driftsöverskott		1 095,4	1 003,8
Central administration	5, 6, 7, 8	-36,6	-35,2
Övriga rörelseintäkter		6,0	3,7
Övriga rörelsekostnader		-	-2,0
Andelar i resultat från intresseföretag	14	-2,5	-4,4
Finansiella intäkter	9	7,5	2,1
Finansiella kostnader	9	-235,8	-239,5
Finansiella kostnader avseende leasingavtal	7	-9,9	-9,9
Förvaltningsresultat		824,1	718,6
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	21,8	8,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	2 318,1	1 158,8
Värdeförändringar derivat	20	202,5	38,1
Resultat före skatt		3 366,5	1 923,5
Aktuell skatt	10	-26,9	-38,9
Uppskjuten skatt	10	-647,8	-357,5
Årets resultat	19	2 691,8	1 527,1
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens		11,5	-9,7
Årets totalresultat		2 703,3	1 517,4
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	19	2 703,3	1 517,4
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie			
Resultat per aktie, kr ¹⁾	19	66,63	40,51
Utdelning per aktie, kr		8,00 ²⁾	7,50

1) Före och efter utspädning.

2) Styrelsens förslag till utdelning.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	12	23 400,0	18 612,4
Materiella anläggningstillgångar	13	2,1	1,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	7	334,5	334,5
Andelar i intresseföretag	14	79,7	71,6
Uppskjuten skattefordran	10	44,3	75,0
Övriga långfristiga fordringar	15, 20, 21	195,8	100,5
Summa anläggningstillgångar		24 559,4	19 698,5
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	18,1	14,3
Övriga fordringar	17	196,6	199,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	97,4	75,6
Likvida medel	20	992,6	411,1
Summa omsättningstillgångar		1 304,7	700,1
SUMMA TILLGÅNGAR	21	25 864,1	20 398,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		181,4	165,9
Övrigt tillskjutet kapital		3 416,3	2 161,3
Balanserat resultat		7 657,3	5 263,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		11 255,0	7 590,4
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital	19	11 255,0	7 590,4
Räntebärande skulder	20, 21, 22	9 346,4	6 090,4
Uppskjuten skatteskuld	10	2 498,5	1 884,0
Leasingskuld	21	332,0	332,0
Övriga långfristiga skulder	20	141,6	347,4
Summa långfristiga skulder	21	12 318,5	8 653,8
Räntebärande skulder	20, 21, 22	1 721,5	3 644,6
Leverantörsskulder		113,3	124,2
Aktuella skatteskulder		62,4	50,5
Skulder till intresseföretag	20	0,2	28,4
Övriga skulder		129,8	94,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	263,4	211,8
Summa kortfristiga skulder	21	2 290,6	4 154,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 864,1	20 398,6

Förändringar i eget kapital, koncernen

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

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	165,9	2 161,3	5 263,2	7 590,4	–	7 590,4
Årets totalresultat	–	–	2 703,3	2 703,3	–	2 703,3
Nyemission ¹⁾	15,5	1 264,5	–	1 280,0	–	1 280,0
Emissionskostnader, netto efter skatt	–	-9,5	–	-9,5	–	-9,5
Utdelning	–	–	-309,2	-309,2	–	-309,2
Utgående eget kapital 2021-12-31	181,4	3 416,3	7 657,3	11 255,0	–	11 255,0

1) Varav apportemission tvåhundra Mkr.

Kassaflödesanalys, koncernen

Mkr	Not 26	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		3 366,5	1 923,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-2 541,7	-1 197,0
Betald skatt		-19,8	-13,8
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		805,0	712,7
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-15,5	-13,2
Förändring av rörelseskulder		21,9	44,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		811,4	744,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		-534,2	-172,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-998,9	-969,1
Avyttring av förvaltningsfastigheter		28,0	157,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2,0	-0,4
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0,6	0,6
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-89,3	-16,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 595,8	-1 000,9
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 070,5	–
Upptagna lån		6 628,5	6 679,8
Amortering av lån		-6 023,5	-5 898,1
Utbetald utdelning		-309,2	-245,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 366,3	536,7
Årets kassaflöde		581,9	280,1
Likvida medel vid årets början		411,1	131,2
Kursdifferens i likvida medel		-0,4	-0,2
Likvida medel vid årets slut		992,6	411,1

Noter – koncernen

Not 1. Allmän information

Catena AB (publ), organisationsnummer 556294-1715, har sitt säte i Helsingborg i Skåne län, Sverige. 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 18 mars 2022 och föreläggs årsstämman den 28 april 2022.

Catenas styrelse har avgett hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen kapitel 6, vilken återfinns på sidorna 56–89 i denna rapport. Hållbarhetsrapporten avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag för kalenderåret 2021 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 Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilket specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen.

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

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

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

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

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande ändringar av standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021:

Ändring av IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4, IFRS 16, IAS 16 och IAS 37. 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 i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2021 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, det vill säga 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 förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalför-

pliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärsanalys i anslutning till rörelseförvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats och som utgör vederlag för de förvärvade nettotillgångarna. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar och skulder som är följden av en överenskommen villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader 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 2020 och 2021 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 realiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

Intrasseföretag och joint ventures

Ett bolag redovisas som intrasseföretag 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 intrasseföretag 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 intrasseföretags resultat" koncernens andel i företagets nettoresultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- och undervärden. Erhållna utdelningar från intrasseföretag minskar investerings redovisade värde. "Andel i intrasseföretags resultat" redovisas som en del av förvaltningsresultatet.

När koncernens andel av redovisade förluster i intrasseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör. Realiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intrasseföretag och gemensamt kontrollerade företag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade 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 intrasseföretag, 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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter 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 övervärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då kontroll övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen.

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

Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader

Central administration

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Förvaltningsresultat

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

Skatt

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

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultaträkningen

Kategorin innefattar derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas.

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Derivat och säkringsredovisning

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

Verkligt värde på finansiella instrument

Vid fastställandet av verkligt värde för lån samt ränteswappar sker en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. För avtal om räntetak fastställs värdet med hjälp av optionsvärderingsmodell. Den egna kreditrisken beaktas vid verkligt värde-värdering av lånen. Verkligt värde för valutaterminkontrakt 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 värdefluktuationer.

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.

Nedskrivningar

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

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

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

Nedskrivningsprövning av icke-finansiella tillgångar

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

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

Catena tillämpar i enlighet med reglerna i IFRS 9 en förenklad metod för nedskrivningsprövning av kundfordringar. 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 2004–2021 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 4,5 Mkr (3,7 Mkr).

För 2022 förväntas bolaget betala cirka 4,6 Mkr till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån preliminärt till 172 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 0,01135 procent och bolagets andel av totalt antal aktiva försäkrade till 0,00680 procent.

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Avsättningar

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

Eventualförpliktelse

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

Leasing – leasetagare

Leasingavtal redovisas 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. Tomträter 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 procent avgäldsränta och fordonsleasing med implicit kontrakt ränta. Koncernen är exponerad för framtida justeringar av tomträtsavgälder. När sådana justeringar träder ikraft omvärderas leasingskulden och justeras mot nyttjanderätten. Leasingbetalningar avseende fordon fördelas mellan amortering av skulden och ränta. Eftersom tomträter 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 tomträter 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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	176,4	165,3	266,4	223,5	110,6	106,9	283,1	217,1	550,9	551,1
(varav vidarefakturerade kostnader)	(10,8)	(9,0)	(17,2)	(14,6)	(13,5)	(12,7)	(46,4)	(39,8)	(40,1)	(43,1)
Fastighetskostnader	-29,8	-25,3	-62,1	-52,6	-30,3	-30,1	-76,2	-62,4	-93,6	-89,7
Driftsöverskott	146,6	140,0	204,3	170,9	80,3	76,8	206,9	154,7	457,3	461,4
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansiella intäkter	2,3	2,4	1,3	0,8	1,3	1,3	4,5	1,5	8,9	7,7
Finansiella kostnader	-39,5	-34,7	-48,8	-43,3	-16,9	-19,0	-46,1	-43,7	-110,8	-114,2
Förvaltningsresultat	109,4	107,7	156,8	128,4	64,7	59,1	165,3	112,5	355,4	354,9
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	21,8	-	-	-	-	8,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	327,4	19,5	568,5	340,1	104,9	28,3	481,3	326,2	840,2	444,7
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	436,8	127,2	725,3	468,5	191,4	87,4	646,6	438,7	1 195,6	807,6
Skatt										
Årets totalresultat										

Övriga upplysningar	Göteborg		Helsingborg		Jönköping		Malmö		Stockholm	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Goodwill	110,7	110,7	41,5	41,5	40,1	40,1	76,1	76,1	234,6	234,6
Förvaltningsfastigheter	3 125,3	2 339,6	4 697,2	3 807,6	1 502,6	1 312,7	4 743,5	3 393,5	9 331,4	7 759,0
Investeringar via förvärv	423,4	-	71,4	-	56,4	-	734,1	237,1	252,8	151,7
Investeringar i anläggningstillgångar	35,6	23,4	249,6	448,2	34,9	18,1	109,2	216,4	479,5	263,0
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uppskjutna skattefordringar	3,9	-	5,1	0,1	0,4	3,9	0,7	-	3,7	2,2

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 18 fastigheter
Helsingborg – utgörs av 26 fastigheter
Jönköping – utgörs av 13 fastigheter
Malmö – utgörs av 23 fastigheter
Stockholm – utgörs av 46 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 regionerna Helsingborg, Jönköping, Malmö och Stockholm.

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

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

Central administration och eliminering		Summa	
2021	2020	2021	2020
–	–	1 387,4	1 263,9
–	–	(128,0)	(119,2)
–	–	-292,0	-260,1
–	–	1 095,4	1 003,8
-36,6	-35,2	-36,6	-35,2
6,0	3,7	6,0	3,7
–	-2,0	–	-2,0
-2,5	-4,4	-2,5	-4,4
-10,8	-11,6	7,5	2,1
16,4	5,5	-245,7	-249,4
-27,5	-44,0	824,1	718,6
–	–	21,8	8,0
-4,2	–	2 318,1	1 158,8
202,5	38,1	202,5	38,1
170,8	-5,9	3 366,5	1 923,5
		-674,7	-396,4
		2 691,8	1 527,1

Central administration och eliminering		Summa	
2021	2020	2021	2020
–	–	503,0	503,0
–	–	23 400,0	18 612,4
–	–	1 538,1	388,8
6,2	0,5	915,0	969,6
-0,8	-0,6	-0,8	-0,6
30,5	68,8	44,3	75,0

Not 4. Hyresintäkter

Löptider för hyreskontrakt per 2021-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare.

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2022	199	118,6	8,2
2023	99	183,4	12,7
2024	52	133,5	9,3
2025	52	207,0	14,4
2026	28	173,2	12,0
2027	16	155,3	10,8
2028+	53	469,6	32,6
Totalt	499	1 440,6	100,0

Kontrakterad hyresintäkt per kontraktstorlek, Mkr

	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter, %
>10,0	41	51,7
5,0–10,0	48	24,9
3,0–5,0	41	11,1
2,0–3,0	22	3,9
1,0–2,0	36	3,7
0,5–1,0	51	2,7
<0,5	260	2,0
Totalt	499	100,0

Not 5. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2021	2020
Driftskostnader	97,9	79,8
Reparationer och underhåll	52,9	49,3
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	32,2	27,7
Fastighetsskatt	37,5	35,0
Övriga externa kostnader	27,8	25,6
Fastighetsadministration	43,7	42,7
Totalt	292,0	260,1

Central administration	2021	2020
Personalkostnader	20,0	17,0
Köpta tjänster	15,8	17,6
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,8	0,6
Totalt	36,6	35,2

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

	2021	2020
Revisionsuppdrag	2,1	1,8
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,2	0,1
Skatterådgivning	0,5	0,2
Övriga tjänster	0,4	0,4
Totalt	3,2	2,5

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadsade 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 kvalitetsssäkringstjänster.

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

Not 7. Leasing

I koncernens egenskap av leasetagare

	2021	2020
Kassautflöde	11,1	11,1
Totalt	11,1	11,1

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

Framtida odiskonterade kassautflöden avseende kontrakterade perioder förfaller till betalning:

	2021	2020
Inom ett år	11,1	11,1
Mellan ett och fem år	41,8	41,8
Senare än fem år	320,9	334,2
Totalt	373,8	387,1

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 leasingkulda.

Nyttjanderättstillgångar redovisade per 1 januari 2020

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

Nyttjanderättstillgångar redovisade per 31 december 2020

Tillkommande nyttjanderätter, fordon	1,2
Avskrivningar, fordon	-1,2

Nyttjanderättstillgångar redovisade per 31 december 2021

	334,5
--	-------

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 1,7 Mkr och redovisats som fastighetskostnader. Årets kostnad för leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde understiger 0,1 Mkr och redovisats som central administration.

Not 8. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2021		2020	
	varav män	varav kvinnor	varav män	varav kvinnor
Anställda i Sverige	46	65%	42	66%

Könsfördelning	2021		2020	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	57%	43%	57%	43%
Ledning	50%	50%	67%	33%

Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar

	2021	2020
Styrelseordförande	0,4	0,3
Övriga styrelseledamöter	1,2	1,1
Verkställande direktören (Benny Thögelsen jan–okt 2020)		
Grundlön	–	2,0
Övriga ersättningar	–	0,4
Verkställande direktören (Jörgen Eriksson nov 2020 tillsvidare)		
Grundlön	2,4	0,6
Övriga ersättningar	0,5	0,1
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	3,0	4,3
Övriga ersättningar	0,6	1,0
Övriga anställda	31,0	26,8
Summa	39,1	36,6

Pensionskostnader

	2021	2020
Verkställande direktören (Benny Thögelsen jan–okt 2020)	–	1,2
Verkställande direktören (Jörgen Eriksson nov 2020 tillsvidare)	0,8	0,2
Övriga ledande befattningshavare	1,3	2,0
Övriga anställda	7,1	5,0
Summa	9,2	8,4

Lagstadsade sociala kostnader inklusive löneskatt

	2021	2020
Styrelseordförande	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,4	0,4
Verkställande direktören (Benny Thögelsen jan–okt 2020)	–	1,2
Verkställande direktören (Jörgen Eriksson nov 2020 tillsvidare)	1,1	0,3
Övriga ledande befattningshavare	1,5	2,0
Övriga anställda	10,8	8,7
Summa	13,9	12,7
Totalt	62,2	57,7

	2021		2020	
	styrelse- arvode	varav för utskotts- arbete	styrelse- arvode	varav för utskotts- arbete
Arvode styrelseledamot, Tkr (årligt styrelsearvode beslutat av årsstämman april 2021 respektive april 2020)				
Gustaf Hermelin	385	–	350	–
Caesar Åfors	240	50	225	50
Hélène Briggert	215	25	200	25
Katarina Wallin	230	40	215	40
Tomas Andersson	–	–	195	20
Vesna Jovic	215	25	200	25
Magnus Swärdh	210	20	195	20
Lennart Mauritzson	210	20	–	–
Summa	1 705	180	1 580	180

Lön till styrelse och verkställande direktör avser styrelse och verkställande direktör i moderbolaget. På årsstämman 2021 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.

