

# CATENA 2016 Årsredovisning



## ► Ledande inom logistikfastigheter – en växande marknad

- Förbättrat resultat med starkt kassaflöde
- Tillväxt med fördubblad fastighetsyta
- Fortsatt utveckling av moderna logistikanläggningar för effektiva varuflöden
- Stabil finansiell ställning



## **Kallelse till stämma**

### *Tid och plats*

Årsstämma i Catena AB (publ) hålls torsdagen den 27 april 2017 klockan 16:00 på IVA:s konferenscentrum, Grev Turegatan 16 i Stockholm.

### *Rätt att delta*

För rätt att delta i stämman måste aktieägaren vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 21 april. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste senast denna dag tillfälligt ha registrerat aktierna i eget namn. Sådan registrering bör begäras i god tid innan stämman, hos den som förvaltar aktierna.

### *Anmälan*

Anmälan om deltagande i stämman ska göras senast den 21 april klockan 14:00 via e-post till [ulrika.holmer@catenafastigheter.se](mailto:ulrika.holmer@catenafastigheter.se). Anmälan kan också lämnas per telefon 0730-70 22 46 eller per post till Catena AB (publ), Årsstämma, Box 5003, 250 05 Helsingborg. Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress, telefonnummer, eventuella biträden och antal aktier. Eventuella fullmakter ska vara skriftliga och lämnas senast på stämman. Fullmaktsformulär finns på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se) och på huvudkontoret i Helsingborg. Det sänds även till aktieägare på begäran. Sker deltagande med stöd av fullmakt, registreringsbevis eller annan behörighetshandling kan sådan med fördel sändas in i god tid före stämman till Catena AB.

## Innehåll

### Catena i korthet

Positioner för värdeskapande varuflöden	2-3
---	-----

### Året i korthet

Ett år av tillväxt och utveckling	4-5
-----------------------------------	-----

### VD har ordet

Ledande och störst på en växande marknad för logistikfastigheter	6-7
--	-----

### Logistiktrender

Ny infrastruktur för moderna varuflöden	8-9
---	-----

### Marknaden

Tydliga trender driver marknaden framåt	12-15
---	-------

### Förvaltningsberättelse

#### ► Affär och strategi

En fokuserad affärsmodell	18
Förvaltning av strategisk placerade logistikanläggningar för varje uppgift	19
Ett attraktivt kunderbudande	20-21
Aktiv projektutveckling	22-23
Tydliga mål och definierade strategier	24-27

#### Hållbarhet

► Catenas hållbarhetsarbete	30
Hållbar logistik och samhällsutveckling	31-32
Miljöeffektiva fastigheter	33-35
► Attraktiv arbetsgivare	36-37

#### ► Fastighetsrörelsen

Fortsatt förbättrade resultat med starka kassaflöden	40-43
En ny affärsstruktur	44
Region Göteborg	45
Region Helsingborg	46
Region Jönköping	47
Region Malmö	48
Region Stockholm	49
Fastighetsvärdering	50-51
Fastighetsförteckning per region	52-53 + utvik
Väsentliga händelser	54-55
Marknadsutsikter	56
Vinstdisposition	57

#### ► Finansiering

Räntebärande skulder	60-61
Catena-aktien och ägarna	62-65

#### ► Finansiell information

Innehåll	67
Finansiella rapporter, koncernen	68-73
Noter, koncernen	74-96
Finansiella rapporter, moderbolaget	97-99
Noter, moderbolaget	100-107
Årsredovisningens undertecknande	108
Revisionsberättelse	109-113

#### ► Bolagsstyrning

Styrelsens ordförande: En ansvarsfull och transparent bolagsstyrning skapar värde	115
Bolagsstyrningsrapport	116-121
Risker och möjligheter	122-125
Styrelse	126
Företagsledning	127

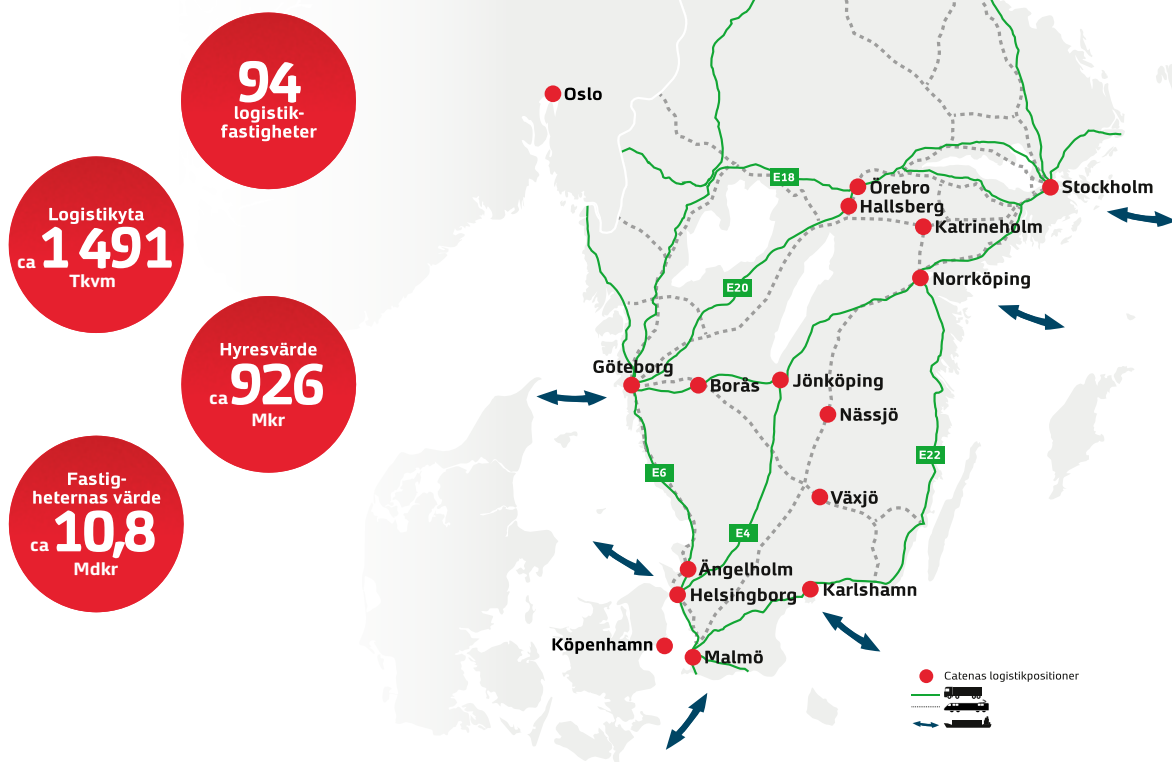
### Information

Flerårsöversikt	128
Definitioner	129
GRI-noter	130-137
Catena året om och ordlista	138
Index över diagram och tabeller samt pressmeddelanden	139

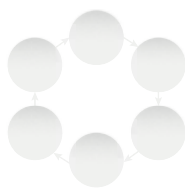
► Reviderat avsnitt.

## ► Positioner för värdeskapande varuflöden

I Sverige, med sina långa avstånd, är transporterens effektivitet en viktig faktor för företagets lönsamhet. Catenas vision är att länka Skandinavien godsflöden genom att utveckla och erbjuda strategiskt belägna kostnads- och miljöeffektiva logistikanläggningar som kan försörja växande storstadsregioner med varor.



## ► En attraktiv investering



### En tydlig fokuserad affärsmodell

Catenas fokusering på logistikfastigheter ger bolaget unika möjligheter att följa Skandinavien godsflöden. På så sätt kan Catena utveckla och förvalta attraktiva logistikanläggningar som kan försörja växande storstadsregioner med gods och varor. Anläggningar med stabila kassaflöden, som medger såväl en fortsatt utveckling av verksamheten som utdelning till ägarna.



### En ledande position på en växande marknad

Sedan starten av det moderna Catena har bolaget varit en ledande aktör inom logistikfastigheter och utvecklat och drivit den växande sektorn framåt. Efter en rad strukturaffärer är Catena också sektorns största fastighetsbolag i Sverige. Det ger Catena såväl kostnads- som intäktssynergier, som därigenom skapar värden för kunder, aktieägare och övriga intressenter.

### Strategiskt placerade logistikanläggningar

Catena har en god uppfattning om var och hur Skandinaviens gods flödar. Därigenom kan bolaget erbjuda logistikanläggningar på landets mest transportstrategiska lägen, ofta intill kombi-terminaler som är viktiga eftersom de kan hantera flera olika transportslag. Catenas terminaler och logistiklager är lokaliserade i anslutning till de viktigaste transportlederna och knutpunkterna. Distributionslager och anläggningar för citylogistik är av naturliga skäl placerade i omedelbar anslutning till eller i citynära lägen och då med speciellt utformade lokaler. För att bestämma det logistiskt optimala läget för varje enskild kund analyserar Catena varje kunds varuflöde, dess volym och spridning. Därigenom kan kunden minimera stegen mellan produktion och konsumtion och på så sätt minimera transporttid, kostnad och miljöbelastning.

### Lokaler optimerade för sin uppgift

Som ledande förvaltare av logistikfastigheter erbjuder Catena sina kunder ett antal olika kostnads- och miljöeffektiva lokaltyper som är speciellt utformade för den primärt definierade uppgiften; Terminaler som är utformade för omlastning på en och samma dag, lagerlokaler för produkter i väntan på att bli sålda och distributionslager för varor som lagras under kortare tid i väntan på vidaretransport till slutförbrukaren samt citylogistik och e-handelslager som är utrustade för att på bästa sätt kunna betjäna kunder med små sammansatta leveranser. Catena verkar dessutom som en kundnära logistikkonsult för sina hyresgäster, som kan utveckla en komplett logistiklösning eller funktion för en säkrare, bättre kontrollerad och rationellare verksamhet.

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

► Läs mer om Catenas erbjudande på sidorna 20-21.

### Fastighetsutveckling och förvaltning som också bygger på logistikkunnande

Efter mångåriga studier och analyser av nationella och lokala godsflöden har Catena en god och aktuell uppfattning om var i Skandinavien gods från olika delar av världen ankommer och hur de distribueras vidare. Denna kunskap tillsammans med bolagets extensiva fastighets- och logistikkunnande ligger till grund för bolagets utveckling av såväl befintliga som framtida logistikpositioner och logistikanläggningar. Kostnadseffektiva anläggningar som är väl anpassade för sin primära uppgift; omlastning, lagring eller distribution som också fyller klimatutmaningens nya hårdare krav på minskad miljöpåverkan. Vid sidan av de etablerade logistikpositionerna har Catena en betydande portfölj med attraktiva logistiklägen i olika utvecklingsstadier. Den aktiva fastighetsutvecklingen är central för såväl Catenas framgångsrika fastighetsförvaltning som ökade fastighetsvärden.

► Läs mer om Catenas fastighetsutveckling och projektutveckling på sidorna 22-23.

En, inom logistik och fastighetsförvaltning, kompetent förvaltningsorganisation på plats i de prioriterade regionerna säkerställer nära relationer med framförallt kunderna, men också det lokala näringslivet och samhället i övrigt. Det gör det möjligt att snabbt lösa de problem som kan uppstå. Samtidigt kan nya behov, som kan leda till nya affärer fångas upp. Catenas förvaltning skapar på olika sätt värde för hyresgästerna, till exempel genom flexibla ytor och samordnade transporter för att underlätta utvecklingen av citylogistik. Tillsammans med samarbetspartners kan Catena, med ett fastighetsperspektiv, också ta ett helhetsgrepp om kundernas logistik och erbjuda anpassade säkerhetslösningar, hanteringsutrustning av olika slag samt IT-system för styrning och kontroll.

► Läs mer om Catenas förvaltning på sidorna 19-21.



### Fortsatt förbättrat resultat med starkt kassaflöde

Catena fortsätter leverera bra resultat och kunde 2016 ånyo

redovisa en stark utveckling. Den ekonomiska uthyrningsgraden förbättrades med hela sju procentenheter, från 86 procent i slutet av första kvartalet till 93 procent vid årets slut. Hyresintäkterna ökade under året med 70 procent. Förvaltningsresultatet, som i princip utgör kassaflöde, ökade med 22 procent. En utskiftning av tillgångar till förmån för utvecklingsbara fastigheter och byggbar mark skapar potential för förbättrat förvaltningsresultat.

► Läs mer om Catenas finansiella utveckling på sidorna 40-43.



### Tydliga mål och väl definierade strategier

För att växa, förverkliga visionen, nå de finansiella

målen samt skapa ett fortsatt starkt kassaflöde arbetar Catena med fyra väl definierade strategier för; Fastighetsutveckling, Kunder & marknad, Hållbarhet och Finansiering. Bolaget har kapacitet att förverkliga målen och verkställa strategierna med kompetenta och handlingskraftiga medarbetare, finansiell styrka och en utvecklingsbar projektportfölj för att skapa framtida värden.

► Läs mer om mål och strategier på sidorna 24-27.



### God totalavkastning på Catenas aktie

Catenas verksamhet bygger på ett växande attraktivt fastighetsbestånd som normalt

genererar starka kassaflöden. Det ger bolaget goda möjligheter att infria utdelningspolicyn att dela ut 50 procent av förvaltningsresultatet reducerat med schablonskatt. Under 2016 avkastade en investering i Catena-aktien 14,8 procent (12,3), att jämföra med börsens totalindex 9,8 procent OMX Stockholm GI (inkl utd).

► Läs mer om aktien på sidorna 62-65.

## ► Ett år av tillväxt och utveckling

Catenas tillväxt och utveckling återspeglas, efter en framgångsrik integration av Tribona, såväl i resultat som i förbättrade nyckeltal.

### Året i sammandrag

Hysesintäkter

**+70%**

Hysesintäkterna ökade med 70 procent till 786,6 Mkr främst tack vare förvärvet av Tribona och färdigställda projekt.

Driftsöverskott

**+65%**

Årets driftsöverkott har, som ett resultat av förvärv och investeringar, förbättrats med 226,8 Mkr till 578,1 Mkr.

Förvaltningsresultat

**+22%**

Förvaltningsresultatet har, trots att det belastats av ökade räntekostnader samt betydande belopp av engångskaraktär båda kopplade till förvärvet av Tribona, ökat med 22 procent till 316,0 Mkr.

Fastighetsbeståndet

**+125%**

Fastighetsbeståndet ökade efter transaktioner och fastighets- och projektutveckling med 125 procent till cirka 10,8 Mdkr.