Styrelsearvoden och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägningsvillkor

Principer

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga ersättningar (som består av bonus och milersättningar) och pension. Med andra ledande befattningshavare avses i Catena de tre personer (två) som, vid årets utgång, tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammansättning, se sidan 145.

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 2021 uppgick arvodet till totalt 1,7 Mkr (1,6), varav styrelsens ordförande har erhållit 0,4 Mkr (0,4).

Marknadsmässig ersättning om 163 Tkr (40) 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 utöver 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 utförts eller resultat i koncernen uppnåtts, utbetalning av bonus ske med maximal bonus om en månadslön. Beslut om bonus tas i ersättningsutskottet årsvis i efterskott.

Bonusmålet för 2021 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 2021 med 4,3 Mkr (4,1) inklusive sociala avgifter.

Bonussystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2021. Ersättningsutskottet svarar för utvärdering av system och utfall.

Pensioner

Pensionsinbetalningar för bolagets VD, vVD 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 sex månader.

Anställningsavtalen med vice VD kan sägas upp av Catena med en uppsägningstid om 12 månader varav sex månader med arbetsplikt. Vid uppsägning från befattningshavarens sida är uppsägningstiden, i enlighet med kollektivavtal, tre 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 2021.

Not 9. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2021	2020
Ränteintäkter ¹⁾	4,3	2,1
Valutakursvinster	3,2	–
Summa	7,5	2,1

Finansiella kostnader	2021	2020
Räntekostnader	-222,9	-224,0
Valutakursförluster	–	-4,6
Övriga finansiella kostnader	-12,9	-10,9
Finansiella kostnader avseende leasingskuld	-9,9	-9,9
Summa	-245,7	-249,4

Finansnetto	2021	2020
	-238,2	-247,3

1) Ränteintäkter avser huvudsakligen tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 10. Skatt

Redovisad i rapport över totalresultat	2021	2020
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-26,9	-38,9
Summa	-26,9	-38,9
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Förvaltningsfastigheter	-585,8	-312,8
Derivat	-41,8	-7,8
Skattemässiga underskott	-2,0	-0,5
Obeskattade reserver	-28,8	-36,7
Övriga uppskjutna skatter	10,6	0,3
Summa	-647,8	-357,5
Totalt redovisad skatt	-674,7	-396,4

Avstämning av effektiv skatt	2021	2020
Resultat före skatt	3 366,5	1 923,5
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4)	-693,5	-411,6
Effekt av ändrad skattesats och utländsk skatt	-5,7	15,3
Skattereduktion för inventarieinköp under 2021	13,8	–
Ej avdragsgilla kostnader inkl. ränteavdragsbegränsning	-3,2	-0,5
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,7	1,0
Förändring av temporära skillnader för vilka uppskjuten skatt ej redovisas	15,1	–
Skatt på andel i resultat från intresseföretag	-0,5	-0,9
Övrigt	–	0,3
Redovisad effektiv skatt	-674,7	-396,4

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 20,0 (20,6).

Uppskjuten skatt redovisad i de finansiella rapporterna	2020				2021		
	IB 2020	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	UB 2020	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	UB 2021
Uppskjuten skattefordran							
Förvaltningsfastigheter	2,1	-2,1	–	–	–	–	–
Skattereduktion för inventarieinköp under 2021	–	–	–	–	13,8	–	13,8
Skattemässiga underskott	3,9	-0,5	–	3,4	-2,0	–	1,4
Derivat	78,5	-7,8	–	70,7	-41,8	–	28,9
Pensionsavsättningar	0,6	0,3	–	0,9	-0,7	–	0,2
Övrigt	–	–	–	–	-2,5	2,5	–
Summa uppskjuten skattefordran	85,1	-10,1	–	75,0	-33,2	2,5	44,3
Uppskjuten skatteskuld							
Förvaltningsfastigheter	1 455,9	310,7	-0,4	1 766,2	585,8	-0,1	2 351,9
Obeskattade reserver	81,1	36,7	–	117,8	28,8	–	146,6
Summa uppskjuten skatteskuld	1 537,0	347,4	-0,4	1 884,0	614,6	-0,1	2 498,5

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

Not 11. Goodwill

Goodwill	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	503,0	503,0
Utgående anskaffningsvärden	503,0	503,0

Förvärvet av Tribona 2016 utgjorde ett rörelseförvärv och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Detta innebär, till skillnad från tillgångsförvärv, att uppskjuten skatt ska beaktas på samtliga temporära skillnader. 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	2021	2020
Ingående värde	18 612,4	16 270,5
Förvärv	1 538,1	388,8
Ny-, till- och ombyggnation ¹⁾	913,1	969,1
Försäljningar	-6,9	-149,0
Omräkningsdifferenser mm	25,2	-25,8
Orealiserade värdeförändringar	2 318,1	1 158,8
Redovisat värde	23 400,0	18 612,4

Taxeringsvärden	2021	2020
Taxeringsvärden, byggnader	4 335,8	4 105,6
Taxeringsvärden, mark (varav innehav med tomträtt 117,3 Mkr)	1 775,4	1 751,9
Totalt	6 111,2	5 857,5

Påverkan på årets resultat	2021-12-31	2020-12-31
Hysesintäkter	1 387,4	1 263,9
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	248,3	217,4

1) Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs utom till den del de avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Aktiverade räntor uppgår till 3,8 Mkr (9,8).

Förvaltningsfastigheter uppdelade på regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr
Göteborg	18	297,1	3 125,3
Helsingborg	26	460,8	4 697,2
Jönköping	13	228,2	1 502,6
Malmö	23	346,2	4 743,5
Stockholm	46	793,6	9 331,4
Totalt	126	2 125,9	23 400,0

Verkligt värde

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

Värderingskategorier för förvaltningsfastigheter

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

Direktavkastningskrav och real tillväxt

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

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

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

Driftsöverskott och vakansnivå

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

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

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

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

Byggrätter

Det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen gällande byggrätter är bedömda värden på planlagda byggrätter på respektive fastighet. Den tillämpade värderingsmetoden för byggrätterna baseras på 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.

→

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

För definitioner se sidorna 156–157.

	Faktiskt utfall					
	Göteborg	Helsingborg	Jönköping	Malmö	Stockholm	Totalt
Hyresvärde, Mkr	209,2	286,1	129,5	293,3	602,5	1 520,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	96,3	93,8	97,6	92,4	94,7
Kontrakterad årshyra, Mkr	200,6	275,5	121,5	286,3	556,7	1 440,6
Driftsöverskott före fastighetsadm., Mkr	152,3	214,1	85,0	214,1	473,5	1 139,1
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	4,9	4,6	5,7	4,5	5,1	4,9
Överskottsgrad före fastighetsadm., %	86,3	82,2	76,9	75,8	86,0	82,5

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, Newsec och CBRE har värderat cirka 94 procent av beståndet, motsvarande ett värde av 21,9 Mdkr under 2021.

Värdering

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

Känslighetsanalys

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

För att belysa hur en förändring på +/-0,5 procent för dessa parametrar påverkar beräknat verkligt värde och belåningsgraden kan följande känslighetsanalys göras:

Andel värderade fastigheter	2021	2020
Antal fastigheter	114	74
Externt värde, Mkr	21 943,8	11 379,0
Motsvarande internt värde, Mkr	22 025,9	11 041,5
Avvikelse, Mkr	82,1	337,5
Avvikelse i %	0,4	3,1
Redovisat värde	23 400,0	18 612,4
Externvärderad andel, %	94,1	59,3

Känslighetsanalys	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+0,5%	-2 099
	-0,5%	2 388
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5%	507
	-0,5%	-588

Not 13. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	6,0	8,0
Förvärv	2,0	0,5
Försäljningar och utrangeringar	-0,6	-2,5
Utgående anskaffningsvärden	7,4	6,0
Ingående avskrivningar	-4,5	-4,0
Försäljningar och utrangeringar	-	0,1
Årets avskrivningar	-0,8	-0,6
Utgående avskrivningar	-5,3	-4,5
Redovisat värde	2,1	1,5

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultatet

	2021	2020
Central administration	0,8	0,6

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

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

2021	Klassificering	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
Foodhills Fastighet AB	Intressebolag	559122-6617	Bjuv	45,0%	18,6
Södertuna utveckling AB	Joint Venture	559184-0367	Södertälje	50,0%	50,1
Törsjö Logistik AB	Intressebolag	559014-0272	Örebro	34,0%	9,4
Urban Services Sweden AB	Intressebolag	559108-8397	Solna	33,3%	1,6
Totalt					79,7

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
Totalt					71,6

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%)

	2021	2020
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	62,9	49,7
Driftsöverskott	10,5	5,2
Årets resultat	-3,1	-14,9

	2021-12-31	2020-12-31
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	498,2	374,0
Omsättningstillgångar	26,5	48,6
Summa tillgångar	524,7	422,6
Eget kapital	37,2	9,2
Avsättningar	-	0,1
Övriga skulder	487,5	413,3
Summa eget kapital och skulder	524,7	422,6

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

	2021	2020
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	0,2	0,1
Driftsöverskott	0,1	-
Årets resultat	0,0	0,0

	2021-12-31	2020-12-31
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	7,8	7,0
Omsättningstillgångar	0,9	0,3
Summa tillgångar	8,7	7,3
Eget kapital	1,6	1,5
Övriga skulder	7,1	5,8
Summa eget kapital och skulder	8,7	7,3

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, Fa-bege och RagnSells med 33,3 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 fem procent vardera ägs av Foodhills AB och Mikael Halling.

	2021	2020
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	21,5	25,9
Förvärv	0,4	-
Aktieägartillskott	10,2	-
Årets andel av resultat efter skatt	-2,5	-4,4
Redovisat värde vid årets slut	29,6	21,5

→

Joint Ventures

Södertuna utveckling AB ägs till 50 procent av Catena AB och till 50 procent av Gerstabergh Gård AB. Bolagets syfte är att utveckla 1 000 000 kvm mark sydväst om Stockholm för logistikändamål.

	2021	2020
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	50,1	50,0
Årets andel av resultat efter skatt	–	0,1
Redovisat värde vid årets slut	50,1	50,1

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 1 706 Mkr (1 605) via SFF vilka beskrivs mer i detalj i årsredovisningens finansieringsavsnitt på sidorna 50–52. Kortfristiga placeringar uppgick per 31 december till 78,7 Mkr (78,7).

Not 15. Övriga långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran uthyrd automationsutrustning	82,6	–
Fordringar intresseföretag	54,8	42,0
Handpenning villkorat markförvärv	31,5	31,5
Deposition	18,7	18,6
Kapitalförsäkringar	1,5	3,8
Förutbetalda kreditavgifter	6,7	4,6
Totalt	195,8	100,5

Not 16. Kundfordringar

Förfallstruktur för kundfordringar	2021-12-31	2020-12-31
<30 dagar	5,5	1,3
31–60 dagar	0,7	1,9
61–90 dagar	0,8	1,9
>91 dagar	10,0	7,7
Summa	17,0	12,8
Ej förfallna	9,6	9,5
Totalt	26,6	22,3

Nedskrivna fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Reservering vid årets början	-8,0	-3,0
Reservering för befarade förluster	-0,9	-5,1
Konstaterade förluster	0,4	0,1
Reservering vid årets slut	-8,5	-8,0
Totala kundfordringar	18,1	14,3

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

För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringar grupperats baserat på kreditkaraktäristika och antal dagars dröjsmål.

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

Not 17. Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt och övriga skattefordringar	98,8	68,6
Kortfristiga placeringar	78,7	78,7
Handpenning fastighetsförvärv	–	33,6
Övriga fordringar	19,1	18,2
Totalt	196,6	199,1

Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Administration och fastighetskostnader	5,0	5,2
Förutbetald avgift kreditfacilitet	5,0	4,2
Förutbetalda projektkostnader	35,7	21,4
Förutbetalda försäkringspremier	10,8	9,7
Periodiserade hyresrabatter	33,4	29,4
Upplupna intäkter	7,5	5,7
Totalt	97,4	75,6

Not 19. Eget kapital och resultat per aktie

		Antal aktier	Totalt antal aktier
Antal registrerade aktier			
Nyemission	1999-05-17	490 754	11 555 662
Fondemission	2006-03-09	8 838	11 564 500
Riktad nyemission	2013-10-18	13 630 952	25 195 452
Riktad nyemission	2014-03-10	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
Riktad nyemission	2021-03-01	527 911	38 226 764
Riktad nyemission	2021-03-31	3 000 000	41 226 764
Antal registrerade aktier			41 226 764

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

	2021	2020
<i>Resultat per aktie</i>		
Årets resultat	2 691,8	1 527,1
Utestående stamaktier	41 226 764	37 698 853
Vägt antal utestående stamaktier	40 397 112	37 698 853
Resultat per aktie, kr	66,63	40,51

(Ingen utspädningsseffekt 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.

Finanspolicy	Mål 2021	Utfall 2021
Aktieutdelning ska långsiktigt uppgå till 50% av förvaltningsresultatet, reducerad med schablonberäknad skatt	>327,2 Mkr	329,8 Mkr
Genomsnittlig kapitalbindning	>2,5 år	3,3 år
Kreditgivare	>7 st	11 st
Räntetäckningsgrad	>2,0 ggr	4,5 ggr
Soliditet	>40%	43,5%

Finansiering

Räntebärande skulder i Catena består i huvudsak av traditionella bilaterala lån från kreditinstitut men också av säkerställda och icke säkerställda obligationer, realkreditobligationer och företagscertifikat. Räntebärande skulder uppgick per 2021-12-31 till 11 067,9 Mkr (9 735,0), varav 70,6 Mkr (78,2) under befintliga avtal kommer amorteras under 2022. Catenas finansiering har huvudsakligen varit säkerställd med pantbrev i fastigheter, direkt eller indirekt genom säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med vidhängande pant. I vissa fall är dotterbolagens aktier pantsatta och borgen lämnad av moderbolag. Under året emitterade Catena sina första icke säkerställda obligationer om 1 400 Mkr. Vanligtvis kompletteras kreditavtalen med garantiklausuler på finansiella åtaganden, innebärande att belåningsgraden ej får överstiga 60–75 procent och räntetäckningsgraden ej får understiga 1,5–2,0 ggr samt soliditeten 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 långgivare gör anspråk på de underliggande 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. Per 2021-12-31 fanns kreditlöften om 13 167,9 Mkr (11 135,0) varav 2 100,0 Mkr (1 400,0) var outnyttjat.

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

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2021-12-31

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder				Betalningsflöden		
		Lån	Leverantör	Intresseföretag	Upplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån ¹⁾	räntor på derivat ¹⁾
0–3 mån	1 018,2	240,7	113,3	0,2	69,1	–	30,6	17,2
3–12 mån	10,7	1 418,4	–	–	–	100,0	116,7	51,7
1–2 år	75,1	3 997,5	–	–	–	2 000,0	83,8	66,0
2–5 år	41,0	4 201,8	–	–	–	–	79,3	133,5
Över 5 år	38,2	1 209,5	–	–	–	–	11,8	68,8
Totalt	1 183,2	11 067,9	113,3	0,2	69,1	2 100,0	322,2	337,2

1) Vid aktuellt ränteläge.