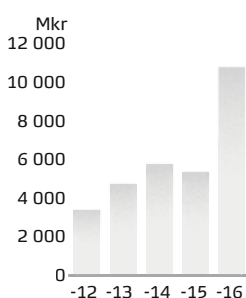
### Nyckeltal

	2016	2015	Föränd., %
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	10 786,4	5 340,30	102,0
Belåningsgrad, %	59,9	70,3	-14,8
Uthyrbar yta, tkvm	1 490,9	816,8	82,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	95,5	-2,6
Hysesintäkter, Mkr	786,6	464,2	69,5
Driftsöverskott, Mkr	578,1	351,3	64,6
Överskottsgrad, %	73,5	75,7	-2,9
Förvaltningsresultat, Mkr	316,0	259,3	21,9
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet, Mkr	294,3	241,5	21,9
Resultat före skatt, Mkr	386,6	590,3	-34,5
Räntetäckningsgrad, %	2,3	4,8	-52,1
Avkastning på eget kapital, %	10,6	25,6	-58,6
Avkastning på totalt kapital, %	6,9	10,5	-34,3
Soliditet, %	31,6	35,7	-11,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	9,53	10,03	-5,0
Resultat per aktie, kr	10,20	22,11	-53,9
Utdelning per aktie, kr	3,50 <sup>1)</sup>	3,00	16,7
Substansvärde per aktie, EPRA NAV, kr	135,80	115,00	18,1
Aktiens utveckling under året, %	11,7	9,5	23,0

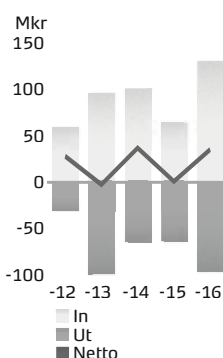
1) Enligt styrelsens och VDs förslag.

► Se också flerårsöversikt på sidan 128-129.

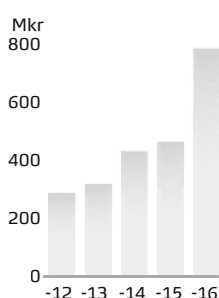
Fastighetsportföljens utveckling



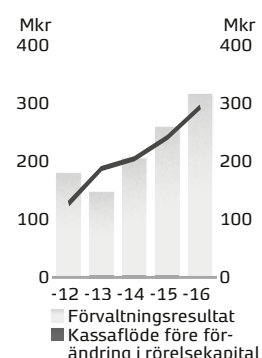
In- och utflyttning



Hysesintäkter



Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Väsentliga händelser under verksamhetsåret



**Transaktioner**

Den största transaktionen under året var förvärvet av Tribona som framgångsrikt integrerats i Catenas verksamhet. Av den förvärvade verksamheten har åtta fastigheter, som inte är renodlade logistikfastigheter eller på annat sätt bedömts ha ett begränsat strategiskt intresse, avyttrats. Dessa avyttringar, tillsammans med avyttringen av två färdigutvecklade fastigheter placerade i Göteborg, friställde resurser för strategiska förvärv, förutom Tribona, av 12 olika fastigheter på attraktiva lägen. Dessa har också breddat bolagets kundbas i bland annat Malmö, Östersund och Stockholm. Transaktionerna tillsammans med de investeringar som gjorts inom fastighetsutveckling har ökat värdet på Catenas fastighetsportfölj med cirka 125 procent till cirka 10,8 Mdkr, med potential för förbättrade förvaltningsresultat.

**Fastighetsutveckling**

Under året har Catena i syfte att ständigt förbättra sina logistikläggningar, utveckla sitt kunderbjudande och bredda kundbasen, investerat 529 Mkr. Vid sidan av kundspecifika utvecklingar har årets investeringar styrts mot bland annat Nässjö där en ny volymterminal, lik den som uppförts i Katrineholm, byggts i närheten av en kombiterminal. Andra investeringar har styrts till en växande e-handel i bland annat Ängelholm där bygget av E-city Engelholm påbörjades, en allt viktigare livsmedelslogistik primärt belägen i Malmöregionen, samt till Brings nya crossdocking terminal i Mölndal.



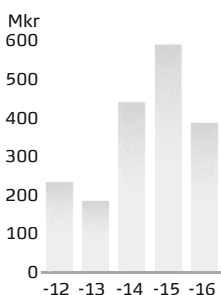
**Förvaltning**



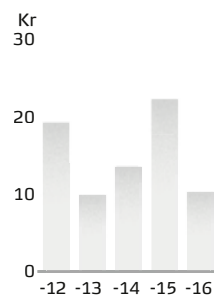
Som ett resultat av den större fastighetsportföljen och bolagets ambitioner om en tätare kundkontakt infördes under året en ny affärsstruktur med fem regioner med lokal organisation. Deras uppgift är att bevaka utvecklingen i sin region, hålla kontakt med regionens beslutsfattare och framförallt bistå befintliga och nya kunder inom ramen för fastighetsutveckling och logistik. Det senare tenderar att bli allt mer omfattande med ett bredare erbjudande som exempelvis inkluderar säkerhetslösningar, administration och inredning som kan omfatta allt från enkla pallställ till automation av lagerhantering. Det är bland annat mot bakgrund av en fortsatt breddning av erbjudandet man ska se rekryteringen av en ny vice VD, Benny Thøgersen, som har lång erfarenhet från logistik och automation av lager.

► Läs mer om Catenas väsentliga händelser på sidorna 54-55.

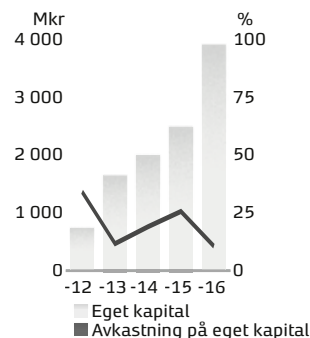
Resultat före skatt



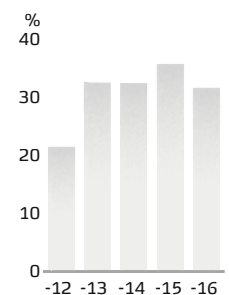
Resultat per aktie



Eget kapital och avkastning



Soliditet



## ► Ledande och störst på en växande marknad för logistikfastigheter



I slutet av 2013, i samband med förvärvet av Brinovas logistikfastigheter, började vi bygga Catenas verksamhet med ambitionen att bli det ledande logistikfastighetsbolaget i Skandinavien. Fastighetsvärdet på logistikbeståndet uppgick då till knappa fyra miljarder kronor. Under 2014 och 2015 utvecklade vi vårt befintliga bestånd som vi ökade genom nyproduktion samt till viss del via förvärv. Genom framgångsrik förvaltning kunde vi 2015 fylla våra vakanta lokaler och nå en uthyrningsgrad på exceptionella 97 procent.

Via förvärvet av Tribona som slutfördes i början av 2016 ökade vårt fastighetsvärde med cirka fem miljarder och dubblerades därmed till dryga 10 miljarder kronor. Även om uthyrningsgraden minskade något fick vi framförallt ett stort antal nya intressanta kunder inom livsmedelssektorn som, med sina speciella behov, tarvar en kunnig, aktiv och serviceorienterad hyresvärd likt oss.

Under de gångna åren har vi lyckats etablera Catena som Sveriges inte bara ledande, som driver utvecklingen, utan också största logistikfastighetsbolag med en bred portfölj av strategiskt placerade terminal-, lager- och distributionsbyggnader. Vi har vuxit genom såväl strategiska förvärv som via nyproduktion och har i dagsläget 1,5 miljoner kvadratmeter lokalyta. Ett flertal förvärv har skett i avsikt att komma närmare nya kundgrupper, snarare än utifrån intresset för specifika fastigheter.

### Lönsam tillväxt

Den ekonomiska effekten av Tribona blev påtaglig. Våra hyresintäkter ökade under 2016 med 70 procent och uppgår till 787 Mkr. Driftsöverskottet förbättrade vi, trots hårt arbete med att höja standarden i våra fastigheter, från 351 till 578 Mkr. Vårt kanske viktigaste resultatmått – förvaltningsresultatet – som i princip utgör vårt löpande kassaflöde, ökade vi med 22 procent till 316 Mkr.

Uthyrningsgraden förbättrade vi med hela sju procentenheter från 86 procent i slutet av första kvartalet till 93 procent vid årets slut. Vi kunde, tack vare den snabba integrationen av Tribona och genom en uppdelning av verksamheten i fem regioner mot tidigare tre, i årets sista kvartal notera en rekordstor nettoinflyttning på 35 000 kvadratmeter. Vakansen i slutet av årets första kvartal på dryga 220 000 kvadratmeter reducerades därmed vid årets slut till 155 000 kvadratmeter.

### Avyttringar, förvärv och nyproduktion utvecklar Catena

Utvecklingen av Catena till det såväl ledande som det största bolaget för logistikfastigheter handlar inte bara om förvärv. Vi avyttrar också fastigheter som vi inte längre bedömer som strategiska för oss. Under de senaste två åren, det vill säga 2015 och 2016, har vi sålt fastigheter till ett värde av nästan 3 miljarder. Vi har på så sätt frigjort resurser för att förvärva betydande volymer av exploateringsbar logistikmark i Malmö och Örebro. Under december 2016 förvärvade vi också sex strategiskt belägna logistikterminaler från DHL, däribland den stora och nyligen ombyggda enheten i Västberga, Stockholm. Förvärvet möjliggjordes också av den nyemission om cirka 330 Mkr som genomfördes under senare delen av året.

Nyproduktionen har under 2016 varit omfattande. Den första etappen om 14 000 kvadratmeter i Catenas e-handelskluster i Ängelholm började byggas under inledningen av året. Ett nytt hyresavtal med e-handelsföretaget Boozt gjorde det möjligt att även starta den andra etappen om ytterligare 43 000 kvadratmeter. Båda enheterna kommer att stå klara under början av 2017. Under året har vi också, invid kombiterminaler, färdigställt två volym-



terminaler för omlastning av containers och trailers samt tillfällig lagring. En i Katrineholm i början av året och en i Nässjö i slutet.

### Skiftade tillgångar för förbättrade förvaltningsresultat

Denna utskiftning av tillgångar när vi lämnat omoderna industri- och lagerlokaler till förmån för utvecklingsbara fastigheter och byggbar mark som nu börjar generera hyresintäkter betyder inte bara direkta projektvinster. Framförallt betyder det att vi fått en attraktivare portfölj av logistikanläggningar med en, i takt med inflyttning, betydande potential för ökade hyresintäkter och därmed ytterligare förbättrat förvaltningsresultat.

### Fortsatt arbete för förbättrad finansiering

Även för balansräkningens passivsida har vi initierat en lätt transformering. Dels har vi trots vår betydande tillväxt, med hjälp av en framgångsrik nyemission och starka löpande kassaflöden, bibehållit en stark finansiell ställning. Dels har vi påbörjat, även det med en viss framgång, en omförhandling av övertagna lån med sämre villkor än vad vi själva brukar kunna få. Det arbetet fortsätter.

### Fortsatt fastighetsutveckling för modern hållbar logistik

Vi fortsätter, förvissade om att marknaden kommer att fortsätta växa, att etablera moderna, för sin uppgift, specialiserade logistikfastigheter väl placerade i Skandinavien varuflöden. Terminaler som kan fördela gods och varor till större logistiklager som blir allt mer automatiserade och därmed smartare. Lokala distributionslager, som kan hantera alla former av varor och försändelser placerade på centrala men anpassade lägen, som kan distribuera varor till de butiker där de efterfrågas, men också direkt till konsument. Det blir allt vanligare i takt med e-handels utveckling.

I arbetet med hållbar logistik och samhällsutveckling har vi, vid sidan av löpande energieffektiviseringar och andra förbättringar, varit fortsatt aktiva i att träffa kommunledningar på olika platser i Sverige. I storstadsområden är det framförallt citylogistik som är det stora diskussions-



ämnet. I övriga kommuner där Catena är verksamma för vi primärt diskussioner om fjärrgods och hur vi tillsammans kan göra kommunerna till mer attraktiva knutpunkter för logistik. Det är också mot bakgrund av framtidens varuförsörjning som man till exempel ska se vårt ökade intresse för terminaler som kan hantera alla typer av försändelser, gods och varor. Den senaste i raden av många bygger vi just nu åt Bring i Mölnlycke.

Urbanisering och ökande konsumtion, inte minst via e-handels påverkan på konsumenthandeln gör att vi ser tydliga tecken på att citylogistik, det vill säga lagerpositioner och distributionslokaler i direkt anslutning till våra storstadsregioner, kommer att bli en allt viktigare del av framtidens logistiklösningar.

Goda marknadsförutsättningar, ett fortsatt fokus på framtidens klimatsmarta och hållbara logistiklösningar i kombination med en obändig genomförandeförmåga gör att vi ser fram emot en fortsatt god utveckling under 2017. Jag förväntar mig en förbättrad uthyrningsgrad, möjligheter till nyproduktion och därmed ett ökat förvaltningsresultat.

Helsingborg, mars 2017  
Gustaf Hermelin

## ► Ny infrastruktur för effektiva varuflöden

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

### Snabbare

Dagens konsumenter vill inte vänta utan kräver sina beställda

varor omgående. Redan idag kan de i vissa storstäder få sina varor samma dag som de beställts. Här hemma har e-handeln kommit ner till tider om maximalt 1-2 dagar mellan beställning och leverans. Nu utvecklas också nya utlämningsplatser. Motsvarande krav ställer naturligtvis den traditionella handeln för sina leveranser för att på så sätt korta sin ”time to market”. Kortare leveranstider reducerar företagets kostnader för lager, kapital och inkurans. Kortare leveranstider ökar också servicen till och bekvämligheten för slutkonsumenten.

### Bättre

Förbättrade köppplevelser och nya köpmönster tvingar detaljhandeln

att bredda sitt sortiment. Det ställer krav på täta och flexibla leveranser för att snabbt få hem och, om så behövs, returnera varor i takt med att efterfrågan ändras. På så sätt behöver handeln inte öka sitt lager och därmed kapitalbindningen. Man belastas inte heller av de kostnader som uppkommer genom inkurans och ökade lagerytor på dyra citylägen.

Utvecklingen inom handeln drivs också av den ökade e-handeln, som ger stora möjligheter att förbättra konsumenternas köppplevelse genom tydlig och enkel display av sina produkter som på ett kontrollerbart sätt kan levereras flexibelt, effektivt, snabbt och precist.

### Moderna logistikanläggningar för effektiva varuflöden

#### Strategiska lägen och specialiserade fastigheter

Effektiva varuflöden bygger på stora strategiskt placerade terminaler i anslutning till de viktigaste transportlederna, men utanför tätorterna för att begränsa markinvesteringarna. Terminaler utformas för omlastning av stora mängder av gods och varor på en och samma dag, vilket gör det möjligt att ta tillvara de fördelar som samlastade globala containertransporter av stora volymer ger.