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2020-12-31

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder				Betalningsflöden		
		Lån	Leverantör	Intresseföretag	Upplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån ¹⁾	räntor på derivat ¹⁾
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
Totalt	635,6	9 735,0	124,2	28,4	62,3	1 400,0	213,5	386,3

1) Vid aktuellt ränteläge.

Låneavtalens förfallostruktur

Förfalloår	2021	2020
2021	–	3 605,5
2022	1 659,1	1 211,1
2023	3 997,5	3 036,3
2024	2 623,8	1 616,5
>2025	2 787,5	265,6
Totalt	11 067,9	9 735,0

Förfallostruktur för redovisade långfristiga räntebärande skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	8 158,8	5 824,8
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 187,6	265,6
Totalt	9 346,4	6 090,4

→

Lånevillkor, ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp		Genomsnittlig ränta	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder	11 067,9	9 735,0	1,9%	2,3%

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

Total utestående nominell volym avseende avtal om ränteswappar uppgår till 5 365,9 Mkr (5 714,6).

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 upplåning använder sig Catena av flera finansieringskällor med varierande kapitalbindingstider. 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 och/eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. När och hur en sådan

förändring får effekt beror på valet av kapital- och räntebindingstid. Majoriteten av koncernens räntebärande skulder har en räntebinding som är kortare än ett år och huvudsakligen använder sig Catena av fasträntelån och räntederivat för att justera den aggregerade räntebindingen i låneportföljen. Inkluderat effekten av räntederivat uppgick på balansdagen den genomsnittliga räntebindingstiden till 3,0 år (3,1) och den genomsnittliga räntan till 1,9 procent (2,3). Ränta på de rörliga lånen baseras typiskt på 3-månaders Stibor eller 6-månaders Cibor med tillägg av en kreditmarginal.

Ränteförfallostruktur

År	Mkr	Effektivränta, % ¹⁾	Andel i %
2022	4 146,8	1,1	37,5
2023	908,0	2,9	8,2
2024	500,0	2,7	4,5
2025	1 354,5	2,4	12,2
2026	1 125,6	2,5	10,2
2027	600,0	1,5	5,4
2028	600,0	1,4	5,4
2029	1 261,0	2,5	11,4
2030	572,0	3,2	5,2
Totalt	11 067,9	1,9	100,0

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2021-12-31. Marginal är fördelad jämnt över räntebindingstiden.

	Nominellt värde		Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Redovisat värde	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ränteswapavtal (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	5 365,9	5 714,6	-140,4	-343,0	-140,4	-343,0

Av redovisat värde avser -140,4 Mkr (-343,0) 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 2021-12-31.

Nettovinst/förlust på finansiella instrument redovisade i resultaträkningen

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

	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
2021	
Lånefordringar och kundfordringar	-0,8
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	202,5
2020	
Lånefordringar och kundfordringar	-5,1
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	38,1

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	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel	992,6	411,1
Kundfordringar	18,1	14,3
Övriga kortfristiga fordringar	196,6	199,1
Övriga långfristiga fordringar	195,8	100,5
Totalt	1 403,1	725,0

Not 21. Klassificering av finansiella instrument

2021	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar	–	–	86,3	86,3
Kundfordringar	–	–	18,1	18,1
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	78,7	78,7
Upplupna intäkter	–	–	7,5	7,5
Likvida medel	–	–	992,6	992,6
Summa	–	–	1 183,2	1 183,2
Icke finansiella tillgångar				24 680,9
Totalt				25 864,1
Finansiella skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	-7 946,4	-7 946,4
Obligationslån	–	–	-1 400,0	-1 400,0
Leasingskuld	–	–	-332,0	-332,0
Räntederivat	-140,4	–	–	-140,4
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	-1 721,5	-1 721,5
Leverantörsskulder	–	–	-113,3	-113,3
Övriga kortfristiga skulder	–	–	-0,2	-0,2
Upplupna kostnader	–	–	-65,2	-65,2
Summa	-140,4	–	-11 578,6	-11 719,0
Icke finansiella skulder				-2 890,1
Totalt				-14 609,1

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde. Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 5,9 Mdkr.

2020	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar	–	–	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
Summa	–	–	635,6	635,6
Icke finansiella tillgångar				19 763,0
Totalt				20 398,6
Finansiella skulder				
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
Summa	-343,0	–	-10 281,9	-10 624,9
Icke finansiella skulder				-2 183,3
Totalt				-12 808,2

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.

Not 22. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	10 073,3	10 592,2
Aktier för skulder till kreditinstitut ¹⁾	7 316,1	6 760,6
Totalt	17 389,4	17 352,8

1) Avser aktier i koncernföretag.

Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	201,0	76,7
Övriga eventalförpliktelser	80,3	21,2
Totalt	281,3	97,9

Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	194,2	145,6
Upplupna driftskostnader	19,8	13,7
Förutbetalda mediakostnader	0,6	0,2
Upplupna räntekostnader	23,8	28,3
Upplupna lönerelaterade kostnader	16,6	15,7
Upplupna försäljningskostnader	3,9	3,9
Övriga poster	4,5	4,4
Totalt	263,4	211,8

Not 24. Närstående**Närstående relationer**

Koncernen står under ett betydande inflytande från Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag. Hans innehav uppgick per 2021-12-31 till 27,2 procent (29,8) av rösterna i koncernens moderbolag. Erik Paulssons inflytande leder till att koncernen har närstående-transaktioner med, det av Erik Paulsson helägda bolaget, Hansan AB. Närståendetransaktion har även skett med av 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 2021. Se not 8 Anställda och personalkostnader.

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

	2021	2020
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	0,5	0,5
Ränteintäkter	1,8	1,9
Långfristiga fordringar	54,8	42,0
Räntebärande skulder	0,2	28,4
Borgensförbindelser	201,0	76,7
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	0,3	0,2

Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningsaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 25. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 21 februari lade Catena bud på en fastighetsportfölj från Halmslätten Fastighets AB. Affären är planerad som en bolagstransaktion där Halmslättens Fastighets AB säljer samtliga aktier i sitt dotterbolag som äger koncernens fastighetsportfölj. Transaktionen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 1 520 Mkr för fastigheterna Vrangelsro 5:4 i Halmstad kommun samt Logistiken 3 i Umeå kommun. Affären är enligt avsiktsförklaringen villkorad av att säljaren godkänner försäljning vid en extra bolagstämma samt att Catena kan genomföra en due diligence-process. Därefter kan ett bindande aktieöverlåtelseavtal ingås.

Inför årsstämman i Catena den 28 april 2022 offentliggjorde valberedningen sitt förslag den 4 mars. Omval föreslås av Gustaf Hermelin, Katarina Wallin, Hélène Briggert, Magnus Swärdh, Vesna Jovic, Caesar Åfors och Lennart Mauritzson. Vidare föreslås nyval av Lennart Mauritzson som styrelsens ordförande samt nyval av revisionsbolag KPMG med Camilla Alm Andersson som huvudansvarig revisor.

Catena tecknade den 15 mars hyresavtal med Menigo och investerar 607 Mkr på Logistikposition Landvetter – en investering som också inkluderar markförvärv. Den nya byggnaden är 42 250 kvm stor och består av både kyllager, fryslager och kontor, anläggningen certifieras enligt BREEAM Excellent. Avtalslängden är 10 år med ett beräknat driftöverskott om cirka 38 Mkr.

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

Not 26. Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	4,3	2,1
Erlagd ränta	-241,0	-244,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,8	0,6
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-2 318,1	-1 158,8
Förändringar i värdet av derivat	-202,5	-38,1
Resultatandel i intresseföretag	2,5	4,4
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-21,1	-7,1
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-3,3	2,0
	-2 541,7	-1 197,0
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		
Samtliga förvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 452,2	388,8
Finansiella anläggningstillgångar	16,6	-
Rörelsefordringar	14,3	1,8
Likvida medel	2,4	3,8
Lån	-657,4	-209,2
Rörelseskulder	-59,8	-8,9
Summa nettotillgångar	768,3	176,3
Erlagd köpeskilling	768,3	176,2
Säljarreverser	-31,7	-
Apportemission och nyemission genom kvittning av förvärvsskulder	-200,0	-
Summa	536,6	176,2
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-2,4	-3,8
Påverkan på likvida medel	534,2	172,4
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		
Investeringar i intresseföretag	-10,6	-0,1
Förändringar i räntebärande poster	-78,7	-16,5
Summa investering i finansiella tillgångar	-89,3	-16,6

Avstämning av nettoskuld	Likvida medel	Skuld till intressebolag	Fastighetslån	Summa
Nettoskuld per 31 december 2020	411,1	-28,4	-9 735,0	-9 352,3
Kassaflöde	581,9	28,2	-665,4	-55,3
Förvärv	-	-	-657,4	-657,4
Valutakursdifferenser	-0,4	-	-10,1	-10,5
Nettoskuld per 31 december 2021	992,6	-0,2	-11 067,9	-10 075,5

Not 27. Avstämning av alternativa nyckeltal

			2021-12-31	2020-12-31
	Hän- visning	Formel- referens		
<i>Fastighetsrelaterade</i>				
Överskottsgrad, %				
Driftsöverskott	RR	A	1 095,4	1 003,8
Hysesintäkter	RR	B	1 387,4	1 263,9
Överskottsgrad = A/B			79,0%	79,4%
Belåningsgrad, %				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	9 346,4	6 090,4
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	1 721,5	3 644,6
Likvida medel	BR	C	992,6	411,1
Förvaltningsfastigheter	BR	D	23 400,0	18 612,4
Belåningsgrad = (A+B-C)/D			43,1%	50,1%
<i>Finansiella</i>				
Avkastning på eget kapital, %				
Årets resultat	RR	A	2 691,8	1 527,1
Summa eget kapital vid årets ingång	BR	B	7 590,4	6 318,0
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	C	11 255,0	7 590,4
Avkastning på eget kapital = A/((B+C)/2)			28,6%	22,0%
Avkastning på totalt kapital, %				
Resultat före skatt	RR	A	3 366,5	1 923,5
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	235,8	239,5
Återläggning realiserad värdeförändring derivat	RR	C	-202,5	-38,1
Summa tillgångar vid årets ingång	BR	D	20 398,6	17 770,1
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	E	25 864,1	20 398,6
Avkastning på totalt kapital = A+B+C/((D+E)/2)			14,7%	11,1%
Räntetäckningsgrad, ggr				
Förvaltningsresultat	RR	A	824,1	718,6
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	235,8	239,5
Räntetäckningsgrad = (A+B)/B			4,5	4,0
Genomsnittlig ränta, %				
se Ränteförallostruktur i	Not 20		1,9	2,3
Räntebindning, år				
se Ränteförallostruktur i	Not 20		3,0	3,1
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	9 346,4	6 090,4
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	1 721,5	3 644,6
Räntebärande skulder avseende fastigheter =A+B			11 067,9	9 735,0
Kapitalbindning, år				
se Låneavtalens förallostruktur i	Not 20		3,3	2,2
Skuldsättningsgrad, ggr				
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr		A	11 067,9	9 735,0
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	B	11 255,0	7 590,4
Skuldsättningsgrad = A/B			1,0	1,3
Soliditet, %				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	11 255,0	7 590,4
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	25 864,1	20 398,6
Soliditet = A/B			43,5%	37,2%
Soliditet exklusive goodwill och nyttjanderättstillgångar, %				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	11 255,0	7 590,4
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	25 864,1	20 398,6
Avdrag goodwill	BR	C	503,0	503,0
Avdrag nyttjanderättstillgångar tomträtt	BR	D	334,5	334,5
Soliditet exkl. goodwill = A/(B-C-D)			45,0%	38,8%

→

			2021-12-31	2020-12-31
	Hänvisning	Formelreferens		
<i>Aktierelaterade</i>				
Aktiens direktavkastning, %				
Föreslagen utdelning per aktie, kr		A	8,00	7,50
Aktiekurs vid årets utgång		B	564,00	385,00
Aktiens direktavkastning = A/B			1,4%	1,9%
Aktiens totalavkastning, %				
Utbetald utdelning per aktie, kr		A	7,50	6,50
Aktiekurs vid årets ingång		B	385,00	413,50
Aktiekurs vid årets utgång		C	564,00	385,00
Aktiens totalavkastning = (C-B+A)/B			48,4%	-5,3%
Eget kapital per aktie, kr				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	BR	A	11 255,0	7 590,4
Antal utestående aktier vid årets utgång		B	41 226 764	37 698 853
Eget kapital per aktie = A/B			273,00	201,34
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	A	824,1	718,6
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	40 397 112	37 698 853
Förvaltningsresultat per aktie = A/B			20,40	19,06
p/e-tal				
Resultat per aktie, kr		A	66,63	40,51
Aktiekurs vid årets utgång		B	564,00	385,00
p/e-tal = B/A			8	10
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr				
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, Mkr	KA	A	805,0	712,7
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	40 397 112	37 698 853
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie = A/B			19,93	18,91

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.

	2021-12-31		2020-12-31	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget Kapital enligt balansräkningen	11 255,0	273,00	7 590,4	201,34
Återläggning:				
Verkligt värde på derivat	140,4		343,0	
Goodwill associerad med uppskjuten skatt	-503,0		-503,0	
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	2 454,2		1 809,0	
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV	13 346,6	323,74	9 239,4	245,08
Avdrag:				
Bedömd verklig uppskjuten skatt 3,5% *	-534,1		-399,4	
Aktuellt substansvärde EPRA NTA	12 812,5	310,78	8 840,0	234,49
Återläggning:				
Verkligt värde på derivat	-140,4		-343,0	
Uppskjuten skatt i sin helhet	-1 920,1		-1 409,6	
Avyttringsvärde EPRA NDV	10 752,0	260,80	7 087,4	188,00

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

Finansiella rapporter – moderbolaget

Resultaträkning, moderbolaget			
Mkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	4	54,9	55,5
Kostnad för utförda tjänster	5, 6, 7, 8	-96,4	-88,2
Rörelseresultat		-41,5	-32,7
Finansiella intäkter och kostnader	9		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		427,5	240,6
Resultat från andelar i koncernföretag		135,9	85,8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143,3	-144,9
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		378,6	148,8
Bokslutsdispositioner		-9,6	-
Skatt på årets resultat	10	-95,0	-59,5
Årets totalresultat		274,0	89,3

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

Balansräkning, moderbolaget			
Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	11	2,1	0,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	3 235,2	3 235,2
Andelar i intresseföretag	13	1,4	1,0
Uppskjuten skattefordran	10	29,0	71,4
Fordringar hos intresseföretag		–	20,0
Övrig långfristig fordran		34,5	6,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 300,1	3 334,0
Summa anläggningstillgångar		3 302,2	3 334,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	–	–
Fordringar hos koncernföretag	15	5 548,3	4 164,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7,9	7,9
Summa kortfristiga fordringar		5 556,2	4 171,9
Kassa och bank		980,8	403,8
Summa omsättningstillgångar		6 537,0	4 575,7
SUMMA TILLGÅNGAR	22	9 839,2	7 910,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		181,4	165,9
Reservfond		10,0	10,0
Summa bundet eget kapital		191,4	175,9
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 251,6	1 996,6
Balanserat resultat		270,0	489,9
Årets totalresultat		274,0	89,3
Summa fritt eget kapital		3 795,6	2 575,8
Summa eget kapital		3 987,0	2 751,7
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar		0,1	0,1
Periodiseringsfond		33,6	24,0
Summa obeskattade reserver		33,7	24,1
Avsättningar			
Övriga avsättningar	18	–	3,2
Summa avsättningar		–	3,2
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15, 20	2 399,1	1 298,8
Räntederivat	15	140,4	343,0
Summa långfristiga skulder		2 539,5	1 641,8
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15, 20	–	–
Leverantörsskulder		4,3	4,3
Skulder till koncernföretag	15	3 238,9	3 421,4
Skulder till intresseföretag		0,2	28,4
Övriga skulder		2,8	2,9
Skatteskuld		3,8	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	29,0	32,8
Summa kortfristiga skulder		3 279,0	3 489,8
Summa skulder	22	5 818,5	5 131,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 839,2	7 910,6

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totalresultat	
Ingående eget kapital 2020-01-01	165,9	10,0	1 996,6	645,2	89,8	2 907,5
Omföring totalresultat	–	–	–	89,8	-89,8	–
Årets totalresultat	–	–	–	–	89,3	89,3
Utdelning	–	–	–	-245,0	–	-245,0
Utgående eget kapital 2020-12-31	165,9	10,0	1 996,6	489,9	89,3	2 751,7
Ingående eget kapital 2021-01-01	165,9	10,0	1 996,6	489,9	89,3	2 751,7
Omföring totalresultat	–	–	–	89,3	-89,3	–
Årets totalresultat	–	–	–	–	274,0	274,0
Nyemission	15,5	–	1 264,5	–	–	1 280,0
Emissionskostnader, netto efter skatt	–	–	-9,5	–	–	-9,5
Utdelning	–	–	–	-309,2	–	-309,2
Utgående eget kapital 2021-12-31	181,4	10,0	3 251,6	270,0	274,0	3 987,0

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Mkr	Not 21	2021-01-01	2020-01-01
		-2021-12-31	-2020-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		378,6	148,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-205,0	-36,3
Betald skatt		–	-7,4
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		173,6	105,1
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		1,9	6,4
Förändring av rörelseskulder		-8,2	3,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		167,3	114,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2,0	-0,5
Förvärv av finansiella tillgångar		-1 759,2	-208,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 761,2	-209,0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 070,5	–
Upptagna lån		1 409,6	1 253,7
Amortering av lån		–	-600,8
Utdelning		-309,2	-245,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 170,9	407,9
Årets kassaflöde		577,0	313,8
Likvida medel vid årets början		403,8	90,0
Likvida medel vid årets slut		980,8	403,8

Noter – moderbolaget

Not 1. Redovisningsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges.

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

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering, Redovisning för juridiska personer, RFR 2, innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt som detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, beskrivna i koncernens not 2 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 anskaffningsvärdeметоден.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Not 2. Finansiell riskhantering

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

	2021	2020
Personalkostnader	62,0	58,2
Övriga externa kostnader	33,6	29,4
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,8	0,6
Totalt	96,4	88,2

Not 6. Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda	2021	varav män	2020	varav män
Anställda i Sverige	46	65%	42	66%

	2021	2020	2021	2020
Könsfördelning i företagsledningen				
	Styrelse		Ledande befattningshavare	
Män	57%	57%	50%	67%
Kvinnor	43%	43%	50%	33%

	2021	2020
Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar		
Styrelseordförande	0,4	0,3
Övriga styrelseledamöter	1,2	1,1
Verkställande direktören (Benny Thögersen jan–okt 2020)		
Grundlön	–	2,0
Övriga ersättningar	–	0,4
Verkställande direktören (Jörgen Eriksson nov 2020 tills vidare)		
Grundlön	2,4	0,6
Övriga ersättningar	0,5	0,1
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	3,0	4,3
Övriga ersättningar	0,6	1,0
Övriga anställda	31,0	26,8
Summa	39,1	36,6

	2021	2020
Pensionskostnader		
Verkställande direktören (Benny Thögerson jan–okt 2020)	–	1,2
Verkställande direktören (Jörgen Eriksson nov 2020 tillsvidare)	0,8	0,2
Övriga ledande befattningshavare	1,3	2,0
Övriga anställda	7,1	5,0
Summa	9,2	8,4

	2021	2020
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt		
Styrelseordförande	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,4	0,4
Verkställande direktören (Benny Thögerson jan–okt 2020)	–	1,2
Verkställande direktören (Jörgen Eriksson nov 2020 tillsvidare)	1,1	0,3
Övriga ledande befattningshavare	1,5	2,0
Övriga anställda	10,8	8,7
Summa	13,9	12,7
Totalt	62,2	57,7

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

Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021	2020
Revisionsuppdrag	1,8	1,7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,2	0,1
Skatterådgivning	0,3	0,2
Övriga tjänster	0,3	0,4
Totalt	2,6	2,4

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt så kallad 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 svenska dotterföretag har belastat moderbolaget.

Not 8. Leasing

Catena AB disponerar i huvudsak bilar genom leasingavtal. Kostnaden redovisas linjärt under leasingperioden.

	2021	2020
Leasingkostnad	2,0	1,6

Framtida odiskonterade kassautflöden som hänför sig till leasingavtalen fördelas enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	1,6	1,3
Mellan ett och fem år	1,1	0,7
Totalt	2,7	2,0

Not 9. Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	222,8	200,0
Ränteintäkter, övriga	1,4	1,5
Räntederivat, värdeförändringar	202,5	38,1
Valutakursvinst	0,8	1,0
Summa	427,5	240,6

Resultat från andelar i koncernföretag	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	307,9	276,3
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-172,0	-190,5
Summa	135,9	85,8

Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	-17,2	-15,7
Räntekostnader, övriga	-113,7	-113,9
Övriga finansiella kostnader	-12,3	-10,6
Valutakursförlust	-0,1	-4,7
Summa	-143,3	-144,9

Finansnetto	420,1	181,5
--------------------	--------------	--------------

Not 10. Skatt

Redovisad i resultaträkningen	2021	2020
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-50,2	-52,0
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-44,8	-7,5
Totalt redovisad skatt	-95,0	-59,5

Avstämning av effektiv skatt	2021	2020
Resultat före skatt	369,0	148,8
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4)	-76,0	-31,8
Effekt av ändrad skattesats	–	0,3
Kvittning räntenetto	16,7	13,1
Ej avdragsgilla kostnader	-35,8	-41,1
Skattereduktion för inventarieinköp under 2021	0,1	–
Redovisad effektiv skatt	-95,0	-59,5

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 25,7 (40,0). →

Uppskjuten skattefordran	IB 2020	Redovisat över resultat- räkningen 2020	UB 2020	Redovisat över resultat- räkningen 2021	Redovisat i eget kapital	UB 2021
Pensionsavsättningar	0,4	0,3	0,7	-0,7	-	-
Derivatinstrument	78,5	-7,8	70,7	-41,8	-	28,9
Skattereduktion för inventarieinköp under 2021	-	-	-	0,1	-	0,1
Emissionskostnader	-	-	-	-2,4	2,4	-
Summa uppskjuten skattefordran	78,9	-7,5	71,4	-44,8	2,4	29,0

Not 11. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	5,4	5,0
Förvärv	2,0	0,5
Försäljningar och utrangeringar	-	-0,1
Utgående anskaffningsvärden	7,4	5,4
Ingående avskrivningar	-4,5	-4,0
Försäljningar och utrangeringar	-	0,1
Årets avskrivningar	-0,8	-0,6
Utgående avskrivningar	-5,3	-4,5
Redovisat värde	2,1	0,9

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen

	2021	2020
Kostnad för utförda tjänster	0,8	0,6

Not 12. Andelar koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 175,0	3 984,5
Lämnade koncernbidrag ¹⁾	172,0	190,5
Vid årets slut	4 347,0	4 175,0
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-939,8	-749,3
Årets nedskrivningar ²⁾	-172,0	-190,5
Vid årets slut	-1 111,8	-939,8
Redovisat värde vid årets slut	3 235,2	3 235,2

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

Dotterföretag	Org. Nr.	Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	2021-12-31 Redovisat värde	2020-12-31 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
Totalt					3 235,2	3 235,2

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 Mappen 4 AB	559100-3776	Helsingborg
Catena Backa 23:5 KB	916624-0797	Helsingborg	Catena Misteln AB	559011-1307	Helsingborg
Catena Backa 23:9 AB	556822-2433	Helsingborg	Catena Morgongåva 15:33 AB	559246-5438	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 Bavnevej A/S	DK 11483690	Gentofte	Catena Projekt AB	556824-7570	Helsingborg
Catena Björröd 1:208 AB	559207-0873	Helsingborg	Catena Rollsbo AB	559053-0266	Helsingborg
Catena Björröd AB	559106-8829	Helsingborg	Catena Rosersberg 11:81 AB	559130-9629	Helsingborg
Catena B-Kråkebo 1:56 AB	559016-9198	Helsingborg	Catena Rosersberg 11:116 AB	556893-9325	Helsingborg
Catena Borlänge AB	556605-0620	Helsingborg	Catena Service AB	556750-7917	Helsingborg
Catena Borås Tre AB	556691-3223	Helsingborg	Catena Skogskojan 1 AB	556972-7547	Helsingborg
Catena Borås Två AB	556537-6141	Helsingborg	Catena Slottshagen 2:1 AB	556703-2809	Helsingborg
Catena Broby AB	559246-1015	Helsingborg	Catena Slätthög 1 AB	556929-6873	Helsingborg
Catena Bronsringen AB	556702-8153	Helsingborg	Catena Slätthög 4 AB	556872-7639	Helsingborg
Catena Brändby A/S	DK 30926080	Gentofte	Catena Slätthög 6 AB	556929-6881	Helsingborg
Catena Bulten 1 AB	556968-2478	Helsingborg	Catena Smeden 1 AB	556950-7584	Helsingborg
Catena Bunkagården M 1 AB	556445-0087	Helsingborg	Catena Snesholm 1:16 AB	559043-5995	Helsingborg
Catena Bunkagården M 2 AB	556912-0339	Helsingborg	Catena Sockret 4 AB	559025-6698	Helsingborg
Catena Burlöv AB	556605-0992	Helsingborg	Catena Sockret 7 AB	559029-1208	Helsingborg
Catena Dansered AB	556537-6166	Helsingborg	Catena Staby 7:34 AB	559305-5006	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 Glasblåsaren 14 AB	556721-8531	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 Hevea 3 AB	556895-8812	Helsingborg	Catena Tankbilen 9 AB	556956-0690	Helsingborg
Catena HKN A/S	DK 12377347	Gentofte	Catena Terminal AB	559081-1948	Helsingborg
Catena Hyltena AB	559342-4400	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 Kokmose A/S	DK 31264596	Gentofte	Catena Vissol AB	556140-0135	Helsingborg
Catena Kometvej ApS	DK 39610809	Gentofte	Catena Vissol Två AB	556717-7653	Helsingborg
Catena Konen AB	556802-4771	Helsingborg	Catena Vrams AB	559211-4259	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 Åre 92 AB	559177-3980	Helsingborg
Catena Lagret 1 AB	556660-1539	Helsingborg	Catena Årsta AB	556605-0760	Helsingborg
Catena Lagret 4 AB	559007-5544	Helsingborg	Catena Ätthögen AB	556659-9360	Helsingborg
Catena Linköping AB	556605-0471	Helsingborg	Catena Örebro AB	556636-3270	Helsingborg
Catena Logistikposition Helsingborg AB	556688-6635	Helsingborg	Catena Östanvinden AB	556697-7111	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 Magneten 3 AB	556857-4098	Helsingborg	Queenswall AB	559001-6696	Helsingborg
Catena Magneten 6 AB	559090-1715	Helsingborg	Queenswall Två AB	559164-2979	Helsingborg

Not 13. Andelar i intresseföretag

Intresseföretag	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1,0	1,0
Förvärv	0,4	–
Redovisat värde vid årets slut	1,4	1,0

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

Urban Services Sweden AB ägs som intressebolag av Catena, Fa-bege och RagnSells med 33,3 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).

2021

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Urban Services Sweden AB	559108-8397	Solna	33,3%	6,7	1,7	12,3	0,7	1,4
Totalt				6,7	1,7	12,3	0,7	1,4

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
Totalt				6,0	1,7	12,9	1,2	1,0

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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Företagscertifikat*	999,1	598,8	2,2%	1,0%
Skulder till kreditinstitut	–	700,0	0,0%	1,5%
Obligationslån	1 400,0	–	1,39%	–
Skulder till koncernföretag	3 238,9	3 421,4	0,5%	0,5%
Skulder till intresseföretag	0,2	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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ränteswapavtal	5 365,9	5 714,6	-140,4	-343,0

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid med beaktande av derivatavtal ger en resultatteffekt om +7,8 Mkr (+2,6).

Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald avgift för kreditfacilitet	4,7	4,2
Förutbetald lokalhyra	0,6	0,7
Övriga förutbetalda kostnader	2,6	3,0
Totalt	7,9	7,9

Not 17. Eget kapital**Antalet utgivna aktier per 31 december 2021**

Aktieslag	Antal registrerade aktier	Aktiens kvotvärde, kronor	Totalt kvotvärde, kronor	Antal röster per aktie	Totalt antal röster
Stamaktie	41 226 764	4,40	181 397 761,60	1	41 226 764

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	112 824 453	446 469	25 641 921	25 641 921
2016	Riktad nyemission	31 886 672	144 711 125	7 246 971	32 888 892	32 888 892
2016	Riktad nyemission	1 525 102	146 236 227	346 614	33 235 506	33 235 506
2016	Riktad nyemission	11 000 000	157 236 227	2 500 000	35 735 506	35 735 506
2017	Riktad nyemission	7 383 275	164 619 502	1 678 017	37 413 523	37 413 523
2018	Riktad nyemission	1 255 452	165 874 954	285 330	37 698 853	37 698 853
2021	Riktad nyemission	2 322 808	168 197 762	527 911	38 226 764	38 226 764
2021	Riktad nyemission	13 200 000	181 397 762	3 000 000	41 226 764	41 226 764

De utdelningar som fastställdes på årsstämman och betalades ut under 2021 uppgick till 7,50 kr per aktie och totalt 309,2 Mkr. För 2021 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 8,00 kronor per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2021, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 329,8 Mkr. Utdelningsbeloppet motsva-

rar 100,8 procent av aktieutdelningen av Catenas finansiella mål, 327,2 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

	2021	2020
Pensionsåtagande	-	2,6
Särskild löneskatt	-	0,6
Summa övriga avsättningar	-	3,2

Betalningar

	2021	2020
Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	-	3,2

	2021	2020
Ingående värde	3,2	2,1
Ny avsättning	-	1,1
Reglerade åtaganden	-3,2	0,0
Utgående balans	0,0	3,2

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	16,6	14,0
Upplupna räntekostnader	9,8	14,6
Övriga upplupna kostnader	2,6	4,2
Totalt	29,0	32,8

Not 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Garantiförpliktelser	-	-
Totalt	-	-

Ansvarsförbindelser	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	8 662,8	8 430,2
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	201,0	76,7
Totalt	8 863,8	8 506,9

Not 21. Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	224,1	201,5
Erlagd ränta	-135,8	-126,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,8	0,6
Förändring i värdet av derivat	-202,5	-38,1
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-3,3	1,2
Totalt	-205,0	-36,3

Avstämning av förändring i nettoskuld	Likvida medel	Skulder till intresseföretag	Räntebärande skulder	Summa
Nettoskuld per 31 december 2020	403,8	-28,4	-1 298,8	-923,4
Kassaflöde	577,0	28,2	-1 100,3	-495,1
Nettoskuld per 31 december 2021	980,8	-0,2	-2 399,1	-1 418,5

Not 22. Klassificering av finansiella instrument

2021	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	5 548,3	5 548,3
Likvida medel	-	-	980,8	980,8
Summa	-	-	6 529,1	6 529,1
Icke finansiella tillgångar				3 310,1
Totalt				9 839,2
Finansiella skulder				
Företagscertifikat	-	-	-999,1	-999,1
Obligationslån	-	-	-1 400,0	-1 400,0
Räntederivat	-140,4	-	-	-140,4
Leverantörsskulder	-	-	-4,3	-4,3
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-3 239,1	-3 239,1
Upplupna kostnader	-	-	-29,0	-29,0
Summa	-140,4	-	-5 671,5	-5 811,9
Icke finansiella skulder				-6,6
Totalt				-5 818,5

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

2020	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	4 164,0	4 164,0
Likvida medel	-	-	403,8	403,8
Summa	-	-	4 567,8	4 567,8
Icke finansiella tillgångar				3 342,8
Totalt				7 910,6
Finansiella skulder				
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
Summa	-343,0	-	-4 788,6	-5 131,6
Icke finansiella skulder				-3,2
Totalt				-5 134,8

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

Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inför årsstämman i Catena den 28 april 2022 offentliggjorde valberedningen sitt förslag den 4 mars. Omval föreslås av Gustaf Hermelin, Katarina Wallin, Hélène Briggert, Magnus Swärth, Vesna Jovic, Caesar Åfors och Lennart Mauritzson. Vidare föreslås nyval av Lennart Mauritzson som styrelsens ordförande samt nyval av revisionsbolag KPMG med Camilla Alm Andersson som huvudansvarig revisor.