Effektiva varuflöden bygger också på stora regionala logistiklager i anslutning till terminaler, alternativt allmänna eller kundspecifika logistikpunkter. De är navet i en effektiv distribution. Där kan gods och varor, under kortare eller längre tid, hanteras och förvaras säkert och effektivt innan det levereras till slutlig adress på given order.

Men effektiva varuflöden bygger också på lokala citynära distributionslager för ”last mile logistics” placerade i tätorternas utkanter eller centralt på kostnadseffektiva

men för ändamålet funktionella ytor, till exempel under jord eller i anslutning till parkeringshus. Lokaler är utrustade för sammansatta omedelbara leveranser av styckegods av olika slag från olika leverantörer, så att varorna snabbt kan finnas tillgängliga i de butiker där efterfrågan finns. Distributionslager kan byggas ut med serviceinriktade logistikhubbar, vilka utöver alla typer av gods och varor kan hantera brev, paket och andra försändelser. Hubbar som också är utrustade för att packa gods och varor innan leverans till industriella kunder, butiker eller direkt till konsument om denne inte med hänsyn till logistikhubbens lättillgänglighet väljer att hämta sina försändelser själv.

#### Rationell utrustning

En miljö- och därmed kostnadseffektiv infrastruktur handlar inte enbart om rätt läge utan också om moderna lokaler med effektiv ventilation, uppvärmning och belysning. Allt

**Smartare**

Smartare betyder nya innovativa lösningar för att frekvent och på ett flexibelt sätt distribuera gods och varor till ständigt lägre kostnader och miljöbelastning. Grundläggande i hela kedjan är naturligtvis rätt transportmedel och fullastade lastbärare. Kostnaderna och miljöbelastningen för distributionen av varorna till detaljhandeln är emellertid, i förhållande till såväl varans pris som dess utsläpp av koldioxid, fram till den avslutande transporten till slutdestinationen i regel relativt marginell. Därför finns högst marginalnytta primärt i lösningar för det som brukar kallas ”last mile logistics”. Det vill säga när godset ska distribueras till butik eller direkt till konsument. Det är då som antalet trafikrörelser och därmed kostnaden och miljöbelastningen skenar.

för att reducera energiåtgången och därmed också miljöpåverkan. Det handlar också om automatiserade logistik-anläggningar som med hjälp av sofistikerade algoritmer förbättrar varuflödet, reducerar kostnaden för hantering och plockning, optimalt utnyttjar tillgängliga lagerutrymmen samt förbättrar arbetsmiljön.

**Digitalisering för optimal allokering av varor**

En bättre digitaliserad logistik ger omedelbar tillgång till lagersaldon och ökad kontroll över varors tillgänglighet på olika platser. Det ger stora möjligheter till att planera och i görligaste mån genomföra samordnade frekventa och flexibla transporter med fullastade lastbärare i båda riktningarna. Leverantörer och operatörer i samverkan underlättar införandet av citylogistik. Det är i sin tur en förutsättning för optimal allokering av gods och varor till de försäljningsställen där den aktuella efterfrågan finns. Redan nu talas det om drönare för e-handelsleveranser.

**Logistik** **trender**

Som det ledande bolaget inom logistikfastigheter bevakar, analyserar och debatterar Catena på olika sätt de rådande logistiktrenderna. Det är en viktig del i bolagets arbete att driva utvecklingen och bygga allt bättre logistikanläggningar som kan säkra samhällets varuflöden. Vid 2016 års upplaga av ”Logistiktrender” där ett antal olika presentatörer gav sin syn på logistik ur olika aspekter fördjupades och utvecklades diskussionen om vad som krävs för en ännu Snabbare, Bättre och Smartare logistik.

► Se mer från Logistikdagen 2016 på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)



Catenas styrelseledamot f.d. stadsrådet Catharina Elmsäter-Svärd som också modererade dagen talade om infrastruktursatsningar för bättre kostnads- och miljöeffektivitet.



Mats Dahl från Microsoft talade om vikten av att tillfredsställa kunden.

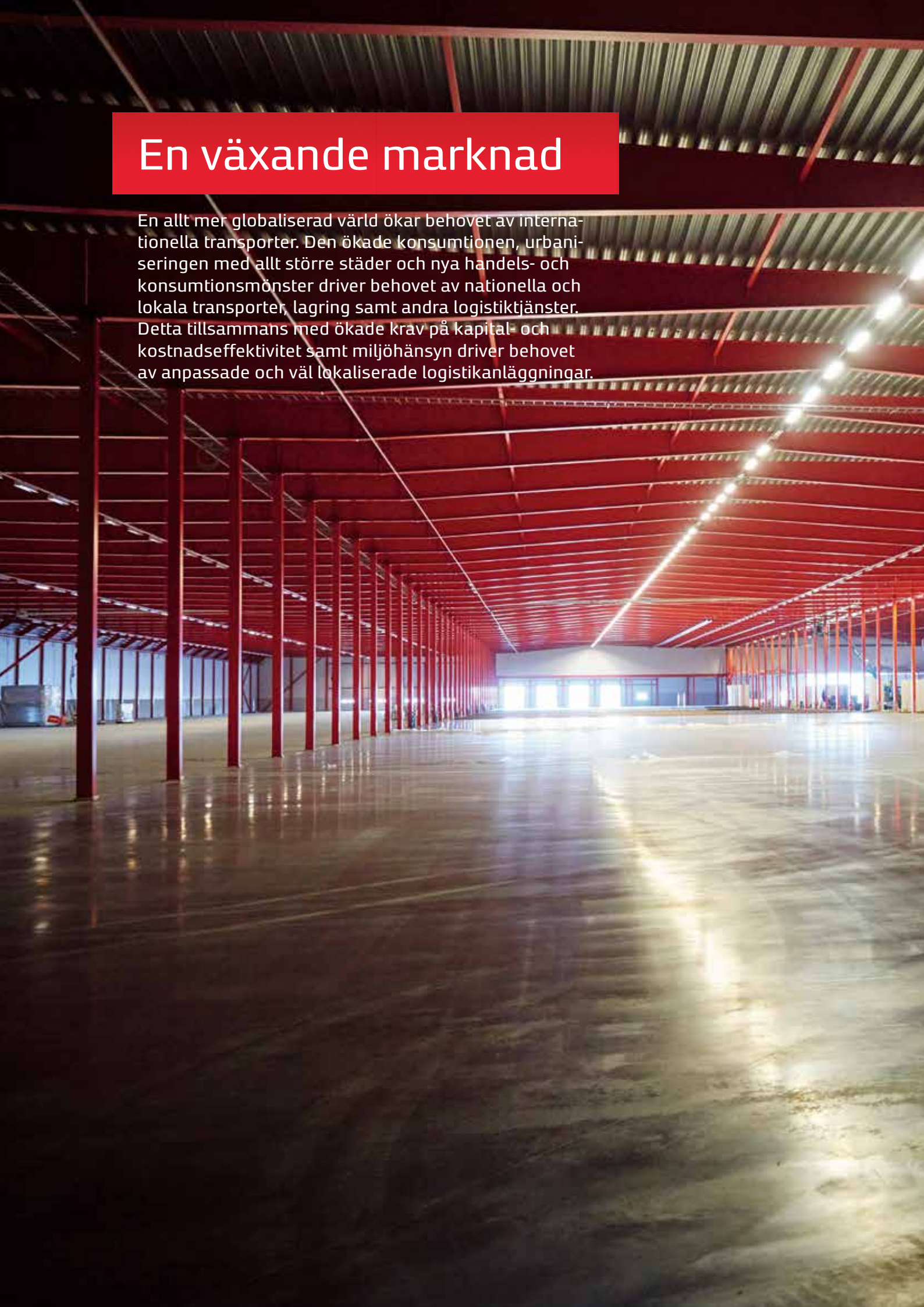


Fredrik Henriksson från Swisslog presenterade lösningar för automatiserad materialhantering.

**Logistiktrender**  
**2017**  
**Last mile**  
4:e maj  
Dunkers kulturhus  
Helsingborg

# En växande marknad

En allt mer globaliserad värld ökar behovet av internationella transporter. Den ökade konsumtionen, urbaniseringen med allt större städer och nya handels- och konsumtionsmönster driver behovet av nationella och lokala transporter, lagring samt andra logistik tjänster. Detta tillsammans med ökade krav på kapital- och kostnadseffektivitet samt miljöhänsyn driver behovet av anpassade och väl lokaliserade logistikanläggningar.





► E-handelslager

**Norra Varalöv 31:11, Ängelholm.**

Catenas etablering E-city Engelholm, med huset under uppförande på fastigheten Norra Varalöv 31:11, är lätt att nå för leverantörer, transportörer och konsumenter. Där kommer såväl små som stora e-handelsföretag att erbjudas ett, för sin verksamhet, optimerat e-handelslager med rationell hantering, packning och leverans av små försändelser.

## ► Tydliga trender driver marknaden framåt

Svensk BNP ökade, enligt Konjunkturinstitutets prognos december, i fasta priser med 3,4 procent under 2016. Detta drevs framförallt av privat och offentlig konsumtion samt investeringar inte minst i bostäder. Under 2017 förväntas BNP-tillväxten, primärt som en följd av lägre investeringar och offentlig konsumtion, mattas av till 2,2 procent. Positivt bidrar en fortsatt god privat konsumtion och exportutvecklingen som förväntas återspeglas i en svagt växande industriproduktion.

**ÖKADE GODSFLÖDEN** ► Globaliseringen gör att produktion och konsumtion blir allt mer åtskilda vilket gör det allt vanligare med internationella produktionsnätverk. Olika delmoment görs i ett flertal länder innan produkten till slut når sitt konsumtionsland. Denna utveckling bidrar till att öka handelsflödena globalt. Sveriges utrikeshandel, liksom världshandeln i stort, har sedan 1970-talet tagit fart rejält. Idag motsvarar Sveriges export närmare 50 procent av landets BNP, vilket är över genomsnittet för både EU- och OECD-länderna. Den svenska bytesbalan-

sen, som ökade under 2016, förväntas fortsätta växa 2017. I absoluta tal minskade handelsbalansen 2016 men större volymer spås framöver. Nergången torde främst förklaras av mindre export som en följd av svagare exportmarknader men också dämpad import till följd av den svaga kronan. Det avspeglas som andel i BNP. Det sjunkande värdet torde indikera en fortsatt stark import visavi exporten. När det gäller gods som lämnar eller anländer till Sverige är transporter via hav och sjö dominerande. Under 2015 hanterades i de svenska hamnarna totalt 170

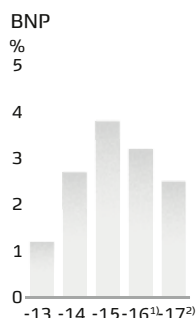
**VÄXANDE DETALJHANDEL** ► I efterdyningarna av finanskrisen runt 2008/2009 noterades en nedgång i detaljhandelns tillväxt i Sverige. Under den efterföljande femårsperioden har dock branschen uppvisat en stabil tillväxtperiod för att under 2016 öka med 3,3 procent, detta trots höga jämförelsetal. Därmed har den svenska detaljhandeln klarat sig väl från omvärldens politiska och ekonomiska oro. Efter ett mycket starkt föregående år, blev tillväxten under år 2016 något svagare. Den positiva tillväxttrenden som uppvisats under en lång tid höll

dock i sig, tack var fortsatt konsumtion, goda reallöneökningar och låga räntor. Trots att sällanköpsvaruhandeln mötte höga jämförelsetal har den fortsatt att utvecklas stabilt och landade 2016 på totalt 4,0 procent i tillväxt.

Dagligvaruhandeln i Sverige har utvecklats relativt försiktigt under 2016 med en utveckling om 2,5 procent. Därmed har alltså tillväxttakten klingat av något under 2016. Under de kommande två åren spås dock främst den starka befolkningsökningen hålla upp volymtillväxten inom dagligvaruhandeln.

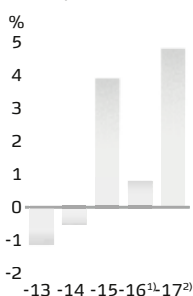
**ÖKADE E-HANDEL** ► E-handeln har ökat stadigt under en lång tid, och visar inga tecken på avmattning, utan växer snabbare än den ökande detaljhandeln. Den stod år 2016 för 7,7 procent av den totala detaljhandeln. Särskilt sällanköpsvaruhandeln har drivit utvecklingen framåt, men även försäljningen av dagligvaror via internet har ökat under de senaste åren. Under år 2017 väntas svensk e-handel stå för 67,7 miljarder kronor, en ökning med cirka 10 miljarder kronor. Försäljningen av mat på nätet ökar år efter år. Tillväxten sker från låga nivåer. Men allt eftersom

konsumenterna börjar ta till sig nya köpbeteenden i ljuset av digitaliseringen, samt att de stora aktörerna satsar på egna lösningar kommer vi framöver se en kraftigare tillväxt även i termer av andel av total dagligvaruhandel. Under 2016 ökade livsmedelsförsäljningen via internet med 30 procent. Tillväxten är därmed något svagare än under föregående år. Samtidigt förändras konsumenternas inköpsvanor gradvis, vilket också innebär att tillväxten inte sker explosionsartat från år till år. Det är också viktigt att komma ihåg att branschen långt ifrån täcker hela

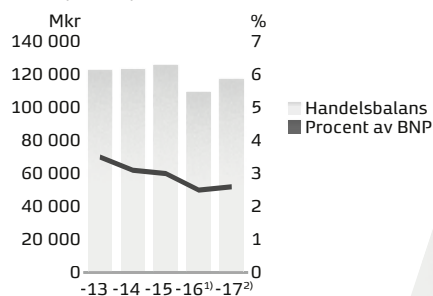


miljoner ton gods från både inrikes- och utrikestrafik. Det är en ökning med 1 procent jämfört med 2014, primärt drivet av bulk. Av detta avser 92 miljoner ton lossning av gods. På järnväg transporterades inom landet 2015 sammanlagt cirka 36 miljoner ton gods av vilket cirka 17 procent avser så kallade kombitransporter. Det är en lätt ökning jämfört med 2014 som Catena förväntar sig kommer att växa framöver.

Industriproduktion, fasta priser, förändring

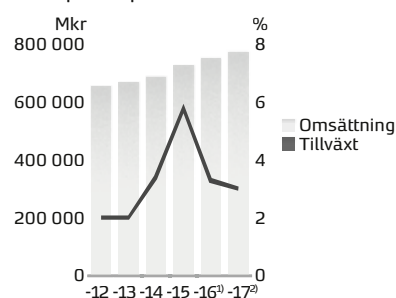


Handelsbalans, löpande priser



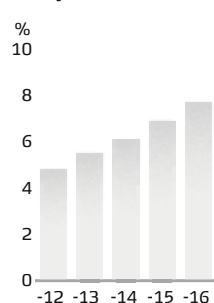
Sammanfattningsvis har detaljhandeln utvecklas stabilt i både dagligvaruhandeln och sällanköpsvaruhandeln. Svenskarna fortsätter framförallt att konsumera kapitaltunga varor, om än något svagare än tidigare. Möjliga hot mot konsumtionen under 2017 är en eventuell räntehöjning och alltjämt bostadsmarknadens situation. Hushållen är dock fortsatt köpstarka och detaljhandeln väntas därför utvecklas fortsatt positivt. Prognosen för 2017 ligger på 3,0 procent.

Detaljhandelns utveckling, löpande priser

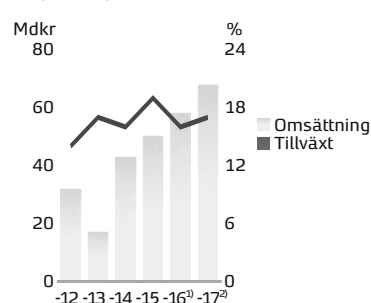


Sverige. Tillväxten inom livsmedel drevs inledningsvis till största del av färdiga middagslösningar. HUI ser nu istället att tillväxten drivs av framförallt av lösplöck. Att konsumenten själv sätter ihop sin beställning, ett mönster som nu också börjar synas inom livsmedelshandeln på nätet.

E-handelns andel av totala detaljhandeln



E-handelns utveckling, löpande priser



1) Estimat. 2) Prognos.

### Stabil hyresmarknad

I takt med det ökade godsflödet, en ökad handel, och inte minst e-handel, ökar behovet av moderna väl lokaliserade logistikytor. Internationellt har Sverige höga hyror för lager- och logistikfastigheter, vilket hänger samman med högre byggkostnader och ett hittills begränsat spekulativt byggande. Hyresutvecklingen har, trots den begränsade tillgången på ytor, varit svag. Dock kan en ökad differentiering skönjas. Hyran för väl lokaliserade terminaler liksom e-handelslokaler och specialiserade lokaler för till exempel livsmedel, för vilket efterfrågan också är stor, är något högre än för lager. Även framledes förväntas hyreshöjningarna begränsas av stor tillgång på utvecklingsbar mark, stabila produktionskostnader, men också av hög konkurrens bland entreprenörer och projektutvecklare om nya uppdrag i segmentet. I Stockholm såväl som i och omkring andra storstäder blir tillgången på utvecklingsbar mark, bland annat i takt med ett ökat bostadsbyggande, allt lägre än i övriga landet. Lönekostnaderna är där också generellt högre, vilket driver upp hyrorna för nyproducerade ytor i attraktiva lägen. Tendensen är därför att etablera lager strategiskt men längre från storstädernas centrum. Dessa kan kompletteras med lokala distributionsterminaler. Trenden går då mot större distributionsenheter som servar ett allt större område i takt med att europeisk infrastruktur förbättras och transporttiderna kortas. Järnvägstransportens andel i den totala logistikmixens förväntas öka. Det ställer krav på bättre tillgång till kombiterminaler där last kan flyttas mellan till exempel räls och väg.

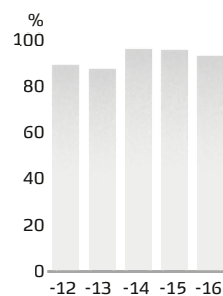
E-handeln skapar också behov av distribution till slutkund via utlämningsställen som ligger i bostadsnära lägen.

### Kunderna

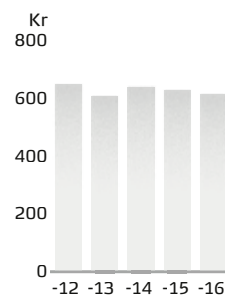
Bland logistikfastigheternas hyresgäster finns logistikföretag till vilka producenter och grossister outsourcar sin logistikfunktion genom så kallad tredjepartslogistik. De största företagen inom området är, för att nämna några, DHL som ägs av tyska posten, utvecklingen av den nord-

iska postverksamheten PostNord, Schenker, DSV, Bring samt Green Cargo som täcker hela landet med framförallt spårtrafik. Bland branschens kunder finns också producenter och leverantörer som hanterar logistiken själva i egna eller förhyrda lokaler. Det gäller inte minst tung industri som till exempel Volvo och Electrolux samt stora handelsbolag som ICA, Axfood och IKEA samt nya e-handelsbolag som Boozt, Dustin, Mathem och Mat.se.

Ekonomisk uthyrningsgrad



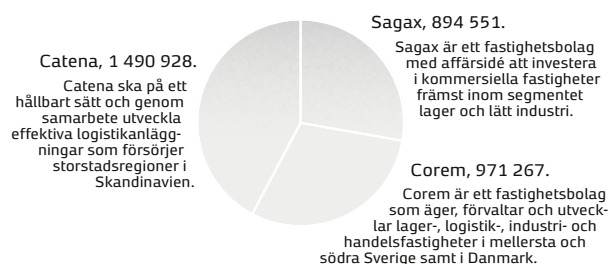
Genomsnittliga hyresnivåer



### Andra förvaltare, logistikfastigheter

Det finns få fastighetsbolag som är specialiserade på logistikfastigheter. Bland de större svenska noterade bolagen finns förutom Catena även Sagax och Corem som även har lokaler för lätt industri. I Sverige verkar också privatägda Kilenkryssset och de internationella bolagen Prologis och Goodman.

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



Källa: Hemsidor, rapporter.



## Catenas regioner

### En aktiv investeringsmarknad

En ökad efterfrågan på nya lager- och logistikfastigheter, som är ett delsegment av den större fastighetsmarknaden, är tydlig. En halv miljon kvadratmeter lager- och logistikyta färdigställdes under 2015. Lika mycket yta beräknas ha tillkommit 2016 och förväntas tillkomma under 2017. Idag beräknas cirka 25 procent av den nya ytan byggas på spekulation, vilket är en markant ökning jämfört med tidigare.

Marknaden genomgår en strukturförändring sedan 2000-talets början. Beståndet har tidigare i stor utsträckning ägts av de företag som brukar lokalerna, men en konsolidering av ägandet pågår. Lager- och logistikfastigheter har successivt blivit ett fastighetssegment där även institutionella aktörer vill ha indirekt eller direkt exponering. Fortfarande karaktäriseras lager- och logistikmarknaden av en brist på attraktiva investeringsobjekt och en stor spridning i parametrar som ägande, storlek, modernitet och effektivitet. Det innebär att en majoritet av de institutionella investerarna fortfarande har en lägre allokering till framförallt logistikfastigheter än vad segmentets andel av den totala kommersiella fastighetsstocken utgör.

Transaktionsaktiviteten inom segmentet har dock varit stigande sedan finanskrisen 2008-2009, då fastighetsmarknaden generellt hade en låg aktivitet. Under 2012 och 2013 närmade sig de totala transaktionsvolymerna noteringarna från åren före finanskrisen. Under 2015 såldes logistikfastigheter värda cirka 15 Mdkr, exklusive Catenas bud på Tribona, vilket var en betydande ökning jämfört med 2014. Även under 2016 var transaktionsvolymen, som uppgick till 14,0 Mdkr, hög. Under 2016 förvärvade bland annat Platzer Volvos fastigheter i Göteborg för 2,8 Mdkr, varav 60 procent avser logistik. Corem förvärvade Estancia fastigheter för 1,3 Mdkr. Londonbaserade Round Hill Capital gjorde ett större förvärv av logistikfastigheter i Norden varav 950 Mkr i Sverige. Förutom Tribona förvärvade Catena 12 logistikfastigheter för ett samlat värde om totalt cirka 611 Mkr.

## Göteborg

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

## Helsingborg

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

## Jönköping

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

## Malmö

Öresundsregionen med Malmö som huvudort i den svenska delen, står för 26 procent av Danmarks och Sveriges samlade BNP. Från Malmö kan 3,9 miljoner konsumenter lätt nås. Det är en modern stad gjord för affärer och investeringar. Ett av Malmös huvudsakliga näringsområden är logistik. Stora godsflöden transporteras via Öresundsbron samt från flera hamnar i Skåne. Bland andra företag som erbjuder logistikfastigheter finns, om än inte likt Catena specialiserade, Castellum och Wihlborgs. Konkurrensen inom projektutveckling kommer främst från de större byggbolagen.

## Stockholm

Regionen som sträcker sig från Stockholm till Värmland innefattar också hela Norrland. Mälardalen med sina logistikorter är landets folkätaste. Det är ett logistiskt viktigt område och svarar för en stor del av landets effektiva godsflöden. I Mälardalen erbjuder förutom Catena bland annat Kilenkryss och Sagax samt några lokala aktörer logistiklokaler. Norrland kräver med sin stora yta strategiskt placerade terminaler. Catena förvaltar några, andra förvaltas internt av tredjepartsbolag eller lokala aktörer. När det gäller projektutveckling kommer konkurrensen primärt från Kilenkryss och de större byggbolagen.



► Distributionslager

**Barnarps Kråkebo 1:56, Jönköping.**

Catenas distributionslager utmärks av en automatiserad hantering av mindre försändelser med flera produkter från olika leverantörer. Det är också specialiserat på e-handel.

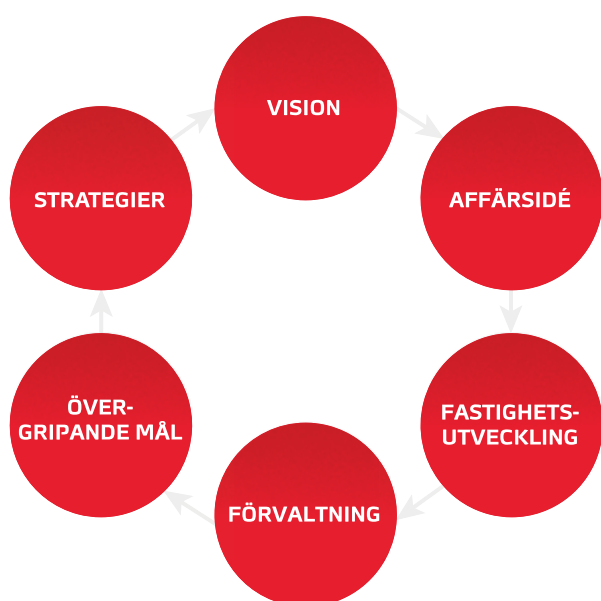
# En tydlig affärsmodell

Logistik handlar om att leda och kontrollera materialflöden med kopplade resurs-, informations- och monetära flöden för att uppnå högsta möjliga kostnads- och miljöeffektivitet. Det är därmed ett viktigt verktyg för att förbättra en verksamhets lönsamhet. För det utvecklar Catena moderna strategiskt placerade logistikanläggningar som försörjer Skandinaviens storstadsregioner.



## ► En fokuserad affärsmodell

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



Catena har en tydlig affärsmodell driven av visionen att länka Skandinaviens godsflöden. Inledningsvis har det primärt handlat om Sverige men under 2016 togs de första skandinaviska stegen med en anläggning i Köpenhamn via Tribonaförvärvet. Den dagliga verksamheten bedrivs

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

### Affärsidé

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

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



► Vasslan 1, Årsta.  
Distributionslager för Lindabs produkter.

## ► Förvaltning av strategiskt placerade logistikanläggningar för varje uppgift

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

### Rätt läge

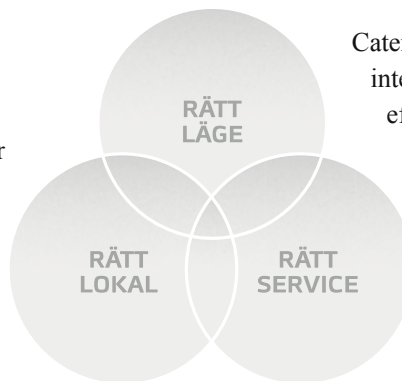
Catena har genom omfattande studier och analyser en god uppfattning om var i Skandinavien gods från olika delar av världen ankommer och hur de distribueras vidare. Den kunskapen ligger till grund för Catenas investeringar i såväl befintliga som nya logistik-anläggningar på landets mest transport-strategiska lägen.

På vissa av bolagets logistiklägen erbjuds kunderna kombiterminaler, där flera typer av transporter sammanstrålar. Dessa kommer, inte minst av kostnads- och miljöskäl, att bli allt viktigare, även om en stor del av dagens transporter fortfarande är landsvägs-bundna. Terminaler och logistiklager har lokaliserats i anslutning till de viktigaste transportlederna. Distribu-tionslager och anläggningar för citylogistik är av naturliga skäl placerade i omedelbar anslutning till eller i citynära lägen och då i speciellt utformade lokaler. För att bestä-ma det logistiskt optimala läget för varje enskild kund arbetar Catena med att unikt för varje kund analysera deras varuflöde, dess volym och spridning. Därigenom kan kun-den minimera stegen mellan produktion och konsumtion och minimera transporttid, kostnad och miljöbelastning.

► Läs mer om logistikanläggningarnas lägen på sidan 52.

### Rätt lokal

Som en ledande förvaltare av logistikfastigheter erbjuder Catena ett antal olika kostnads- och miljöeffektiva lokal-typer, speciellt utformade för den primärt definierade uppgiften. Terminaler som är utformade för omlastning på en och samma dag, lagerlokaler för produkter i väntan på att bli sålda, distributionslager för varor som lagras under kortare tid i väntan på vidaretransport till slutförbrukaren samt Citylogistik och e-handelslager som är utrustade för att på bästa sätt kunna betjäna kunder med små samman-satta leveranser.



Catenas fastigheter förbättras löpande. Ibland, inte minst när det gäller kostnads- eller energi-effektivisering, initierar Catena förädlingen själv och ibland i samverkan med en befintlig eller ny hyresgäst. Bolagets stora och varierande fastighetsport-följ gör det också möjligt att på ett flexibelt sätt reglera ytorna i takt med kundens utveckling.

Catena verkar dessutom som en kund-nära logistikkonsult för sina hyresgäster, som kan utveckla en komplett lösning eller funktion för en rationellare verksamhet. Ett exempel är samordnade transporter för att underlätta utvecklingen av citylogistik. Tillsammans med samarbetspartners erbjuder Catena anpassade säkerhetslösningar, hanteringsutrustning av olika slag samt IT-system för styrning och kontroll.