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

	2021	2020
Transaktioner med dotterföretag		
Inköp	3,1	2,7
Försäljning	54,2	53,1
Ränteintäkter	222,8	200,1
Räntekostnader	17,2	15,7
Mottagen utdelning	–	–
Mottagna koncernbidrag redovisade som utdelning	307,9	276,3
Lämnade koncernbidrag	216,6	242,5
Kortfristiga fordringar	5 548,3	4 164,0
Räntebärande skulder	3 238,9	3 421,4
Borgensförbindelser	8 863,8	8 430,2
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	0,5	0,5
Ränteintäkter	1,8	1,9
Långfristiga fordringar	54,8	42,0
Räntebärande skulder	0,2	28,4
Borgensförbindelser	201,0	76,7
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	0,3	0,2

Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningsaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Risker och 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 företaget 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.

● Låg risk ● Medel risk ● Hög risk

För att möjliggöra en strukturerad riskhantering har Catena valt att klassificera riskerna i följande kategorier:

RISKKATEGORI	RISK	PÅVERKAN	SANNOLIKHET	PRIORITET	FÖRÄNDRING
Omvärld	Makroekonomi och konjunktur	○○●	●○○	Bevaka	→
	Kriser	○●○	●○○	Bevaka	→
Ansvarsfullt företagande	Medmänniska	○○●	○●○	Bevaka	→
	Medarbetare	○○●	●○○	Bevaka	→
	Mutor, korruption och brott mot Code of Conduct	○●○	●○○	Fokus	↑
Operationella risker	Fastighetsvärden	○○●	○●○	Fokus	→
	Uthyrningsgrad	○○●	●○○	Fokus	→
	Fastighetskostnader	○●○	○●○	Bevaka	→
	Projekt	○●○	○●○	Fokus	→
	Hysesintäkter	○●○	●○○	Bevaka	→
	Motpartsrisk	○●○	●○○	Bevaka	→
	Förvärv	○●○	●○○	Fokus	→
Legala och efterlevanderisker	Skattelagstiftning	○○●	●○○	Bevaka	→
	Miljölagstiftning	○●○	○●○	Fokus	→
Hållbara fastigheter	Climate action failure	○○●	○○●	Bevaka	→
	Operativa miljörisker	○○●	○●○	Bevaka	→
	Biodiversitet	○●○	○●○	Fokus	↑
	Extremt väder	○●○	○●○	Fokus	→
	Föroreningar eller miljöskador på fastigheter/Ansvarsrisk	○●○	●○○	Bevaka	→
Finansiella risker	Finansieringsrisk	○○●	○●○	Fokus	→
	Ränterisk	○●○	○●○	Fokus	→
	Valutarisk	●○○	○●○	Bevaka	→
	Kreditrisk/Risk för kundförluster	●○○	●○○	Bevaka	→
Cyberrisker	IT-attack	○○●	○●○	Fokus	↑
	Driftstörning	○●○	○●○	Bevaka	→
	Informationsläckage	○●○	●○○	Bevaka	→

OMVÄRLD				
RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER	EXPONERING	
			PÅVERKAN	SANNOLIKHET
Makroekonomi och konjunktur	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.	○ ○ ●	● ○ ○
Kriser	Kriser omfattar alla kriser som uppstår i omvärlden och som Catena inte direkt kan påverka och som kan vara svåra att förutse. Exempel på sådana kriser är terroristattacker, cyberattacker och pandemier.	Även om Catena inte direkt kan påverka riskerna så jobbar vi kontinuerligt med omvärldsbevakning och krishanteringsplaner.	○ ● ○	● ○ ○

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE				
RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER	EXPONERING	
			PÅVERKAN	SANNOLIKHET
Medmänniska	Catena arbetar aktivt för att minimera risken för att medarbetare, extern personal eller andra medmänniskor ska åsamkas skada, fysiskt eller psykiskt, i anslutning till Catenas fastigheter eller projekt.	Vi arbetar aktivt med Catenas arbetsmiljöpolicy och Catenas leverantörsuppförandekod för att säkerställa en trygg miljö. Entreprenörer och konsulter är ansvariga i byggskedet och vi använder oss av bygg- och ansvarsförsäkringar. Att arbeta aktivt med miljöcertifieringar hjälper oss att sätta människa och miljö i fokus för att säkerställa en god miljö för både hyresgäster och besökare. Vi har en tät dialog med våra hyresgäster för att säkerställa säkerheten i fastigheterna.	○ ○ ●	○ ● ○
Medarbetare	Våra medarbetare är våra viktigaste tillgångar, det är de som driver vår verksamhet. Vår framtida utveckling är därför i stor utsträckning beroende av vår förmåga att kunna rekrytera, utveckla och behålla medarbetare.	Vi värnar om ett öppet och transparent arbetsklimat och arbetar aktivt med att kompetensutveckla våra medarbetare. Vidare följer vi upp medarbetare och hur de trivs i samband medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar för att också kunna analysera eventuella avvikelser. Sammantaget bidrar det aktiva arbetet med marknads-mässiga villkor och en koncerngemensam värdegrund att vi har låg personalomsättning. Vi arbetar aktivt med en successionsordning för nyckelpersoner.	○ ○ ●	● ○ ○
Mutor, korruption och brott mot Code of Conduct	Risker kan finnas internt men också hos leverantörer och underleverantörer som jobbar på vårt uppdrag. Både Catenas varumärke och affär kan skadas av ansvarslöst eller kriminellt betende.	Obligatorisk intern utbildning i antikorrup-tion för samtliga medarbetare, visselblåsar-funktion och en företagskultur som bygger på god affäretik.	○ ● ○	● ○ ○

OPERATIONELLA RISKER				
RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER	EXPONERING	
			PÅVERKAN	SANNOLIKHET
Fastighetsvärden	Catena redovisar sin fastighetsportfölj till marknadsvärde. Marknadsvärdet, som bestäms av driftnetto och vilken förväntad avkastning marknaden accepterar, påverkar Catenas finansiella rapporter. Ett högre framtida driftnetto påverkar värderingen positivt liksom ett lägre avkastningskrav.	Genom ett långsiktigt arbete med förvaltning och utveckling i attraktiva områden skapar vi möjligheter för ett stabilare driftnetto. Avkastningskravet som marknaden sätter är en faktor som Catena inte direkt kan påverka.	○ ○ ●	○ ● ○
Uthyrningsgrad	En förändrad uthyrningsgrad påverkar intäkterna.	Merparten av Catenas fastigheter är lokaliserade längs de stora europavägarna i anslutning till tätorter. Detta gör att Catena är mindre känsligt för makro- och mikroekonomisk påverkan. En lokal förvaltning med nära relation till befintliga och potentiella hyresgäster gör att vi kan bemöta hyresgästernas behov i tid och minska risken för vakanser.	○ ○ ●	● ○ ○

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER	EXPONERING	
			PÅVERKAN	SANNOLIKHET
Fastighetskostnader	Fastighetskostnader påverkar driftnetto och då även marknadsvärdet på vår fastighetsportfölj. Stora delar av fastighetskostnaderna är kopplade till energianvändning.	Delar av fastighetskostnaderna vidarefaktureras till hyregästerna vilket innebär att besparingar eller effektivitetsprojekt påverkar Catenas resultaträkning i begränsad omfattning.	○ ● ○	○ ● ○
Projekt	I projektverksamheten utvecklar och uppför Catena egna fastigheter. Riskerna avseende denna del av verksamheten är att projekten blir dyrare än planerat på grund av inköpspriser, felkalkyleringar, förseningar eller andra omständigheter.	Catena använder sig av en strukturerad beslutsprocess i vilken kompetens, marknadsförutsättningar och risk beaktas. För att minska riskerna sker uppföljning av projekten kontinuerligt.	○ ● ○	○ ● ○
Hysesintäkter	Catenas hyresintäkter påverkas av hur väl vi lyckas utveckla och förvalta våra fastigheter. Hyresintäkterna påverkas även av den generella ekonomiska utvecklingen.	Catenas kontraktportfölj är långfristig vilket begränsar både risk och möjlighet.	○ ● ○	● ○ ○
Motpartsrisk	Avser risken för att motparten i en finansiell transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden att betala eller leverera.	För att begränsa motpartsrisken ställer Catena krav på hög kreditvärdighet.	○ ● ○	● ○ ○
Förvärv	Riskerna vid förvärv är att bedömningar som gjordes av den förvärvade fastigheten inte stämmer vilket kan leda till sämre resultat- och värdeutveckling än förväntat.	I samband med samtliga förvärv genomförs grundlig due-diligence för att minimera riskerna.	○ ● ○	● ○ ○

LEGALA OCH EFTERLEVANDERISKER

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER	EXPONERING	
			PÅVERKAN	SANNOLIKHET
Skattelagstiftning	Risk att Catena inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till nya förändrade regelverk.	För att hantera och minimera risken så har Catena en koncernövergripande skattepolicy och ett ramverk för intern kontroll. Vi följer även utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut genom kontinuerlig utbildning.	○ ○ ●	● ○ ○
Miljölagstiftning	Omfattande politiska, juridiska, tekniska och marknadsmässiga förändringar kan bli aktuella för att uppnå ett klimatneutralt samhälle.	Utvecklingen avseende lagar, regler och praxis inom miljöområdet är av största vikt för Catena. Vi arbetar proaktivt med klimatfrågan och har uppdaterade affärsplaner för 2022, där en viktig parameter är att vara CO ₂ -neutrala till 2030. Läs mer på sidorna 66–69.	○ ● ○	○ ● ○

HÅLLBARA FASTIGHETER

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER	EXPONERING	
			PÅVERKAN	SANNOLIKHET
Climate action failure	Risken att regeringar och näringslivet inte lyckas genomdriva, förverkliga och investera i effektiv klimatbegränsande och klimatanpassade åtgärder, bevara ekosystem och skydda människor i omställningen mot ett koldioxidsnålt samhälle.	Catenas mål är att bli klimatneutrala till 2030, ett otroligt viktigt steg för oss att ställa om vår verksamhet. Att fortsätta energieffektivisera vårt bestånd och att minska energianvändningen per kvm tillsammans med att bygga ut bland annat solcellsanläggningar är strategier för att nå vårt mål.	○ ○ ●	○ ○ ●
Operativa miljörisker	Direkta miljörelaterade risker för Catena handlar dels om hur den fysiska miljön påverkar människor och fastigheter, och dels om att priser för material och energi kan komma att förändras.	Vi miljöcertifierar alla våra nybyggnationer och arbetar aktivt med att certifiera även befintliga fastigheter. Vi arbetar aktivt med energieffektiviseringar i hela beståndet, har krav på förnyelsebar energi och fokuserar på att bygga ut våra solcellsanläggningar.	○ ○ ●	○ ● ○

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER	EXPONERING	
			PÅVERKAN	SANNOLIKHET
Biodiversitet	Ej omvändbara konsekvenser för miljön, människor och samhället och en permanent förstörelse av naturkapital med konsekvensen att arter utrotas.	I samtliga projekt görs en naturvärdesinventering med handlingsplan för att minska negativ påverkan på biodiversitet. Vi har ett mål att till 2030 vara nettopositiva över hela vårt bestånd gällande biodiversitet – vilket gör att det är en högt prioriterad fråga.	○ ● ○	○ ● ○
Extremt väder	Fysiska risker hänförliga till global uppvärmning, en markant ökning av extrema väderhändelser och förhöjda vattennivåer är negativa effekter av den globala uppvärmningen och vi är införstådda att på sikt kan klimatförändringar leda till skador på vårt fastighetsbestånd.	Vi följer noggrant utvecklingen och de forskningsresultat som presenteras gällande klimatförändringar. Vi har under 2021 genomfört en MSCI klimatinventering av vårt bestånd för att identifiera hur vårt bestånd förhåller sig till fysiska klimatrisker och omställningsrisker. Läs mer på sidan 65.	○ ● ○	○ ● ○
Föroreningar eller miljöskador på fastigheter/ Ansvarsrisk	Enligt Miljöbalken är den som bedrivit verksamhet som orsakat miljöskada ansvarig för efterbehandling. Fastighetsägaren kan bli skyldig att utföra och bekosta åtgärder om verksamhetsutövaren inte kan.	Inför fastighetsförvärv och nya projekt har vi en rutin för att identifiera eventuella miljörisker. Rutinen identifierar hur fastigheten står sig mot förändringar av klimat och fysiska klimatrisker samt hur fastigheten förhåller sig till EU:s taxonomimål samt om det finns några miljörelaterade risker förknippade med fastigheten.	○ ● ○	● ○ ○