Catena har också initierat ett e-handelskluster i Ängel-holm. Där erbjuds ett antal e-handelsföretag, utöver de traditionella logistiktjänsterna, en rad tjänster som till exempel plattformar för varu- och fakturahantering, administration, säkerhet samt naturligtvis flexibla ytor.

► Läs mer om olika typer av logistikanläggningar på sidan 20-21.

### Rätt service

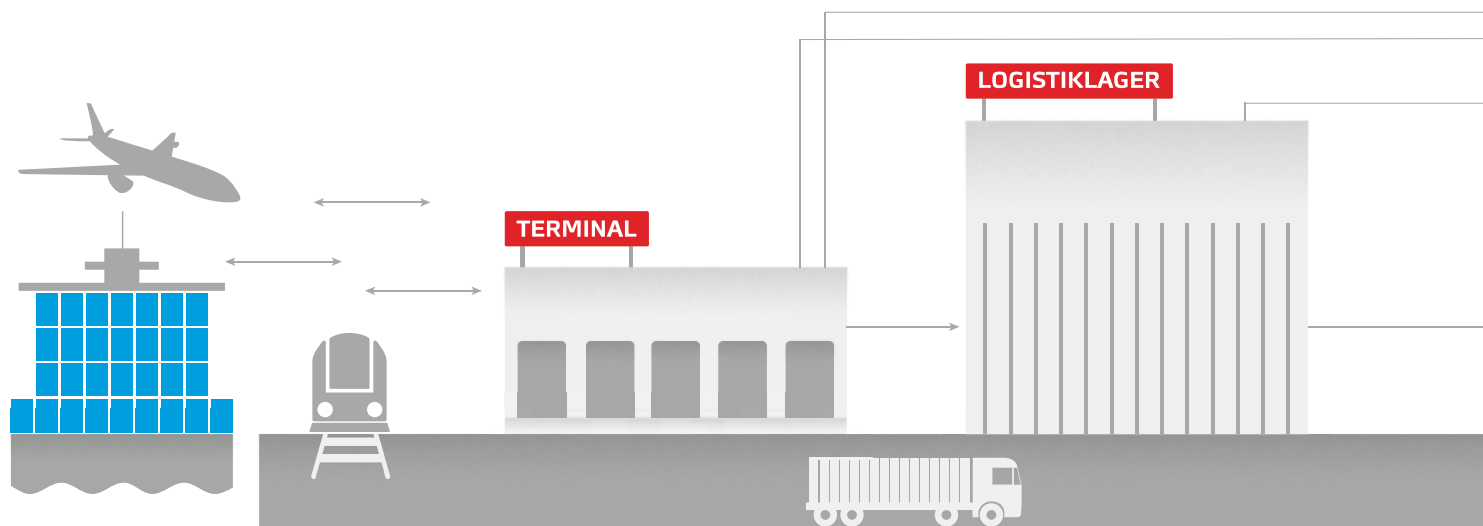
En, inom logistik och fastighetsförvaltning, kompetent förvaltningsorganisation på plats i prioriterade regioner säkerställer nära relationer med framförallt kunder, men också det lokala näringslivet och samhället i övrigt. Det gör det också möjligt att snabbt lösa de problem som kan uppstå. Samtidigt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



**Kontakt:** Gustaf Hermelin, VD  
gustaf.hermelin@catenafastigheter.se

## ► Ett attraktivt erbjudande

Catena hyr ut logistikfastigheter. Det är ett samlingsbegrepp för byggnader vars uppgift är att samla, lagra och distribuera varor. Varan, volymen, tidsaspekten och framförallt uppgiften ställer olika krav på logistiklokalen. Därför erbjuder Catena olika typer av lokaler.



### Terminal för omedelbar omlastning

En terminal är en logistikfastighet som primärt är anpassad för omlastning av gods och varor som levereras in och ut samma dag. Dit ankommer gods från tillverkare och distributörer från såväl Sverige som hela världen med båt, flyg, järnväg och bil. En del är kombiterminaler som har speciellt goda förutsättningar för att flytta gods från ett transportmedel till ett annat. Terminalerna är placerade strategiskt nära befolkningscentra. Men framförallt har de en effektiv koppling till hamn, järnväg och de stora trafiklederna, samt inte minst bra anslutningar som gör det lätt att komma till och från fastigheten.

En volymterminal är en hybrid mellan en terminal och ett logistiklager. Den har terminalens utmärkande många portar och de ytor som behövs för att ta emot och leverera ut inkommande gods samma dag. Volymterminalen har också, i utvalda delar, den höjd som är utmärkande för ett logistiklager, och som krävs för att kostnadseffektivt kunna lagra gods även över en längre tid.

Verksamheten i terminalen bedrivs oftast av en av de stora aktörerna inom tredjepartslogistik. Operatören kan i en och samma terminal betjäna flera hundra kunder, vilket begränsar Catenas kommersiella risk.

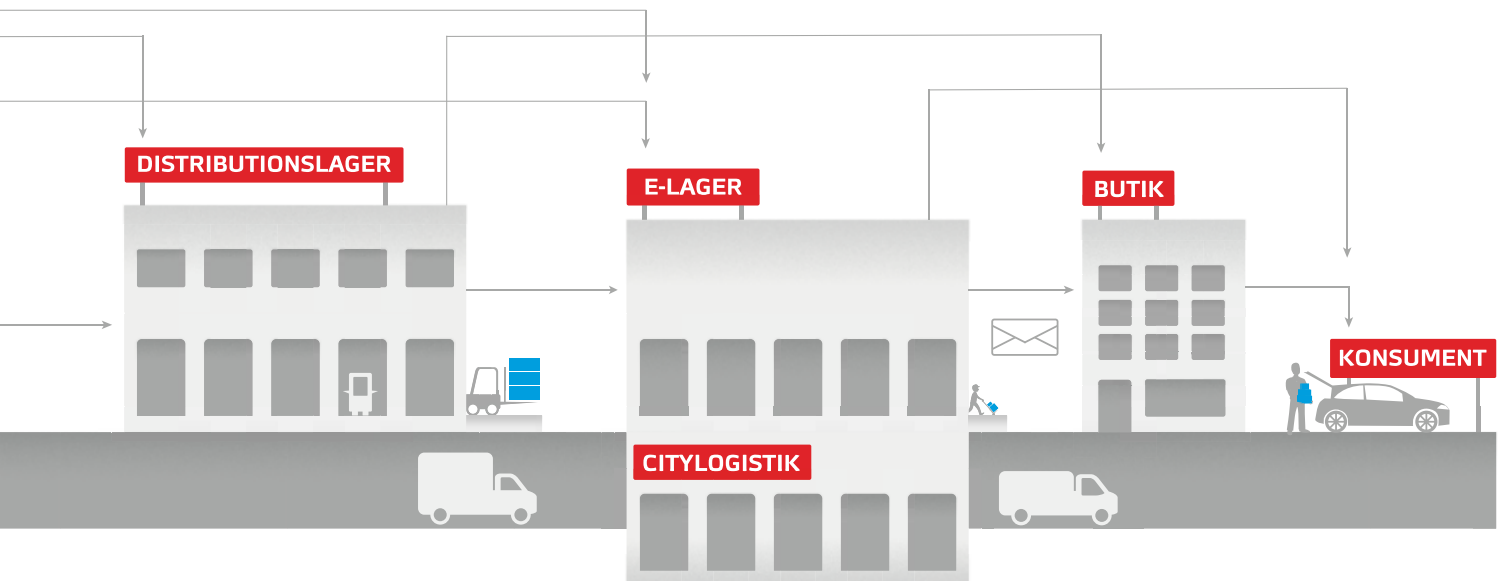
Catena har under året utökat sin fastighetsportfölj med

två nybyggda volymterminaler i Katrineholm och Nässjö samt ett antal terminaler bland annat i Stockholm, Eskilstuna, Umeå, Sundsvall och Malmö.

### Logistiklager för förvaring

I ett logistiklager placeras varor i väntan på att bli sålda. På så sätt är lagret en buffert mellan kund och leverantör oavsett om det gäller en konsumentvara eller en industriell insatsvara. Därför är de också utrustade olika vad avser till exempel inredning som kan sträcka sig från pallställ till full automatisering och med en optimal lagringsmiljö. Lagerfastigheter är ofta belägna vid producentens lager eller importörens hamn, alternativt vid en för flera enheter gemensam samlingspunkt placerad så att stegen i logistikkedjan, genom tyngdpunktsberäkning, kan minimeras. Ofta är logistiklagret också placerat i anslutning till en terminal.

Verksamheten i ett logistiklager bedrivs ofta av en eller några få hyresgäster som kan vara en producent, grossist, importör eller en tredjepartsoperatör. Risken med ett mindre antal kunder i ett logistiklager balanseras av långsiktiga kontrakt med stabila kunder. Dessutom är ett strategiskt beläget logistiklager, med ett underliggande godsflöde, alltid attraktivt för många operatörer och



därmed lätt att hyra ut. Under året har Catena förstärkt sitt erbjudande med logistiklager i Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Trelleborg och Malmö.

#### Distributionslager i väntan på vidaretransport

Ett distributionslager är utformat för att på en central plats lagra varor under kortare tid för transport vidare till återförsäljare eller konsumenter i den region distributionslagret ska betjäna. Det kräver framförallt bra in- och utlastningsmöjligheter. Distributionslager är ofta placerade längs de ringleder som omger befolkningscentra.

Verksamheten bedrivs ofta av tredjepartslogistikföretag som DHL, Schenker, PostNord med flera.

#### Citylogistik för frekventa leveranser

Vissa distributionslager är speciellt anpassade för täta, snabba och korta transporter av snabbbrörliga konsumtionsvaror till detaljhandeln. Det kallas citylogistik. Lokalerna, som är centralt placerade hubbar, är speciellt utformade för att hantera olika typer av gods från flera leverantörer. De är utrustade för rationell plockning eftersom en, vanligtvis liten, försändelse kan bestå av flera olika produkter från flera leverantörer. På så sätt kan butikerna, som ofta är belägna på dyra lägen, minimera

lagerytor och spara kostnader och binda mindre kapital. Producenterna får också ut sina produkter till de butiker där det finns en aktuell efterfrågan.

#### E-lager

E-lager är en variant av distributionslager som är specialiserade på att betjäna den växande e-handeln. Ett sådant har dessutom ofta även utrustning för packning av godset innan leverans till de utlämningsställen där slutkunden kan hämta sina varor. De kan också vara centralt placerade i tätorter eller på annat sätt lätt tillgängliga för konsument för att effektivisera och förbättra leverantörens distribution också den sista biten – fram till konsument.

Under året har Catena etablerat ett första e-handelslager i Ängelholm. En andra etapp som också påbörjats, beräknas vara klar i april 2017.



**Kontakt:**  
Benny Thögensen, vVD. Ansvarig logistik.  
benny.thogersen@catenafastigheter.se

## ► Aktiv projektutveckling

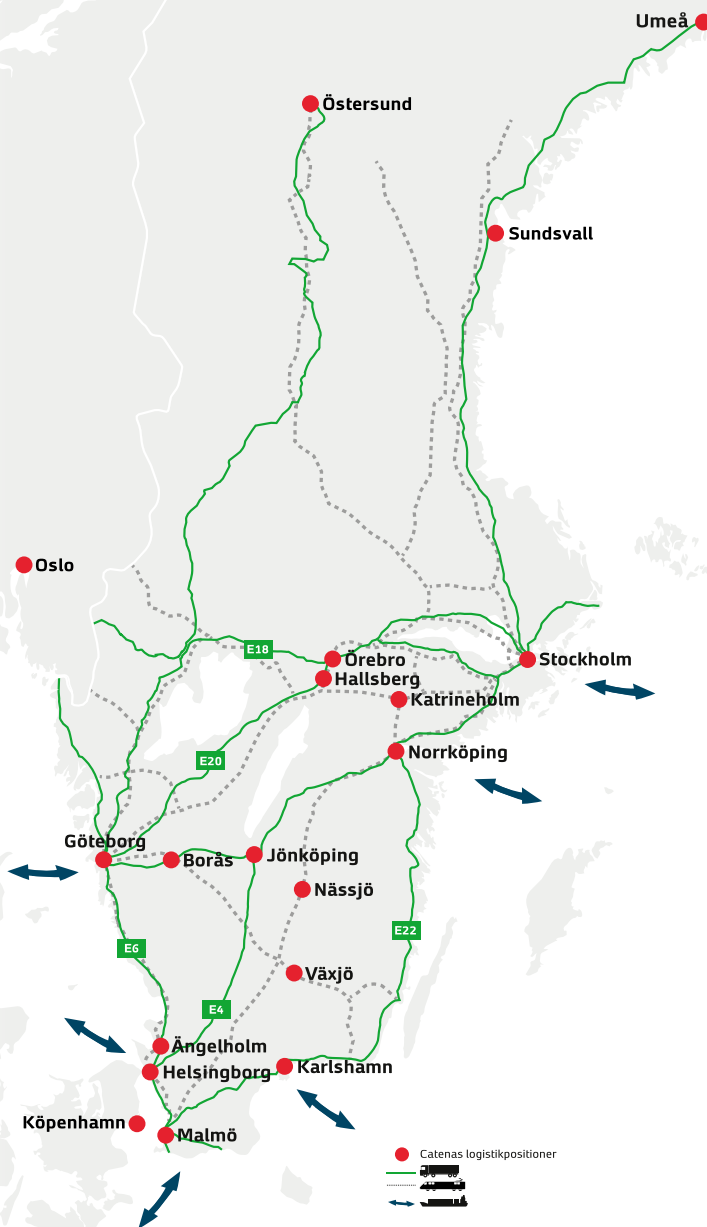
Catenas förvaltningsportfölj genererar löpande stabila kassaflöden som stärker bolagets redan starka finansiella ställning. Det tillsammans med de under året genomförda nyemissionerna ger bolaget goda möjligheter för transaktioner och en aktiv projektutveckling. På så sätt kan Catena möta en ökad efterfrågan, bredda kundbasen, etablera nya lägen och förverkliga sin uttalade ambition att fortsätta växa.

### Attraktiv projektportfölj

Efter flera års samarbete med kvalificerade rådgivare har Catena en god uppfattning om var gods från olika delar av världen ankommer till Skandinavien och hur det distribueras vidare. På utvalda strategiska positioner investerar Catena aktivt i såväl befintliga som nya logistiklägen. Inte sällan är den första byggnaden i en logistikposition en terminal från vilken ett stort antal företag, via logistiklager och distributionslager, kan distribuera sina varor till slutanvändare. Citylogistik och distributionslager etablerar Catena oftast i utkanten av befolkningscentra där detaljplanen är klar. Därigenom kan utvecklingsarbetet inriktas på lösningar för att ytterligare förbättra hyresgästens resultat och miljöprestanda. Det innebär att Catena alltid har stora möjligheter att erbjuda såväl befintliga som nya hyresgäster attraktiva logistiklägen.

Idag omfattar bolagets projektportfölj, i egen räkning eller i samarbeten, mark, byggrätter och optioner med utvecklingsbar yta för olika logistikfastigheter. Byggrätter och optioner är en kapitaleffektiv metod att säkerställa en projektportfölj som kan aktiveras när tiden är rätt och kund finns på plats.

Portföljen innehåller bland annat två stora delägda objekt: ett i Malmö som erbjuder en utvecklingsbar fastighetsyta om totalt 270 000 kvadratmeter samt ett i Helsingborg som erbjuder en lika stor yta. Dessutom innehåller portföljen andra väl positionerade projekt som nått olika stadier som sträcker sig från hyresförhandlingar till detaljplan, till exempel i Stockholmsregionen, Katrineholm, Örebro, Norrköping, Jönköping, Nässjö, Borås, Göteborg och Ängelholm.



### Större färdigställda projekt 2016

Fastighet	Region	Typ	Yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Totalt investerat, Mkr	Färdigställt
Sothönan 3	Stockholm	Logistiklager	10 000	4,7	25	57,0	16-04-01
Vasslan 1	Stockholm	Distribution	5 433	1,6*	100	25,8	16-03-01
Sunnanå 12:51	Intresseföretag	Terminal	16 940	18,5	100	234,6	16-01-01

\* Avser hyresvärdet för den gjorda investeringen.



### Strategiska förvärv kompletterar prioriterad projektutveckling

Catena har under året, inklusive förvärvet av Tribona, förvärvat 49 utvecklingsbara moderna fastigheter med ett bra kassaflöde. På så sätt kan bolaget växa snabbare, fortare etablera sig på en ny position eller bredda kundbasen. Fastigheterna kompletterar portföljen av nybyggnadsprojekt som Catena, vid förnyelsen och utvecklingen av fastighetsportföljen, prioriterar. Det ger oftast kunden den, ur alla aspekter, bästa lösningen och bolaget den bästa avkastningen. Dessa förvärv görs till belopp motsvarande produktionskostnaden för motsvarande anläggning som grundläggande måttstock.

► Läs om årets förvärv på sidorna 42-43.

### Avyttringar frilägger resurser

Nya köpmönster, godsflöden och annan samhällsutveckling gör att logistikfastigheter efter en viss tid passar bättre för andra ändamål. Sådana fastigheter avyttrar Catena till en ansvarsfull köpare och skapar därmed resurser för nya förvärv.

Efter förvärvet av Tribona har Catena under året dessutom gjort en utökad strategisk översyn av den sammanslagna fastighetsportföljen.

Ett annat skäl för en avyttring av en fastighet är vissa kunders önskemål om att äga fastigheten där man bedriver sin verksamhet.

Totalt resulterade det i att tio fastigheter, som inte är renodlade logistikfastigheter eller på annat sätt bedömts ha ett begränsat strategiskt intresse, avyttrats till ett värde om 1,2 Mdkr.

Avyttringarna frilägger resurser för fortsatt utveckling och säkrar att Catena alltid har en attraktiv fastighetsportfölj som genererar starka kassaflöden.

► Läs om årets avyttringar på sidorna 42-43.

### Aktuella projekt



#### Sothönan 3, Katrineholm.

Catenas första volymterminal invigdes i början av 2016. Den erbjuder såväl terminalens fördelar med in- och utleverans samma dag som logistiklagrets kostnadseffektiva lagring.



#### Norra Varalöv 31:11, Ängelholm.

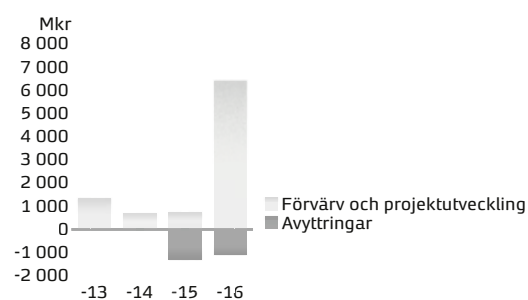
Ett av Catenas större projekt är E-City Engelholm som är speciellt utformat för den växande e-handeln. Området medger cirka 80 000 kvadratmeter byggbar yta. I ett av de två nyuppförda husen flyttade ett av de ledande e-handelsföretagen Boozt in i början av 2017.



#### Tågarp 16:17, Malmö.

På fastigheten, belägen i utkanten av Malmö, investerar Catena i en ombyggnad och hyresgäst Anpassning av lokalerna för att tillgodose den prioriterade livsmedelsindustrin.

Investeringar och avyttringar per år



### Större pågående projekt 2016

Fastighet	Region	Typ	Yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk utnytningsgrad, %	Investerat t.o.m. 16-12-31, Mkr	Total investering, Mkr	Beräknat klart
Härryda Solsten 1:102	Göteborg	Logistiklager	2 250	3,3	100	14,1	37,5	17-05-01
Härryda Solsten 1:102	Göteborg	Terminal	11 200	12,3	100	0,8	156,6	17-12-01
Norra Varalöv 31:11	Helsingborg	Logistiklager	14 500	8,7	100	82,5	99,0	17-01-01
Norra Varalöv 31:11	Helsingborg	Logistiklager	43 500	26,1	100	174,8	280,0	17-04-01
Del av Gamllarp 4:1	Jönköping	Logistiklager	9 252	5,2	100	54,6	55,0	17-02-01
Tågarp 16:17	Malmö	Distribution	15 100	11,2*	100	24,3	46,0	17-04-30
Nattskiftet 11	Stockholm	Logistiklager	25 617	10,9*	100	16,5	50,0	17-10-31

\* Avser hyresvärdet för den gjorda investeringen.

## ► Tydliga mål och definierade strategier

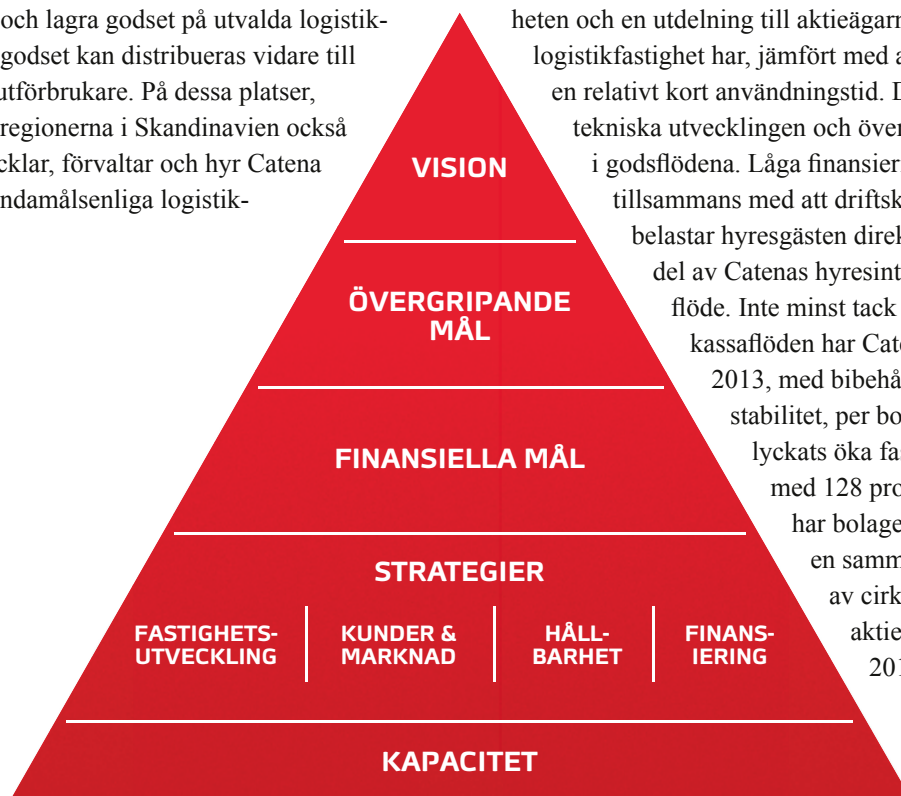
Catenas övergripande mål är att uppvisa ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling av verksamheten samt utdelning till aktieägarna. Mot detta styr styrelsen och ledningen verksamheten utifrån tre finansiella mål som primärt fokuserar på lönsamhet och finansiell stabilitet. Till de finansiella målen är ett antal kvalitativa och kvantitativa interna operativa mål kopplade.

### Vision – att länka Skandinavien godsflöden

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

### Övergripande mål – ett starkt kassaflöde

Catenas övergripande mål är att leverera ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling av verksamheten och en utdelning till aktieägarna. En modern logistikfastighet har, jämfört med andra fastigheter, en relativt kort användningstid. Den drivs av den tekniska utvecklingen och över tid förändringar i godsflödena. Låga finansieringskostnader tillsammans med att driftskostnaderna ofta belastar hyresgästen direkt gör att en stor del av Catenas hyresintäkter utgör kassaflöde. Inte minst tack vare sina starka kassaflöden har Catena sedan startåret 2013, med bibehållen finansiell stabilitet, per bokslutsdagen lyckats öka fastighetsvolymen med 128 procent. Samtidigt har bolaget kunnat dela ut en sammanlagd summa av cirka 230 Mkr till aktieägarna under åren 2014-2016.



### Väl definierade strategier

I syfte att utöka fastighetsportföljen, förverkliga visionen, nå de finansiella målen samt skapa ett fortsatt gott kassaflöde arbetar Catena med fyra väl definierade strategier; Fastighetsutveckling, Kunder & marknad, Hållbarhet och Finansiering. Det gör det möjligt att såväl utveckla verksamheten som att skapa avkastning till ägarna. Mer om strategierna finns på nästa uppslag.

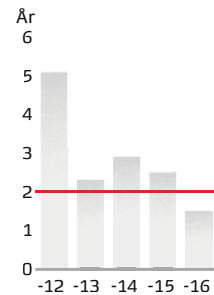
## Finansiella mål

### Genomsnittlig kapitalbindning

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

### Kommentar 2016

Den genomsnittliga kapitalbindningen understeg på balansdagen det uppsatta målet. Det var emellertid primärt en effekt av att omförhandlingarna av flera större krediter slutfördes först i början av 2017. Per den 1 mars 2017, då 3,2 Mdkr var omförhandlade, uppgick kapitalbindningen till 2,2 år.

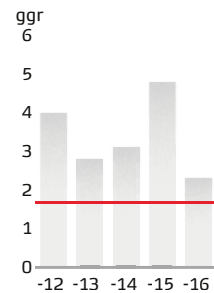


### Räntetäckningsgrad

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

### Kommentar 2016

Räntetäckningsgraden ligger fortfarande över målet. Den under året, jämfört med 2015, lägre nivån, har primärt sin förklaring i fastigheter i utveckling, det förvärvade beståndets något högre vakans och finansieringskostnad samt lägre realiserade värdeförändringar.

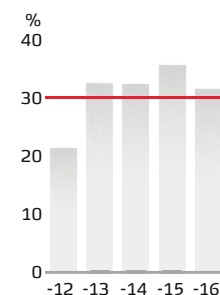


### Soliditet

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

### Kommentar 2016

Soliditeten är i nivå med målet även efter den utökade balansomslutningen och den utdelning som under året gjorts i enlighet med bolagets utdelningspolicy. Detta är en effekt av ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten och de emissioner som framgångsrikt genomförts för att snabbare kunna växa.



► Läs mer om Catenas finansiering på sidorna 60-61.

### Utdelningspolicy

Catenas utdelning till aktieägarna ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt.

### Kapacitet att förverkliga visionen och målen

Catena har kapacitet att verkställa strategierna och förverkliga målen. Catenas styrelse, ledning och medarbetare har omfattande erfarenhet inom såväl logistik som fastighetsutveckling och förvaltning. Den lokala kundnära förvaltningsorganisationen är väl förberedd för att kunna hantera större volymer. Med sina korta

beslutsvägar och kompetenta personal är organisationen handlingskraftig. Catena har också en finansiell styrka som löpande förbättras av starka kassaflöden. Bolaget har dessutom en utvecklingsbar projektportfölj för att skapa framtida värden.



**Kontakt:** Peter Andersson, CFO  
peter.andersson@catenafastigheter.se

## STRATEGI

## GENOMFÖRT 2016

► **Fastighetsutveckling**

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

► Läs mer om fastighetsutveckling, våra logistikanläggningar samt förvärv och avyttringar på sidorna 40-43.

- Fortsatt förädling av fastighetsportföljen till förmån för moderna logistikanläggningar och byggbar mark.
- Fastighetsportföljen ökade till cirka 10,8 Mdkr.
  - Förvärvet av Tribona som slutfördes under 2016 dubblade Catenas fastighetsportfölj.
  - Under året förvärvades ytterligare 12 fastigheter med ett samlat fastighetsvärde av 611 Mkr.
- 529,0 Mkr investerades i olika fastighetsprojekt. Däribland de prioriterade:
  - 30 Mkr i utvecklingen av livsmedelskluster.
  - 260 Mkr i anläggningar för e-handel.
- Under året avyttrades tio fastigheter, som inte bedömts som strategiska, till ett samlat värde av cirka 1,1 Mdkr.

► **Kunder & marknad**

Catena strävar efter långa relationer med innovativa, framgångsrika och solida kunder. Catena arbetar nära dessa kunder för att kunna effektivisera deras verksamhet. Dessutom bevakar bolaget proaktivt trender och nya aktörer på logistikmarknaden och stärker på olika sätt sitt varumärke.

► Läs mer om marknad och kunder på sidorna 20-21 samt 12-15.

- Fortsatt utveckling av logistikanläggningar för Snabbare, Bättre och Smartare logistik.
- Förvärvet av Tribona gjorde Catena, även storleksmässigt, till det ledande bolaget inom logistikfastigheter i Sverige.
- Ny vice VD, som breddar Catenas erbjudande med kompletterande tjänster, anställdes.
- Kundbasen breddades inom bland annat den prioriterade livsmedelssektorn.
- Förvaltningsorganisationen breddades genom en ny affärsstruktur med fem regionala affärsområden.
- För sjätte året i rad arrangerades seminariet Logistiktrender med cirka 200 deltagare.