FINANSIELLA RISKER

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER	EXPONERING	
			PÅVERKAN	SANNOLIKHET
Finansieringsrisk	Avser risken för att Catena inte förmår att fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av brist på likvida medel och/eller att finansiering saknas eller endast kan ske till oförmånliga villkor vid viss tidpunkt.	Genom att använda sig av flera olika kreditvärdiga finansieringskällor tillsammans med en förfallostruktur fördelad över olika löptider begränsas finansieringsrisken. Utöver det säkerställer Catena att eventuella omförhandlingar startar i tidigt skede. En stark balansräkning och låg belåningsgrad underlättar framtida refinansieringar och hjälper till att försvara Catenas kreditrating. För att hantera omedelbar likviditetsbrist och säkerställa finansiering kommande 12–18 månader förhandlar Catena om att vid var tid ha bekräftade och outnyttjade krediter.	○ ○ ●	○ ● ○
Ränterisk	Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor och/eller kreditmarginaler påverkar resultat och kassaflöde negativt vilket i sin tur kan påverka viktiga nyckeltal. När och hur en sådan förändring får effekt beror på valet av kapital- och räntebindningstid på lånat kapital.	Styrelsen har antagit en finanspolicy som styr Catenas hantering av ränterisk och som revideras årligen. Policyen specificerar riktlinjer och nyckeltal som på olika sätt bidrar till att begränsa ränterisken. Genom att använda en kombination av fasträntelån och räntederivat för att justera räntebindningen i lånportföljen begränsas effekten av förändrade marknadsräntor. Valet av kapitalbinding har betydelse för när kreditmarginaler ska omförhandlas. Valet av belåningsgrad förändrar inte ränterisken i absoluta termer, däremot påverkar den storlekens relativa betydelse av ränterisken.	○ ● ○	○ ● ○

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER	EXPONERING	
			PÅVERKAN	SANNOLIKHET
Valutarisk	Catena har tillgångar och skulder i danska kronor vilket skapar risker för att förändringar i valuta påverkar kassaflöde, resultat och balansräkning negativt i koncernen. Catenas rapporteringsvaluta är svenska kronor och därigenom kan exempelvis omräkningsdifferenser få en väsentlig effekt på koncernens verksamhet och finansiella ställning.	Valutarisken hanteras i huvudsak genom att tillgångar i danska kronor finansieras i danska kronor. Nettoexponering, tillgångar minus skulder kan reduceras antingen genom användning av valutaderivat alt. genom att ta upp finansiering i danska kronor för att finansiera svenska tillgångar. Transaktionsexponering hanteras normalt genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.	● ○ ○	○ ● ○
Kreditrisk/Risk för kundförluster	Med kreditrisk avses risken att våra hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.	Respektive region utvärderar kontinuerligt nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala hyra enligt avtal.	● ○ ○	● ○ ○

CYBERRISKER

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER	EXPONERING	
			PÅVERKAN	SANNOLIKHET
IT-attack	Ett angrepp, av en extern aktör, på centrala IT-system som innebär att Catenas IT-tjänster blir otillgängliga.	Riskerna hanteras genom antivirus-tjänster, spam- och webfilter samt brandväggar.	○ ○ ●	○ ● ○
Driftstörning	Risk att en eller flera IT-tjänster blir otillgängliga genom felaktigheter i hanteringen av hård- och mjukvara. Samtliga IT-tjänster på Catena levereras av en extern IT-partner vilket innebär beroende av externa parter säkerhetsarbete.	Risikanalyser och utvärderingar av riskerna sker kontinuerligt varpå åtgärdsplaner tas fram för att minimera riskerna. Innan förändringar görs av vår IT-miljö görs en konsekvensanalys och vår externa leverantör av IT-tjänster måste kontinuerligt avrapportera hur de arbetar med att minimera riskerna för driftstörningar.	○ ● ○	○ ● ○
Informationsläckage	Risken för att en extern part får åtkomst till känslig information.	Catena har accesskontroller för kontobehörigheter och IT-utrustning som kombineras med flerfaktorautentisering. Arbete med att utbilda samtliga medarbetare i informationssäkerhet för att minimera riskerna sker kontinuerligt.	○ ● ○	● ○ ○

Kundnära affärsmannaskap och ansvarsfull styrning

När vi summerar verksamhetsåret 2021 så kan vi konstatera att Catena nådde sitt bästa resultat någonsin. Omvärldsfaktorer hjälpte oss på vägen. Som den starka trenden inom e-handel, ytterligare förstärkt av pandemin, men också att logistikfastigheter som en investering rönt mycket uppmärksamhet under året. Logistikfastigheter med det rätta läget blir i allt högre grad hårdvaluta.

Som företag har dock Catena ett ytterligare antal fördelar jämfört med marknaden som gör oss mycket konkurrenskraftiga. Vi har över tid kunnat bygga en betydande markreserv på de bästa logistiklägena som ger oss goda möjligheter till fortsatt tillväxt. Vi har en finansiell position, med våra starka kassaflöden, som öppnar nya möjligheter. Viktigast av allt är dock vår position som kunskapsledare, med kompetenser, relationer och erfarenheter som vi förvärvat och förtjänat över den senaste tioårsperioden.

Sammansvetsad styrelse, erfaren ledning

Catenas styrelse speglar idag både en mycket stark kompetens inom fastighetsbranschen och breda erfarenheter inom andra samhällsdiscipliner. Vi har under året svetsats samman som grupp vilket gett oss möjlighet att koncentrera arbetet på de viktiga delarna – affärsmannaskap och en styrning med ett långsiktigt perspektiv på vår affär.

Under året har också vår VD Jörgen Eriksson och hans erfarna team på ett ytterst professionellt sätt kryssat mellan utmaningar i form av en fortsatt pandemi, en mycket stark tillväxt med krävande nyproduktioner och strategiska förvärv, som till exempel vår expansion i Danmark.

Styrelsens och ledningens samspel har kunnat hålla fokus på affären och samtidigt arbeta på det långsiktiga planet.

Med fortsatt tillväxt följer ett ansvar

Förutsättningarna för Catenas fortsatta tillväxt har aldrig varit bättre. Som kunskapsledaren på marknaden har Catena en stark finansiell ställning och ett högt förtroendekapital, till det kan läggas en markreserv och en portfölj av projekt som är mycket attraktiv.

Samtidigt ställer fortsatt tillväxt stora krav på bolaget och, ytterst, styrelsen. Vår uppgift är att förvalta och öka värden genom att på ett ansvarsfullt sätt utveckla verksamheten. För detta har vi handfasta processer så att alla risker kan minimeras och avkastningen kan optimeras.

Vi har också ett tydligt långsiktigt perspektiv och där är vårt fokus på hållbarhet, både ekonomiskt, miljömässigt och socialt, en viktig pusselbit. Vi har under året skärpt



våra hållbarhetsmål och Catenas hållbarhetsarbete och vår transparens har gett oss möjligheter att för första gången emittera gröna obligationer inom ramen för vårt gröna ramverk.

Vårt hållbarhetsfokus och vår långsiktighet ger oss en god plattform att fortsätta göra det vi är bäst på – leverera ändamålsenliga logistikfastigheter på marknads bästa lägen med en kundnära förvaltning. Entreprenörskapet och affärsmannaskapet i Catenas organisation, det långsiktiga och ansvarstagande perspektivet och partnerskapet med Catenas kunder är egenskaperna som ger oss framgång.

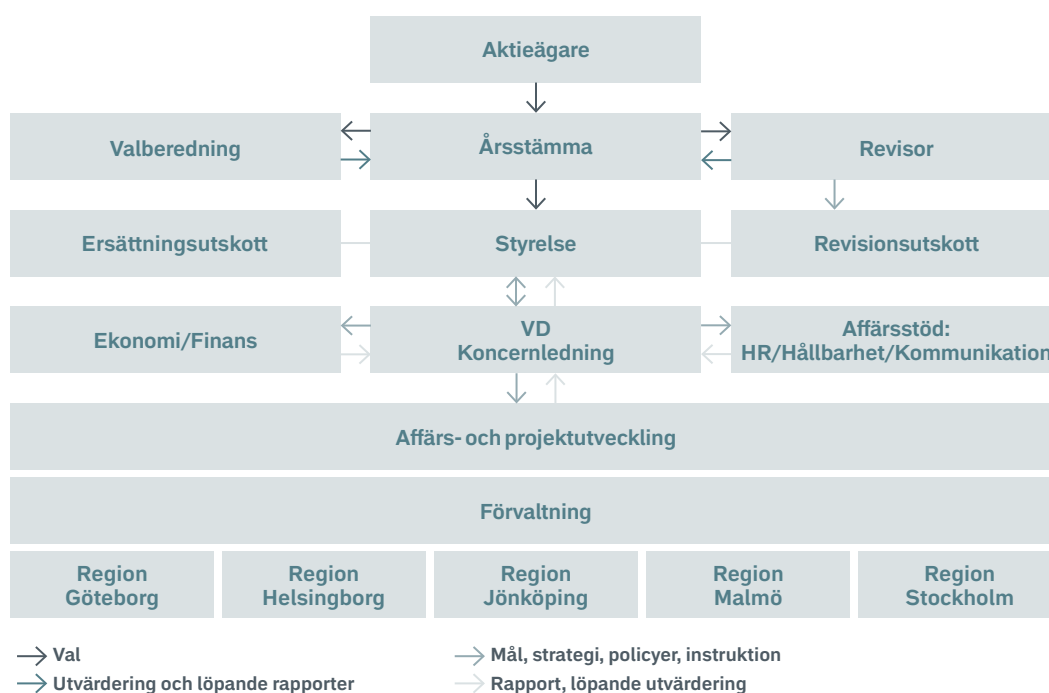
Ett av de ledande värdeorden inom Catena är att överträffa förväntningar. Det kan vi med fog hävda att vi lyckades med 2021. Med Catenas starka företagskultur, en ansvarsfull bolagsstyrning och goda affärsmässiga förutsättningar finns alla möjligheter att fortsätta utveckla Catena och marknaden för logistikfastigheter i Skandinavien.

Helsingborg, mars 2022

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.



Externa regelverk

Aktiebolagslagen
Årsredovisningslagen
Andra tillämpliga lagar
IFRS
Nasdaqs regelverk för emittenter
Svensk kod för bolagsstyrning
Global Compact
EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR)
Global Reporting Initiative (GRI)
EPRA

Interna regelverk

Bolagsordning
Styrelsens arbetsordning
Befattningsinstruktioner
Värdegrund
Code of Conduct, uppförandekod
Finanspolicy
Hållbarhetspolicy
Informations- och insiderpolicy
Andra policyer och instruktioner
Ersättningsriktlinjer

Catenas organisation är uppbyggd på en kundnära förvaltningsorganisation uppdelad i fem regioner. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt Affärsstöd som omfattar HR, Kommunikation och Hållbarhet. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för utveckling, ekonomistyrning, resultatuppföljning samt kommunikation med bolagets intressenter. Ekonomi/Finans svarar för den löpande redovisningen som bygger på internationella standarder samt koncernens finansiering. De koncerngemensamma funktionerna ansvarar tillsammans med VD för koncernens profilering samt kommunikationen med finansmarknader och samhälle.

Bolagsstyrning

Catena är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm. Catenas bolagsstyrning baseras på svenska regler och svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen men även noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm, Svensk kod för bolagsstyrning (koden), bolagsordningen och andra relevanta regelverk. Utöver tillämpliga lagar och regelverk strävar Catenas styrelse och ledning efter att Catena ska leva upp till de krav som börsen, aktieägare och andra intressenter ställer på Catena. Svensk kod för bolagsstyrning, som finns tillgänglig via www.bolagsstyrning.se, syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvars-kännande ägarroll. Den bygger på principen följa eller förklara. Avvikelser från koden ska motiveras och förklaras.

Svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktieägare

Catenas aktie handlas på Nasdaq Stockholm Large Cap. Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2021 till 181 397 761,60 kronor med ett kvotvärde om vardera 4,40 fördelat på 41 226 764 stamaktier.

Största ägare per 2022-02-28 är Backahillgruppen med 27,2 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 företrädna aktier.

→ Läs mer om Catenas aktie och ägare på sidorna 53–54.

Ägarfördelning efter innehav, per 2022-02-28

	Ägare	
	Antal	Andel %
1-500	14 496	95,9
501-1 000	337	2,2
1 001-5 000	200	1,3
5 001-10 000	33	0,2
10 001-15 000	0	0,0
15 001-20 000	33	0,2
20 001-	81	0,5
Totalt	15 180	100,0

Källa: Monitor (Modular Finance).

Ägarstruktur 2022-02-28

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	27,2
PGGM Pensioenfonds	2 805	6,8
Länsförsäkringar Fonder	2 517	6,1
Fjärde AP-fonden	1 126	2,7
Vanguard	1 120	2,7
SFU Sverige	1 060	2,6
SEB Fonder	917	2,2
BlackRock	640	1,6
Norges Bank	577	1,4
Cohen & Steers	563	1,4
AFA Försäkring	547	1,3
Aberdeen standard Investments	508	1,2
Odin Fonder	496	1,2
H5 Properties A/S	391	1,0
Övriga aktieägare	16 739	40,6
Totalt	41 227	100,0

Källa: Monitor (Modular Finance).

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Bolaget tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om årsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal. Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av Catenas vinst eller förlust samt beslut om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas.

Årsstämma den 29 april 2021

Efter det att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning på 7,50 kronor per aktie att utbetalas vid två tillfällen om vardera 3,75 kronor per aktie. Avstämningsdag fastställdes till den 3 maj 2021 respektive den 3 november 2021 med utbetalning den 6 maj 2021 respektive 8 november 2021.

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 Brigert, Magnus Swärdh, Caesar Åfors och Vesna Jovic som

ordinarie styrelseledamöter och nyval av Lennart Mauritzson som ordinarie styrelseledamot, samt att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Till revisor valdes det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserade revisorn Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor. Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020.

Årsstämman godkände valberedningens förslag till arvoden med 385 000 kr (tidigare 350 000 kr) till ordföranden och med 190 000 kr till varje övrig ledamot i styrelsen (tidigare 175 000 kr) som inte är anställd i bolaget. Ersättning för arbete i ersättningsutskottet tillkommer med 80 000 kr (80 000 kr) att fördelas med 40 000 kr (40 000 kr) till utskottets ordförande och 20 000 kr (20 000 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 www.catenafastigheter.se/om-oss/bolagsstyrning/arsstamma/tidigare-arsstammor.

ÅRSSTÄMMA 2022

Catenas årsstämma hålls den 28 april 2022 klockan 16.00 på World Trade Center, Stockholm. Aktieägare som vill delta i stämman ska vara upptagen i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken och anmäla sig och eventuellt biträde till stämman senast den 22 april. Aktieägare som inte kan/vill delta på stämman kan rösta via ombud, poströstning, per brev eller digitalt via BankID.

Utförlig information om årsstämman finns på Catenas webbplats www.catenafastigheter.se.

Valberedning

Valberedningens uppgift är att föreslå en styrelse som har en jämn könsfördelning, mångsidighet och en bred kompetens. Catenas årsstämma den 29 april 2021 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 ska i enlighet med beslutet offentliggöras så snart de utsetts. Då två av de större ägarna har av sagt sig deltagande, har valberedningen konstituerat sig enligt följande:

Namn	Utsedd av
Anders Nelson	Backahill Inter AB
Benjamin Woesthoff	PGGM Investments
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Gustaf Hermelin	Styrelsens ordförande och utsedd av SFU Sverige AB

→ För aktuell valberedning: www.catenafastigheter.se/om-oss/bolagsstyrning/valberedning

Valberedningens ordförande är Anders Nelson medan styrelsens ordförande Gustaf Hermelin är sammankallande. De fyra ägarrepresentanterna har tillsammans 45,6 procent av rösterna i Catena per den 1 oktober 2021.