► **Hållbarhet**

Catena är delaktiga i samhällsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för mer hållbar logistik. Bolaget arbetar också löpande med energieffektiviseringar och att minska fastigheternas miljöpåverkan. Catena strävar också efter att vara en attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare

► Läs mer om hållbarhetsarbetet på sidorna 30-37.

- Haft möten med flera kommunledningar, samarbetsorganisationer och lokala intresseorganisationer inom transport och logistik.
- Genomfört flera energieffektiviseringsprojekt med lyckat resultat.
- Analyserat flera solcellsprojekt men har på grund av bristande lönsamhetspotential hittills inte tagit några investeringsbeslut. Flera projekt kommer att utvärderas under 2017.
- Deltagit på arbetsmarknadsdagar på Högskolan i Helsingborg samt varit gästföreläsare och stöd till examensarbeten vid flera högskolor. Bolaget har också haft flera praktikanter och studerande som arbetat extra.
- Genomfört en medarbetarundersökning (december) där eNPS-resultatet blev hela +66 vilket tyder på mycket hög medarbetarlojalitet.

► **Finansiering**

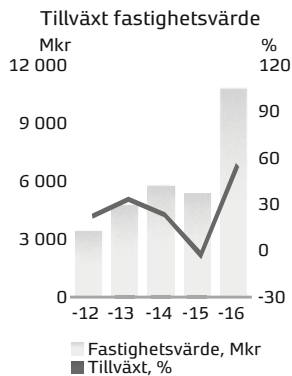
Catena ska säkerställa långsiktig stabil finansiering i form av eget kapital och främmande kapital i form av bankfinansiering och säkerställda obligationer.

► Läs mer om finansieringen på sidorna 60-65.

- Fortsatt omförhandling av löpande krediter.
- En nyemission i syfte att säkerställa fortsatt kontrollerad expansion genomfördes. Den tillförde bolaget 323 Mkr efter emissionskostnader.
- Inom ramen för SFF emitterade Catena säkerställda obligationer till ett värde av 211 Mkr med säkerheter i fastigheten Nattskiftet 11 i Stockholm.

OPERATIVA MÅL

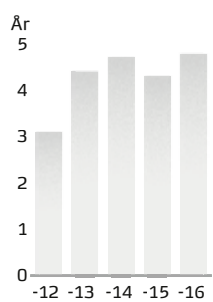
PLANERAT



Efter en rad transaktioner som innefattade såväl förvärv och betydande avyttringar samt projektutveckling mer än fördubblades fastighetsportföljen under 2016. Därmed hade målet för 2018 om en fastighetsportfölj överstigande 10 Mdkr infriats redan 2016.

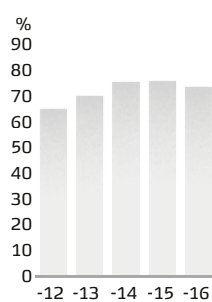
- Fortsatt förädling av fastighetsportföljen.
- Fortsatt tillväxt genom etablering av olika typer av logistik-anläggningar på strategiska lägen.
- Ökad projektutveckling och nybyggnation på såväl befintlig som ny mark.
- Ökat fokus på anläggningar för "last mile distribution".

Genomsnittlig kontraktstid



Den genomsnittliga kontraktstiden ökade under 2016. Det beror primärt på ett större inslag av nya fastigheter utvecklade för kunds räkning, som traditionellt löper med längre kontraktstider. Även nya avtal knutna till gjorda transaktioner med DHL har ökat den genomsnittliga kontraktstiden.

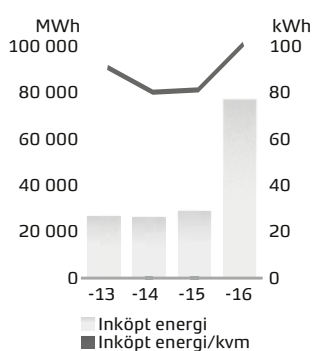
Överskottsgrad



Överskottsgraden sjönk något under 2016. Det är i huvudsak en effekt av ökade fastighetskostnader som i sin tur, till största delen, beror på det betydligt större fastighetsbeståndet med en större vakans där hyresvärden belastas av en större andel av mediakostnaderna.

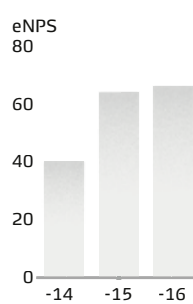
- Fortsatt utveckling av relationerna med såväl befintliga hyresgäster som nya utvalda potentiella kunder.
- Fortsatt konceptutveckling för att stärka kunderbudandet.
- Fortsatt utveckling av "last mile distribution", inte minst e-handelskonceptet.

Energianvändning



Både total energianvändning och energi per kvadratmeter har ökat under året, vilket är ett resultat av en betydligt högre energianvändning i det fastighetsbestånd som förvärvades av Tribona. Bolaget arbetar nu med flera energieffektiviseringsprojekt.

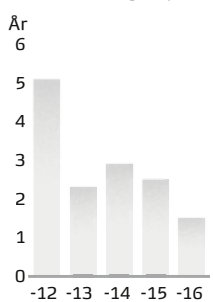
eNPS



I den medarbetarundersökning som genomfördes i december 2016 blev eNPS-resultatet hela +66 vilket är mycket högt i jämförelse med andra bolag och dessutom högre än föregående års +64.

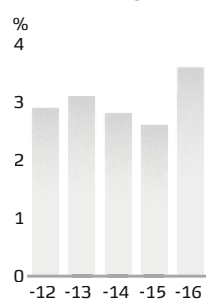
- Fortsatt arbete mot målet att göra Catena energineutralt före 2020.
- Fortsatt arbete med att etablera miljöeffektiva logistikanläggningar på transporteffektiva lägen.
- Fortsatt arbete för att reducera energianvändningen genom förbättrad ventilation och belysning i fastigheterna.
- Miljöklassificering av samtliga nyproducerade och signifikant ombyggda fastigheter.
- Öka antalet gröna hyresavtal.

Genomsnittlig kapitalbindning



Den genomsnittliga kapitalbindningen understeg på balansdagen det uppsatta målet. Det var emellertid primärt en effekt av att omförhandlingarna av flera större krediter slutfördes först i början av 2017. Per den 1 mars 2017, då 3,2 Mdkr var omförhandlade, uppgick kapitalbindningen till 2,2 år.

Genomsnittlig ränta



Under året har den genomsnittliga räntan ökat något, primärt som en följd av förvärvade fastigheters finansiering.

- Fortsatt utveckling av koncernens finansiering vad avser källor, volym och villkor.

# En hållbar verksamhet

Catena har väl definierade fokusområden och högt ställda mål för hållbarhetsarbetet. Catena är delaktiga i samhällsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för mer hållbar logistik och bolaget arbetar även löpande med energieffektivisering, miljöcertifiering och förnybar energi. Catena strävar också efter att vara en attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare som attraherar och behåller engagerade och kompetenta medarbetare.





► Logistiklager

**Härryda Solsten 1:102, Mölnlycke.**




På tomten kommer Bring att samla flera av sina verksamheter i den nybyggda terminal som skissen visar. Där kommer Catena också att förädla det befintliga 1 350 kvadratmeter stora och 25 meter höga lagret. Lagret som blir optimerat för en effektiv produkthantering hyrs redan idag av landets ledande läkemedelsgrossist. Det kommer att förses med moderna installationer för säkerhet, ventilation och energiförsörjning. Samtidigt utrustas det för en fullt automatiserad pallhantering.

## ► Catenas hållbarhetsarbete

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

Catena har sedan två år tillbaka ett tydligt fokus på hållbarhet. Hållbarhet är en del av affärsstrategin och bolaget har väl definierade fokusområden och mål. Prioriteringarna i hållbarhetsarbetet baseras på Catenas övriga strategiska mål samt bolagets påverkansmöjligheter och synpunkter från den löpande dialog som Catena har med kunder, investerare, leverantörer och kommuner.

Catenas rapportering av hållbarhetsarbetet är upprättad i enlighet med GRI G4, nivå Core. Se avsnittet GRI-noter på sidorna 130-137 för mer information om Catenas prioriteringar och dialog med intressenter samt bakgrundsinformation och GRI-index.

FOKUSOMRÅDE	PRIORITERADE HÅLLBARHETSFRÅGOR	MÅL	UTFALL 2016
 <p><b>HÅLLBAR LOGISTIK OCH SAMHÄLLSUTVECKLING</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skapa förutsättningar för logistikflöden med minimal miljöpåverkan</li> <li>• Sprida kunskap om hållbar logistik</li> <li>• Förebygga mutor och bestickning</li> <li>• Ställa krav på leverantörer gällande hälsa, säkerhet och miljö</li> </ul>	Att vara engagerade i nätverk och ha regelbundna möten med kommunledningar i våra marknadsområden.	Catena har under året haft möten med flera kommunledningar, samarbetsorganisationer och lokala intresseorganisationer inom transport och logistik.
 <p><b>MILJÖEFFEKTIVA FASTIGHETER</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeta med energieffektivitet och förnybar energi</li> <li>• Sträva efter låg miljöpåverkan vid ny- och ombyggnation</li> </ul>	Bygga egen förnybar energi till en kapacitet som motsvarar vår totala energiförbrukning 2020.	Catena har under året genomfört analyser av flera solcellsprojekt men har på grund av bristande lönsamhetspotential hittills inte tagit några investeringsbeslut. Flera projekt kommer att utvärderas under 2017.
		Erbjuda gröna hyresavtal till alla större hyresgäster.	Catena har erbjudit alla större hyresgäster att teckna grönt hyresavtal men endast ett fåtal har under året valt att teckna gröna hyresavtal.
		Miljöklassificera samtliga nyproducerande fastigheter.	Under 2016 färdigställde Catena två nyproduktionsprojekt. En fastighet finns i Nässjö och är under certifiering enligt GreenBuilding. Den andra fastigheten finns i Katrineholm och är ännu ej inflyttad, certifiering kommer därför att utvärderas vidare under 2017.
 <p><b>ATTRAKTIV ARBETSGIVARE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erbjud utbildning och kompetensutveckling för medarbetarna</li> <li>• Sträva efter mångfald i organisationen</li> </ul>	Delta i arbetsmarknadsdagar och erbjuda praktik- och ferieplatser till unga.	Catena har deltagit på arbetsmarknadsdagar på Högskolan i Helsingborg samt varit gästföreläsare och stöd till examensarbeten vid flera högskolor. Bolaget har också haft flera praktikanter och studerande som arbetat extra.
		Ha ett eNPS om minst 40.	I den medarbetarundersökning som genomfördes i december 2016 blev eNPS-resultatet hela +66 vilket är mycket högt i jämförelse med andra bolag och dessutom högre än föregående års +64.





## ► Hållbar logistik och samhällsutveckling

Catena ska vara en drivande aktör i att skapa mer hållbara transportsystem och samtidigt bidra till starka samhällsstrukturer. Det betyder arbete med alltifrån effektiv logistik till att verka för sunda affärsmetoder och goda arbetsvillkor både hos oss och våra leverantörer.

### Potential för mer hållbar logistik

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

En utmaning vid logistikplanering är att, i en så kallad tyngdpunktsberäkning, optimera ett antal parametrar som i många fall kan peka i olika riktningar. Exempel på vad man i olika grad ofta strävar efter är maximal fyllnadsgrad, kortast möjliga väg till godsets slutdestination, transportalternativ med minsta möjliga energiåtgång och minimal transporttid.

Den optimala lösningen varierar och ser olika ut för olika kunder i olika situationer. För Catena ställer det krav på flexibilitet och snabbhet i de lösningar bolaget erbjuder. Catena strävar också efter att hela tiden ligga steget före och förstå de trender, utmaningar och nya knutpunkter som växer fram.

### Val av transportslag

Val av transportslag är en av de aspekter som kan minska miljöpåverkan från transporter. Det kan exempelvis vara mer miljöeffektivt att använda järnvägstransport istället för lastbil, och att använda båt istället för flyg. En stor och växande andel av Catenas lokalyta finns därför på platser med tillgång till kombiterminaler. Det innebär att fastigheten ligger i anslutning till flera transportslag, oftast olika kombinationer av väg, järnväg och hamn. Tillgång till kombiterminal ger kunderna flexibilitet och möjlighet att optimera sin logistik genom att kombinera flera transportslag.

### Citylogistik får fotfäste

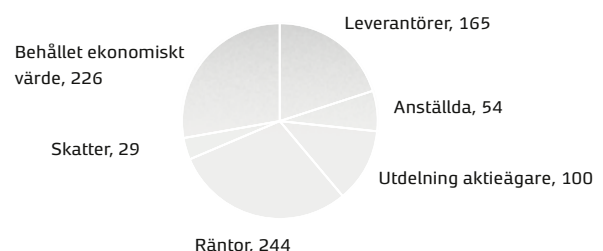
Ett prioriterat område för Catena är Citylogistik, det vill säga att effektivisera transporter i tät stadsmiljö. I många större svenska städer är trafiksituationen ansträngd vilket skapar trängsel och ineffektiv logistik. Dessutom skapar trafiksituationen negativ stress hos chaufförer i både personbilar och yrkestrafik.

Catena arbetar tillsammans med flera kommuner och företag för att etablera lager och terminaler strax utanför städer. I dessa omlastningsterminaler kan varor som ska vidare in i stadskärnan lastas om på ett sätt som möjliggör högre fyllnadsgrader, flexibilitet i storlek på lastbilar samt mer träffsäker ruttplanering. Med rätt läge för dessa terminaler kan gods som ska vidare som fjärgods lastas om utan att först passera stadskärnan vilket ofta är fallet idag. På så sätt möjliggör Catena för mer kostnads- och miljöeffektiva logistiklösningar.

### Påverkan på intressenter

Utöver Catenas indirekta påverkan på samhällsutvecklingen och en mer hållbar logistik så har verksamheten, precis som andra företag, en direkt påverkan på samhälls-ekonomin. Exempel på detta är intäkter och utveckling för medarbetare, leverantörer samt skapande av skatteintäkter. Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2016 fördelades på olika intressentgrupper.

Skapat och distribuerat ekonomisk värde, Mkr



Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2016 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt skapat värde uppgick till 818 Mkr under 2016.

### Affärsetik

Catenas agerande ska alltid präglas av god affärsetik och bolagets medarbetare, partners och leverantörer ska alltid följa gällande lagstiftning, avtal och Catenas egna etiska riktlinjer. Catena har en etikpolicy som beskriver bolagets grundläggande värderingar samt riktlinjer för medarbetare och styrelseledamöter. Policyn innehåller bland annat riktlinjer i enlighet med de etiska regler om kontakt- och relationsfrämjande förmåner i affärsverksamhet som tagits fram av Institutet Mot Mutor (IMM).