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 styrelse 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

Catenas valberedning anser att styrelseledamöterna har hög kompetens och omfattande erfarenhet beträffande fastigheter, logistik och hållbarhet.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta Catenas och koncernens angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. I styrelsens sammansättning ska finnas kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett fastighetsbolag. Bland ledamöterna finns kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, hållbarhet, finansiering, logistik, 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 2021. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se presentation av styrelsen och företagsledningen på sidorna 144–145.

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 2021 hölls 17 protokollförda styrelsemöten, varav 1 var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidan 144.

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. I Catenas Code of Conduct behandlas risker för intressekonflikter för styrelseledamöter och hur de undviks.

Catenas huvudansvariga revisor Mats Åkerlund, PwC, har varit adjungerad vid två tillfällen, vid styrelsemöte den 18 februari och den 5 juli 2021.

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. 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, förvärv och fastighetsförsäljningar.

Utöver att ansvara för Catenas organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Årligen fastställer styrelsen de över-

JANUARI	FEBRUARI	MARS	APRIL	MAJ	JUNI
STYRELSEMÖTEN					
<p>9 3 februari Extra möte. Affärsdiskussion.</p> <p>10 18 februari Ordinarie möte. Bokslutskommuniké.</p>	<p>11 1 mars Extra möte. Beslut om riktad emission.</p> <p>12 1 mars Extra möte. Beslut om tilldelning i kvittningsemission.</p>	<p>13 24 mars Ordinarie möte. Årsredovisning 2020 och ersättningsrapport.</p> <p>14 30 mars Extra möte. Beslut att genomföra riktad emission.</p>	<p>16 31 mars Extra möte. Beslut tilldelning, riktad emission.</p> <p>15 31 mars Extra möte. Beslut om riktad emission.</p>	<p>1 29 april Ordinarie möte. Q1.</p> <p>2 29 april Konstituerande möte.</p> <p>17 9 april Extra möte. Uppdatering av finanspolicy och finansiella mål mm.</p>	<p>3 10 juni Extra möte. Beslut informations- och insiderpolicy.</p>
REVISIONS-UTSKOTT					
	<p>8 februari Ordinarie möte. Bokslut 2020.</p>		<p>9 april Ordinarie möte. Q1. Årsstämma.</p>		
ERSÄTTNINGS-UTSKOTT					
Löpande kontakter under året					
	<p>17 februari Ordinarie möte. Ersättningsriktlinjer, ramverk, mm.</p>				

gripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras kontinuerligt.

Utvärdering av styrelsen

Varje år genomför Catenas styrelseordförande en utvärdering av styrelsens förmåga att lösa sin uppgift, dess arbetsätt och sammansättning visavi den inriktning och de utmaningar som bolaget står inför. De enskilda styrelseledamöternas kompetens, engagemang och, ur en rad aspekter, lämplighet provas genom öppna frågor som respektive ledamot har att ta ställning till. Frågeunderlaget berör också 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 2021 har ersättningsutskottet bestått av Katarina Wallin (ordförande), Lennart Mauritzson samt Magnus Swärdh.

Revisionsutskott

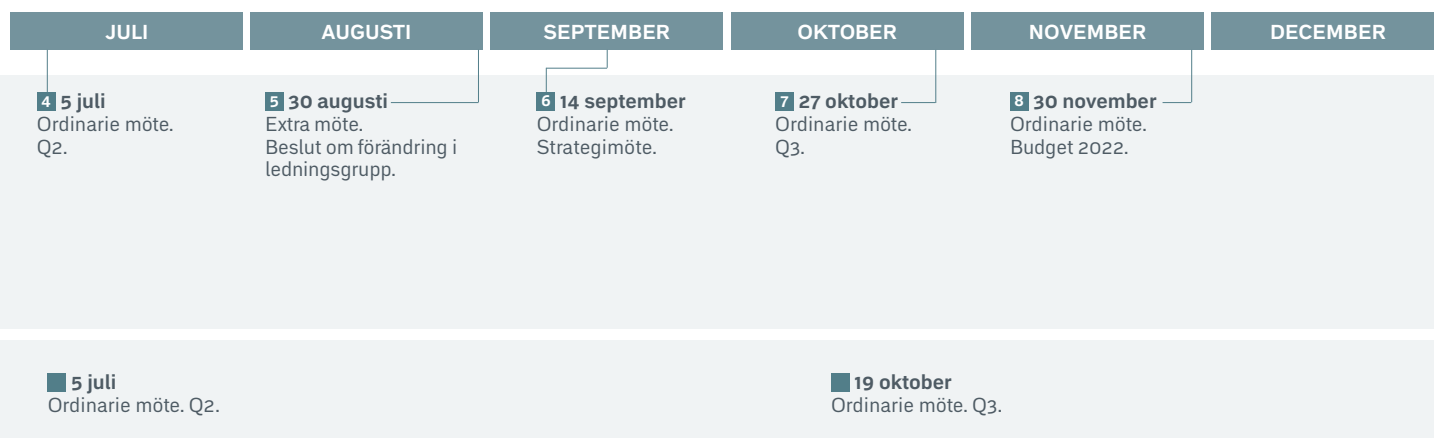
Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering. Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete och följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Under 2021 har utskottet bestått av Caesar Åfors (ordförande), Hélène Briggert och Vesna Jovic. Vid utskottets möten har också Jörgen Eriksson (VD), Sofie Bennsten (CFO), Martin Dellbratt (Redovisningschef), 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.

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, policies 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. Aktuell information om Catena som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter finns på Catenas webbplats www.catenafastigheter.se. Informationen 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.

Catena 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.

Styrelsen har fastställt ett antal policies och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen och 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 i bolagets kritiska processer, 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.



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 policies, 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.

Slutligen finns en visselblåsartjänst som underlättar för anställda och samarbetspartners som anonymt vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral, eller Catenas policies. Anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör. Extern kommunikation regleras på övergripande nivå av en Informations- och insiderpolicy. Den interna informationen sker främst genom regelbundna möten samt via bolagets intranät.

→ Se också sidorna 131–135, Risker och riskhantering

Helsingborg, mars 2022

Styrelsen



Kontakt Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande
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 årsstämmans förfogande står följande belopp:

	kr
Balanserat resultat	3 521 577 375
Årets resultat	274 015 225
Summa	3 795 592 600

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	kr
Till aktieägarna utdelas 8,00 kr per aktie	329 814 112
I ny räkning balanseras	3 465 778 488
Summa	3 795 592 600

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2022, att Catena ska lämna en utdelning om 8,00 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2021, vilket innebär en total utdelning på 329 814 112 kronor

(286 700 730). Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 43,5 procent i koncernen. Efter avdrag för den föreslagna utdelningen uppgår soliditeten i koncernen till cirka 42,8 procent. Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen ska uppgå till lägst 40 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 92–130.

Styrelse



GUSTAF HERMELIN

Styrelseordförande.

Födelseår: 1956. **Invald år:** 2013.

Utbildning: Ekonomistudier, Handelshögskolan i Stockholm.

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet inom jord- och skogsbruk samt fastighetsutveckling.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Vectura Fastigheter AB.

Aktieinnehav: 1 059 996 aktier (genom bolag).

Beroendeförhållande: Beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.

Närvaro styrelsemöten: 17/17



HÉLÈNE BRIGGERT

Styrelseledamot.

Födelseår: 1985. **Invald år:** 2017.

Utbildning: Civilekonom från Lunds Universitet.

Huvudsysselsättning: Delägare i The Active Brands Group Scandinavia AB och HEG Invest AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i bolag inom HEG-koncernen.

Aktieinnehav: 800 aktier.

Beroendeförhållande: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.

Närvaro styrelsemöten: 17/17

Närvaro revisionsutskott: 4/4



VESNA JOVIC

Styrelseledamot.

Födelseår: 1961. **Invald år:** 2020.

Utbildning: Socionomutbildning.

Huvudsysselsättning: Kommundirektör, Järfälla kommun.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Statens Servicecenter samt i Coronakommissionen.

Aktieinnehav: Inga aktier.

Beroendeförhållande: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.

Närvaro styrelsemöten: 17/17

Närvaro revisionsutskott: 4/4



LENNART MAURITZSON

Styrelseledamot.

Födelseår: 1967. **Invald år:** 2021.

Utbildning: Civilekonom från Halmstad Högskola/Lunds Universitet. Juristutbildning, Lunds Universitet.

Huvudsysselsättning: VD och koncernchef, Backahill AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, Wihlborgs Fastigheter AB, Fabège AB och Røgle Marknads AB.

Aktieinnehav: Inga aktier.

Beroendeförhållande: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.

Närvaro styrelsemöten: 7*/17

Närvaro ersättningsutskott: 0*/1



MAGNUS SWÄRDH

Styrelseledamot.

Födelseår: 1968. **Invald år:** 2019.

Utbildning: Civilekonom.

Huvudsysselsättning: CFO Backahill AB.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Gram Group AB och Lima Timmerhus AB. Styrelseledamot Røgle BK och Foodhills Fastigheter AB.

Aktieinnehav: 800 aktier.

Beroendeförhållande: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.

Närvaro styrelsemöten: 9/17

Närvaro ersättningsutskott: 0/1



KATARINA WALLIN

Styrelseledamot.

Födelseår: 1970. **Invald år:** 2013.

Utbildning: Civilingenjör från Kungl. tekniska högskolan. Beteendevetenskap och företagsekonomi vid Stockholms universitet.

Huvudsysselsättning: Strategikonsult och delägare i Evidensgruppen.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Belatchew Arkitekter AB, Evimetrix AB, Bernow Lindqvist Wallin AB och Au Point AB. Styrelseledamot i Evidens blw AB, Sveafastigheter Utveckling AB, Kavaljer AB och Nordisk Byggdag.

Aktieinnehav: Inga aktier.

Beroendeförhållande: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.

Närvaro styrelsemöten: 17/17

Närvaro ersättningsutskott: 1/1



CAESAR ÅFORS

Styrelseledamot.

Födelseår: 1959. **Invald år:** 2020.

Utbildning: Jägmästarexamen.

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet på Virå Bruk.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar AB, Länsförsäkringar Södermanland AB och Intea Fastigheter AB samt styrelseledamot i Lanså AB, och CRK Forest Management AB.

Aktieinnehav: Inga aktier.

Beroendeförhållande: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.

Närvaro styrelsemöten: 17/17

Närvaro revisionsutskott: 4/4

* Valdes in i styrelsen 29 april 2021.

Företagsledning



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.

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.



MALIN NISSEN

Befattning: Chef Affärsstöd.

Födelseår: 1967.

Anställd sedan: 2020.

Utbildning: Ekonom.

Tidigare befattningar: HR-chef på Catena. Rekryteringskonsult på Dreamwork och olika chefsbefattningar inom offentlig verksamhet.

Aktieinnehav: 200 aktier.



DAVID SILVESJÖ

Befattning: Finanschef.

Födelseår: 1979.

Anställd sedan: 2018.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare befattningar: Finanscontroller/IR på Catena. Finance/Funding manager och koncerncontrolling på Heimstaden samt olika roller inom Swedbank-koncernen.

Aktieinnehav: 200 aktier.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisnings- sed 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 18 mars 2022. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2022.

Helsingborg den 18 mars 2022

Gustaf Hermelin
Styrelseordförande

Hélène Briggert
Styrelseledamot

Vesna Jovic
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Magnus Swärdh
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Caesar Åfors
Styrelseledamot

Jörgen Eriksson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 18 mars 2022

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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 136–142. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18–54 och 92–146 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 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 2021 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 136–142. 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 felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

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

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 rapporteringen 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 koncernredovis-

ningen 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 41 i förvaltningsberättelsen samt not 2 (Redovisnings- och värderingsprinciper) och not 12 (Förvaltningsfastigheter). Koncernen redovisar 23,4 miljarder kronor relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2021 redovisat 2 318 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 2021 har sammanlagt 94 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 BEAKTAR DET SÄRSKILT BETYDANDE OMRÅDET

Vi har med hjälp av våra specialister i fastighetsvärdering bedömt koncernens process och metod för intern värdering. Vi har tagit del av de externa värderingarna och jämfört dessa med värderingar utförda av Catena och kontrollerat att inga väsentliga skillnader är oförklarade eller ojusterade. Vi har utmanat företagsledningen i de förklaringar de har till skillnader som de inte korrigerat för. Vi har jämfört väsentliga antaganden som avkastningskrav och framtida tillväxt i hyresintäkter mot externa transaktioner och branschdata. Vi har bedömt oberoendet, kompetensen och integriteten hos den externa värderaren. Vi har även tagit del av uppdragsavtalet med värderaren för bedömning om detta kan innehålla villkor exempelvis arvodesvillkor som kan medföra att oberoendet och integriteten kan ifrågasättas. Vi har stickprovvis kontrollerat använda data avseende investeringar, hyresintäkter och driftskostnader mot budgets som fastställts eller presenterats för styrelsen.

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

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 1–16, 55–90 och 151–159. 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.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Catena AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten # f018fd76492b04826c1a5fbf22fbfcbe1b188819fed6b3e93b6ee65c0514c1c2 upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Catena AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala mig oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisorssed 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster 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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärder omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 136–142 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 revisorssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med 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 månad 2021 och har varit bolagets revisor sedan 26 april 2012.

Malmö den 18 mars 2022
PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund, Auktoriserad revisor

Ersättningsrapport 2021

Denna rapport beskriver hur riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare i Catena AB (publ), antagna av årsstämman 2021, tillämpats under 2021.

Rapporten innehåller information om ersättning till verkställande direktör, vice verkställande direktör och ersättning till styrelseledamöter utöver styrelsearvode. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Kollegiets för svensk bolagsstyrning *Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram*.

Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i not 8 Anställda och personalkostnader på sidorna 104–105 i årsredovisningen för 2021. Information om ersättningsutskottets arbete finns i bolagsstyrningsrapporten på sidan 141 i årsredovisningen för 2021.

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 8 på sidorna 104–105 i årsredovisningen för 2021. I den utsträckning styrelseledamot varit anställd i bolaget erhållit ersättning utöver det av årsstämman fastställda arvodet redovisas detta nedan.

Utveckling under 2021

Verkställande direktören sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidorna 10–12 i årsredovisningen.

Bolagets ersättningsriktlinjer: tillämpningsområde, ändamål och avvikelser

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att Catena kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning, vilket dessa riktlinjer möjliggör. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt stå i relation till ansvar och befogenheter och bestå av följande komponenter: fast lön, eventuell rörlig lön (bonus) enligt enskild överenskommelse och pension. Information om ersättningsriktlinjerna som gäller för ledande befattningshavare inom Catena återfinns i not 8 på sidorna 104–105 i årsredovisningen för 2021. Ledande befattningshavare är berättigade till privat sjukvårdsförsäkring samt alla övriga monetära och icke-monetära förmåner som omfattar koncernens övriga anställda. Catena har under räkenskapsåret 2021 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna som antagits av bolagsstämman – inga avsteg har gjorts från dessa. Inte heller har några avvikelser gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Revisorns yttrande över Catenas efterlevnad av riktlinjerna finns tillgänglig på bolagets webbplats www.catenafastigheter.se/arsstamma. Ingen utbetald ersättning har krävts tillbaka.

Totalersättning till VD och vice VD

	Lön 2021*	Rörlig ersättning 2021**	Övriga förmåner 2021***	Pensions- kostnad 2021	Summa 2021	Andel fast res- pektive rörlig ersättning	Ersätt- ning 2020
VD Jörgen Eriksson (jan–dec 2021, nov–dec 2020)	2 453	227	102	838	3 620	94/6	860
VD Benny Thøgersen (jan–okt 2020)	–	–	–	–	0		3 680
vice VD Sofie Bennsten (jan–dec 2021, maj–dec 2020)	1 408	214	58	778	2 458	91/9	1 977
vice VD Jörgen Eriksson (maj–okt 2020)	–	–	–	–	0		1 055
vice VD Peter Andersson (jan–april 2020)	–	–	–	–	0		840
Summa	3 861	441	160	1 616	6 078	93/7	8 412
<i>Förändring i procent</i>					-28%		22%

* Lön innefattar även semesterersättning om 81 Tkr.

** 441 Tkr avser utbetald rörlig ersättning.

*** Sjukvårdsförmån om 4 Tkr, bilförmån om 156 Tkr.

Förändring i ersättning av bolagets resultat under de senaste fem åren

	2021	2020	2019	2018	2017
Ersättning till VD*	3 620	4 540	4 087	3 570	3 433
Förändring i procent	-20%	11%	14%	4%	-41%
Ersättning till vice VD**	2 458	3 872	2 812	2 673	2 644
Förändring i procent	-37%	38%	5%	1%	7%
Förvaltningsresultat	824	719	627	571	440
Förändring i procent	15%	15%	10%	30%	39%

* 2017 och 2020 har det skett ett skifte på VD-posten.

** För perioden maj till oktober 2020 har vice VD-posten bestått av två personer.

Förändring i ersättning till övriga medarbetare (baserat på heltidsanställda)

	2021	2020	2019	2018	2017
Utbetald ersättning (total ersättning inkl. pension)	42 300	36 605	35 485	32 957	32 093
Antal medarbetare	44	40	40	36	36
Medellön	961	927	887	915	891
Förändring i procent	4%	4%	-3%	3%	-20%

Ersättning utöver styrelsearvode

	Ersättning 2021	Ersättning 2020	Ersättning 2019	Ersättning 2018	Ersättning 2017
Gustaf Hermelin*	-	-	-	600	1 200
Erik Paulsson	-	-	-	-	268
Catharina Elmsäter-Svärd	-	-	-	-	25
Katarina Wallin	163	40	90	-	-
Ingela Bendrot	-	-	25	-	-
Totalt	163	40	115	600	1 493

* Under styrelseåret 2017–2018 har Gustaf Hermelin fått ett arvode som arbetande styrelseledamot om 1,8 Mkr fördelat på 1,2 Mkr 2017 och 0,6 Mkr 2018.



Översikt och information

Flerårsöversikt

Alternativa nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i rapporten utöver vad som definieras enligt IFRS. Bolaget menar att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och

ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Nyckeltal, koncernen

	2021	2020	2019	2018	2017
NYCKELTAL ENLIGT IFRS					
Hysesintäkter, Mkr	1 387,4	1 263,9	1 182,9	1 090,7	892,0
Driftsöverskott, Mkr	1 095,4	1 003,8	902,8	827,6	671,2
Förvaltningsresultat, Mkr	824,1	718,6	626,8	571,3	440,1
Resultat före skatt, Mkr	3 366,5	1 923,5	1 522,5	940,1	758,6
Årets resultat, Mkr	2 691,8	1 527,1	1 223,8	823,4	634,7
Resultat per aktie, kr ¹⁾	66,63	40,51	32,46	21,93	16,08
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, Mkr	805,0	712,7	612,5	550,8	418,7
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	23 400,0	18 612,4	16 270,5	14 721,1	13 131,1
Balansomslutning, Mkr	25 864,1	20 398,6	17 770,1	15 905,9	14 246,6
Antal utestående aktier, miljoner	41,2	37,7	37,7	37,7	37,4
Antal utestående aktier, genomsnittligt, miljoner	40,4	37,7	37,7	37,5	35,8
ALTERNATIVA NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade					
Överskottsgrad, %	79,0	79,4	76,3	75,9	75,2
Belåningsgrad, % ²⁾	43,1	50,1	53,2	55,9	56,9
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	28,6	22,0	21,1	16,6	14,9
Avkastning på totalt kapital, %	14,7	11,1	10,2	7,6	7,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,0	4,1	3,4	3,5
Genomsnittlig ränta, %	1,9	2,3	2,6	2,7	3,2
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	3,1	2,3	3,0	4,1
Räntebärande skulder, Mkr	11 067,9	9 735,0	8 784,6	8 516,8	7 568,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,3	2,2	1,3	1,4	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,3	1,4	1,6	1,6
Soliditet, %	43,5	37,2	35,6	33,4	32,3
Soliditet exklusive goodwill, %	45,0	38,8	37,3	34,5	33,4
Aktierelaterade					
Aktiens direktavkastning, %	1,4 ³⁾	1,9	1,6	2,6	2,9
Aktiens totalavkastning, %	48,4	-5,3	90,1	44,7	23,7
Eget kapital per aktie, kr	273,00	201,34	167,59	140,82	122,86
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹⁾	20,40	19,06	16,63	15,21	12,30
p/e-tal	8	10	13	10	10
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital per aktie, kr ¹⁾	19,93	18,91	16,25	14,67	11,70
Långsiktigt substansvärde per aktie Epra NRV, kr	323,74	245,08	202,87	169,53	149,85
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	310,78	234,49	193,99	161,86	141,91
Avyttringsvärde EPRA NDV per aktie, kr	260,80	188,00	154,25	127,48	109,41
ÖVRIGA NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter	126	113	109	107	109
Uthyrbar yta, tkvm	2 125,9	1 947,5	1 842,7	1 792,5	1 661,6
Hysesvärde, Mkr	1 520,6	1 388,5	1 264,8	1 216,1	1 109,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	96,2	95,0	95,9	94,7
Aktierelaterade					
Börskurs, kr	564,00	385,00	413,50	220,50	155,50
Börsvärde, Mkr	23 252	14 514	15 588	8 313	5 818
Högst betalt under året, kr	593,00	446,00	421,50	224,50	158,50
Lägst betalt under året, kr	363,00	213,50	213,00	148,00	128,50
Utdelning per aktie, kr	8,00 ³⁾	7,50	6,50	5,75	4,50
Anställda					
Antal anställda	47	46	42	38	38

Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns i not 27, Alternativa nyckeltal.

1) före och efter utspädning. 2) Historiska siffror är justerade utifrån nuvarande definition. 3) Styrelsens förslag.

EPRA nyckeltal

EPRA nyckeltal

EPRA European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bland annat sätter standard för, till IFRS kompletterande, finansiell rapportering. EPRA:s rekommendationer

för redovisning och rapportering beskrivs i EPRA Best Practices Recommendation Guidelines (EPRA BPR). Rekommendationen syftar till att öka transparens och jämförbarhet mellan Europas börsnoterade fastighetsbolag. Catena rapporterar nedan nyckeltal i enlighet med denna rekommendation.

	2021, jan-dec		2020, jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	797,8	19,75	696,2	18,47
	Förvaltningsresultat efter den teoretiska skatt hänförlig till förvaltningsresultat som Catena skulle betala utan hänsyn till underskottsavdrag. EPRA Earnings per aktie (EPS) beräknas utifrån vägt genomsnittligt antal utestående aktier.			
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	13 346,6	323,74	9 239,4	245,08
	Långsiktigt substansvärde är tänkt att visa nettotillgångarnas långsiktiga värde utan omsättning av aktuell fastighetsportfölj. Detta innebär att tillgångar och skulder, som inte innebär någon utbetalning i närtid, exkluderas. För Catenas del innebär det att EPRA NRV beräknas utifrån eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat, uppskjuten skatt och goodwill associerad med uppskjuten skatt.			
EPRA NTA Aktuellt substansvärde	12 812,5	310,78	8 840,0	234,49
	Antagandet bakom aktuellt substansvärde EPRA NTA är att det sker omsättning i fastighetsportföljen som innebär realisering av viss andel av de uppskjutna skatteskulderna. Catena har, baserat på transaktionshistorik, gjort antagande att fastigheterna realiserar under 50 år där 10 procent görs som fastighetstransaktioner och 90 procent säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 5,15 procent. EPRA NTA beräknas som EPRA NRV med den skillnad att justering görs för beräknad verklig uppskjuten skatt.			
EPRA NDV Avyttringsvärde	10 752,0	260,80	7 087,4	188,00
	EPRA NDV är tänkt att representera ett avyttringsvärde där samtliga tillgångar avyttras (som fastighetstransaktioner) och inga skulder hålls till förfall. Avyttringsvärdet beräknas som eget kapital med återläggning av goodwill samt justerad med verkligt värde på räntebärande skulder.			
	2021, jan-dec		2020, jan-dec	
	%		%	
EPRA NIY Direktavkastning	4,9		5,5	
	NIY baseras på kontrakterad årshyra för fastigheter i egen portfölj samt Catenas andel av årshyra i fastigheter ägda i joint ventures, efter avdrag för instegsrabatter. Från dessa årshyror görs avdrag för förväntade drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Detta överskott ställs i relation till förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning med tillägg för andel av förvaltningsfastigheter ägda i joint ventures och efter avdrag för utvecklingsmark och ännu ej färdigställda projekt.			
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	5,1		5,7	
	I beräkning av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.			
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	5,3		3,8	
	EPRA Vacancy rate visar hur stor del av hyresvärdet som inte erhålls på grund av vakanser. EPRA Vakansgrad beräknas som hyresvärdet för outhyrd yta vid årets slut i procent av hyresvärde för hela fastighetsportföljen.			

Definitioner

FLERÅRSÖVERSIKT, DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiekursens utveckling under året med tillägg för 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

Registrerat 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 efter avdrag för likvida medel, 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

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

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.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Årets resultat

Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

HÅLLBARHET, DEFINITIONER**Biodiversitet**

Ett samlat begrepp för att beskriva variation mellan arter och av ekosystem.

Energiintensitet, kWh per kvm

Total energianvändning från fastighetsel, verksamhetsel och värme dividerad med genomsnittlig beräknat uthyrningsbar yta (LOA).

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.

Nettonoll växthusgasutsläpp

Så låga växthusgasutsläpp som möjligt, där det som ändå släpps ut kompenseras med negativa utsläpp på annat vis, det vill säga så de totala utsläppen blir "noll".

Nettoutsläpp

Skilnaden 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).

Skadelindringshierarkin

En brett tillämpad princip inom miljövårdsarbetet för att bevara biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Skadelindringshierarkin består av fyra på varandra följande steg, där man ska ha uttömt möjligheterna att lindra skada med hjälp av den tidigare kategorin åtgärder innan man tillämpar det senare. De tre första stegen är, i tur och ordning, undvika, minimera och restaurera, sista steget är att kompensera.

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.

Viktiga datum

2022-04-28	Delårsrapport januari–mars 2022
2022-04-28	Årsstämma 2022
2022-05-05	LogistikTrender
2022-07-07	Delårsrapport januari–juni 2022
2022-10-28	Delårsrapport januari–september 2022
2023-02-22	Bokslutskommuniké 2022
2023-04-27	Årsstämma 2023

Kapitalmarknadsinformation

Catena informerar löpande om sin verksamhet, aktuella händelser och förändringar som sker genom att regelbundet träffa analytiker, investerare, aktieägare och finansierare. 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 delårsbokslutet.

Årsstämma 2022

Catenas årsstämma hålls den 28 april 2022 klockan 16.00 på World Trade Center, Stockholm. Aktieägare som vill delta i stämman ska vara upptagen i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken och anmäla sig och eventuellt biträde till stämman senast den 22 april. Aktieägare som inte kan/vill delta på stämman kan rösta via ombud, poströstning, per brev eller digitalt via BankID.

Utförlig information om årsstämman finns på Catenas webbplats www.catenafastigheter.se.

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. 2022 sker LogistikTrender den 5 maj.

Följ Catena

På bolagets webbplats 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 via e-post.

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 2021

2021-12-21	Catena tecknar avtal om markförvärv i Jönköping
2021-12-20	Utveckling av Logistikposition Landvetter kan påbörjas
2021-11-11	Växande livsmedelscentrum i Bjuv – ny logistikanläggning till HelloFresh
2021-11-10	Catena uppför ny logistikanläggning i Malmö
2021-10-29	Catena förvärvar logistikmark i Bjuvs kommun
2021-10-20	Catena vinner markanvisningstävling i Helsingborg tillsammans med Nowaste Logistics
2021-10-04	Catena certifierade av Great Place to Work
2021-09-28	Catena uppdaterar hållbarhetsmål
2021-08-30	Ledningsförändring på Catena – David Silvesjö utses till Finanschef och Malin Nissen till Chef Affärsstöd
2021-08-25	Catena uppför ytterligare en logistikanläggning för PostNord TPL AB i Helsingborg
2021-06-09	Catena har framgångsrikt genomfört sin första emission av gröna obligationer
2021-05-31	Catena offentliggör prospekt för MTN-program om fem miljarder kronor och lanserar grönt ramverk
2021-05-03	Catena erhåller kreditbetyget BBB- från Nordic Credit Rating
2021-04-12	Catena förvärvar fastighet i Härryda, Göteborg
2021-04-09	Catena uppdaterar finansiella mål
2021-03-31	Catena genomför en riktad nyemission av aktier
2021-02-22	Catena expanderar ytterligare i Danmark och emitterar nya aktier
2021-01-14	Catena förvärvar mer i Morgongåva – investerar i nybyggnation för Babyland

An English version will as from March 29, 2022 be available at www.catenafastigheter.se.

Catena AB är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget är bildat och registrerat enligt svensk rätt med firmanamnet Catena AB (publ) och organisationsnummer 556294-1715. Bolaget har sitt säte i Helsingborg, Sverige. Catenas årsredovisning publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är den officiella. Årsredovisningen är publicerad på bolagets webbplats (www.catenafastigheter.se) den 29 mars 2022. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 18–54 och 92–146. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 92–130 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2020 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 156–157.

Denna årsredovisning producerades i samarbete med RHR Corporate Communication i Malmö. Den trycktes av Danagård-Litho på miljöcertifierat papper, med vegetabiliska färger baserade på förnybara råvaror och med 100 procent förnybar energi.



Miljömärkt trycksak
3041 0196

CATENA

Catena är ett börsnoterat fastighetsbolag som genom samarbete och på ett hållbart sätt utvecklar och långsiktigt förvaltar effektiva logistikanläggningar. De strategiskt placerade fastigheterna försörjer Skandinaviens storstadsregioner och är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden. Det övergripande målet är att generera ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten för att möjliggöra hållbar tillväxt och stabil avkastning. Catena-aktien handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Great
Place
To
Work.

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