Det är företagsledningens ansvar att chefer och medarbetare har den kunskap som krävs för att följa bolagets policy och riktlinjer. Medarbetare som upptäcker förhållanden som upplevs strida mot lagen och Catenas riktlinjer ska påtala detta för sin närmaste chef, VD eller styrelse. En sådan anmälan kan alltid göras anonymt.

### Inköp och leverantörsuppföljning

Catena är en liten och effektiv organisation med individer som bär på stor branscherfarenhet och strategisk kompetens. Bolaget använder externa leverantörer och samarbetspartners för bland annat fastighetsskötsel och stora delar av byggprocessen vid ny- och ombyggnation. Catena har en uttalad uppförandekod som alla måste följa.

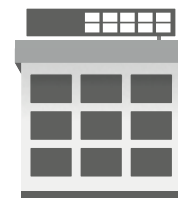
Leverantörer kontrolleras initialt för att eventuella ekonomiska avvikelser skall uppmärksammas snarast. Samarbetet utvärderas därefter löpande, och de leverantörer som bryter mot bolagets krav sägs upp oavsett om detta avser ekonomiska, kvalitetsmässiga, miljömässiga eller sociala förhållanden.

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



► **Tågarp 16:17, Arlov.**

Fastigheten som ligger strax utanför Malmö moderniserades under året och blir med sina 53 000 kvm centrum för ett kluster av företag inom livsmedelsdistribution.



## Miljöeffektiva fastigheter

Catenas mål för 2020 är att täcka all elförbrukning med egen förnybar energiproduktion. Stort fokus ligger också på energieffektivisering och miljöcertifiering av nyproduktion.

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

### Miljöcertifiering av fastigheter

Catena är medlem i nätverket Sweden Green Building Council. Bolagets målsättning är att miljöcertifiera samtliga större nyproduktioner enligt minst GreenBuilding. Eftersom bolagets fastigheter ofta nyproduceras på uppdrag av kund så är val av miljöcertifiering i många fall ett gemensamt beslut med den blivande hyresgästen. Under 2016 färdigställdes två nyproducerade fastigheter, varav en certifierades enligt GreenBuilding i början av 2017. Det innebär att fastigheten förbrukar minst 25 procent mindre energi än nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (BBR).

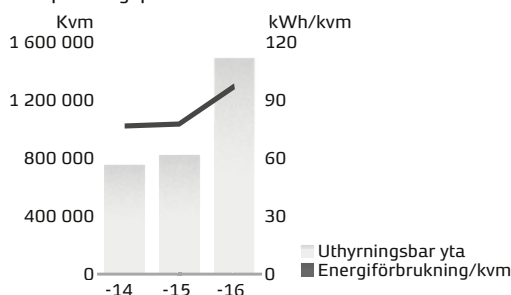
### Energianvändning

Under 2016 har Catena fortsatt att prioritera energiarbetet högt. Året har präglats av förvärvet av Tribona och den nära fördubbling av fastighetsbeståndet som detta innebär. En inventering har genomförts i de nya fastigheterna med början på de största fastigheterna med högst energiförbrukning. Alla Catenas fastigheter följs nu också upp av det energiuppföljningssystem som började implementeras under 2015. Uppföljningen är en viktig del i energiarbetet och fungerar som beslutsunderlag för vilka åtgärder som skall vidtas i optimeringsarbetet.

Värme och el är den största enskilda driftkostnaden för fastigheter vilket innebär att en optimerad energi-

användning leder till både bättre miljöprestanda och lägre kostnader för såväl Catena som hyresgästerna. Catenas målsättning är att följa upp energiförbrukningen i samtliga fastigheter, oavsett om hyresvärden eller hyresgästen står för abonnemangen. Catena ser ett mervärde i att kunna hjälpa sina hyresgäster med uppföljning och kunna föreslå åtgärder för en optimerad förbrukning även när hyresgästerna själva står för abonnemangen.

Fastighetsportföljens utveckling och inköpt energi per kvadratmeter



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

### Inköpt energi

	2016	2015	2014
El, MWh	45 907	14 699	12 664
Naturgas, MWh	2 169	0	0
Eldningsolja, MWh	250	822	1 100
Fjärrvärme, MWh	28 716	13 397	12 380
<b>Totalt</b>	<b>77 042</b>	<b>28 918</b>	<b>26 144</b>
Energiförbrukning per kvm, kWh/kvm	97	78	77

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

## Exempel på genomförda energibesparingsprojekt 2016

Besparing:  
22%

- Vasslan 1, Stockholm.**  
 Fastigheten är belägen i Årsta industri- och logistikområde söder om centrala Stockholm och har en yta om 5 433 kvm. En större ombyggnad av fastigheten har gjorts och i samband med detta har ett energiprojekt genomförts. Flera energisparåtgärder har slutförts, bland annat installation av ny fjärrvärmväxlare, fyra nya ventilationsaggregat samt tillhörande styr- och reglerteknik. Projektet har redan gett resultat och den normalårskorrigerade värmeförbrukningen har minskat med 22 procent. Även elförbrukningen har påverkats positivt och besparingen bedöms till 10 procent.

Besparing:  
38%

- Mappen 3, Linköping.**  
 Fastigheten är på totalt 28 500 kvm och inrymmer distributionslager för livsmedel. Under 2016 har Catena påbörjat ett energiprojekt med utbyte av ytterbelysning, delar av innerbelysning samt ventilationsaggregat och tillhörande styr- och reglerteknik. Besparingen för värme är beräknad till 616 MWh per år vilket motsvarar hela 38 procent.

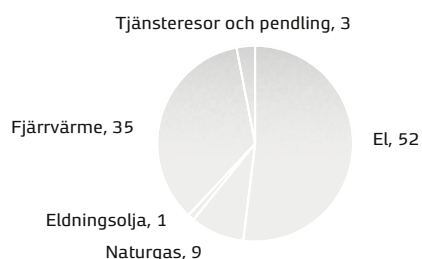
Besparing:  
11%

- Bleket 2, Karlstad.**  
 Fastigheten är belägen på Örsholmen och omfattar 22 605 kvm. En djupgående inventering av fastighetens energianvändning har genomförts och ett första steg i optimeringen har genomförts. De åtgärder som genomförts hittills har skett helt utan investering och hittills gett en minskning av den normalårskorrigerade värmeförbrukningen med cirka 11 procent det senaste året.

### Växthusgasutsläpp

Catena följer årligen upp verksamhetens växthusgasutsläpp enligt the Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Under 2016 uppgick Catenas totala växthusgasutsläpp till 4 763 ton CO<sub>2</sub>e varav 97 procent kommer från inköpt energi till bolagets fastigheter. Utsläppen ökade kraftigt jämfört med föregående år vilket i huvudsak beror på förvärvet av Tribona. De nya fastigheterna har generellt högre energiförbrukning per kvadratmeter än Catenas tidigare fastighetsbestånd, och i vissa fall har fastigheterna också uppvärmningslösningar och elavtal med betydligt högre andel fossil energi. Den högre energiförbrukningen beror i hög grad på att livsmedel hanteras i fastigheterna med, i många fall, kyl- och frysanläggningar som går dygnet runt. Catena strävar efter att minska utsläppen främst genom energieffektivisering men också genom att

Fördelning av växthusgasutsläpp 2016, %



Diagrammet visar Catenas totala växthusgasutsläpp 2016 fördelat på respektive aktivitet.

### Växthusgasutsläpp per aktivitet och totalt

	2016	2015	2014
El, ton CO <sub>2</sub> e	2 476	5	23
Naturgas, ton CO <sub>2</sub> e	438	0	0
Eldningsolja, ton CO <sub>2</sub> e	70	230	308
Fjärrvärme, ton CO <sub>2</sub> e	1 650	660	778
Tjänsteresor & pendling, ton CO <sub>2</sub> e	130	83	66
<b>Totalt</b>	<b>4 763</b>	<b>978</b>	<b>1 175</b>
Växthusgasutsläpp per kvm, kg CO <sub>2</sub> e/kvm	5,8	2,2	3,0

Tabellen visar Catenas totala växthusgasutsläpp samt utsläpp per kvadratmeter.

byta ut fossilbaserade uppvärmningslösningar till fjärrvärme eller bergvärme samt löpande utvärdera möjligheterna att bygga solpaneler i anslutning till fastigheterna. Målsättningen är att 2020 vara energineutral i betydelsen att ha egen förnybar energiproduktion till en kapacitet som motsvarar bolagets totala energiförbrukning.

### Miljökrav och samverkan med leverantörer

Catena efterfrågar i första hand att leverantörer har miljöledningssystem certifierade enligt ISO 14001. För mindre lokala företag som inte har resurser att utveckla och certifiera sina ledningssystem godkänner Catena även enklare miljöledningssystem. Kravet är att man arbetar på liknande sätt som ISO 14001 med riktlinjer, mål och utbildning.

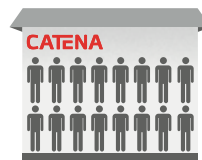
### Materialval vid ny- och ombyggnation

Vid byggprojekt större än 5 Mkr ställer Catena, utöver generella leverantörskrav, även krav på att en miljöplan ska upprättas. Vid arbeten över 250 Tkr ställer Catena krav på system för bedömning och uppföljning av vilka byggmaterial som används. Leverantörerna ska använda något av de tre vanligaste systemen för miljöbedömning av byggvaror – Byggvarubedömningen, SundaHus Miljödata eller BASTA. Vid enklare projekt utförda av mindre entreprenörer så kan även Folksam's byggmiljöguide användas.

### Avfall

I de flesta fall är det Catenas hyresgäster som själva ansvarar för hantering av avfall. Hos de hyresgäster där Catena ansvarar för hanteringen så är målsättningen att sopsortering ska kunna ske i de fraktioner som gäller för respektive kommun. Sorteringen ska kunna ske så att det blir bekvämt och naturligt för hyresgästerna.

Farligt avfall som uppkommer i Catenas egen verksamhet hanteras huvudsakligen av de fastighetsskötande entreprenörerna. Catena ställer krav på att entreprenörerna har miljöledningssystem enligt ISO 14001 med egna rutiner för avfallshantering alternativt följer de rutiner som Catena har för hantering av farligt avfall.



## ► Attraktiv arbetsgivare

En strategisk målsättning för Catena är att vara en attraktiv arbetsgivare. För att förstå behoven hos kunder och skapa affärer är det avgörande att bolaget attraherar och behåller medarbetare med branschfarenhet och strategisk kompetens.

### +66

Catenas eNPS-resultat 2016 visar att medarbetarna trivs och är mycket goda ambassadörer för bolaget.

Catena ska vara en intressant och ansvarstagande arbetsgivare som attraherar och behåller engagerade och kompetenta medarbetare. Det är en av Catenas strategiska målsättningar och en förutsättning för att leverera värde för både kunder och aktieägare. Catena arbetar bland annat med hälsa på arbetsplatsen, jämlikhet och löpande kompetensutveckling.

#### Värderingar

Catenas agerande ska alltid präglas av affärsmannaskap och god affäretik. Catenas fyra kärnvärden ska genomsyra alla anställdas agerande:

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

#### Nöjda medarbetare

Catena genomför årligen en webbenkät där samtliga medarbetare ges möjlighet att lämna synpunkter på bolagets roll som arbetsgivare och det löpande hållbarhetsarbetet. Den enkät som genomfördes i slutet av 2016 besvarades av 97 procent av alla medarbetare. För tredje året i rad mättes eNPS (Employee Net Promotor Score), vilket är ett mått på hur många av medarbetarna som är beredda att rekommendera företaget som arbetsplats. Catenas resultat blev i år +66 vilket är något bättre än föregående år då resultatet var +64. Resultatet är mycket högt i jämförelse med både svenska och internationella företag och visar att medarbetarna är goda ambassadörer för Catena.

#### Personlrörelse (st)

	2016		2015		2014	
	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor
Personer som börjat	15	20%	6	50%	2	0%
Andel av totalt antal anställda vid årets slut	39%		23%		10%	
Personer som slutat	3	67%	1	100%	0	0%
Andel av totalt antal anställda vid årets slut	8%		4%		0%	

Årets höga resultat är en indikation på en kulturellt lyckad integration av Tribona-förvärvet.

#### Organisation

Catenas regionala organisation utgörs primärt av funktionerna Förvaltning och Affärsutveckling. Förvaltningen är anpassad efter fastigheternas geografiska läge i fem regioner; Stockholm, Göteborg, Jönköping, Helsingborg och Malmö. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt Kommunikation. Catena arbetar med interna förvaltare och anlitar externa fastighetsskötare för det praktiska arbetet vid fastigheterna.

#### Trygghet och hälsa

Catena vill skapa en hälsosam och trivsamt arbetsmiljö. Medarbetarna ska känna att det finns en balans mellan arbete och fritid samt att de har möjlighet att styra över sin egen tid och ta eget ansvar. Catena har kollektivavtal.

#### Sjukfrånvaro

	2016	2015	2014
Genomsnitt samtliga medarbetare, %	0,6	1,6	0,8
Kvinnor, %	1,2	1,9	1,1
Män, %	0,4	1,5	0,7

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

#### Kompetensutveckling

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

arbete och att Catena fortsätter att utvecklas som bolag. Personliga utbildningsplaner tas fram i samband med de medarbetarsamtal som årligen genomförs med alla medarbetare. Samtliga anställda har stora möjligheter att välja utbildningar, kurser och seminarium som de vill delta i för bolagets räkning. Centrala och prioriterade utbildningsområden är förvaltningsfrågor, ekonomi, miljö och juridik. Under 2016 har Catena genomfört utbildningsinsatser inom framförallt ekonomi och bolagets nyligen implementerade energiuppföljningssystem.



► Catenas medarbetare samlade till utbildnings- och planeringskonferens.

### Attraherar nya talanger

Ett av Catenas strategiska mål är att attrahera nya medarbetare genom att delta i arbetsmarknadsdagar och erbjuda praktik- och ferieplatser till unga. Under 2016 deltog Catena bland annat på arbetsmarknadsdagar på Högskolan i Helsingborg. Medarbetare på bolaget har också varit gästföreläsare och stöd till examensarbeten vid flera andra högskolor. Genom dessa och andra aktiviteter blir Catena mer synliga för studenter inom prioriterade utbildningsområden och ökar möjligheterna att attrahera nya talanger.

Bolaget har under året också haft flera praktikanter i olika perioder samt studerande som arbetat extra.

### Lika möjligheter för alla

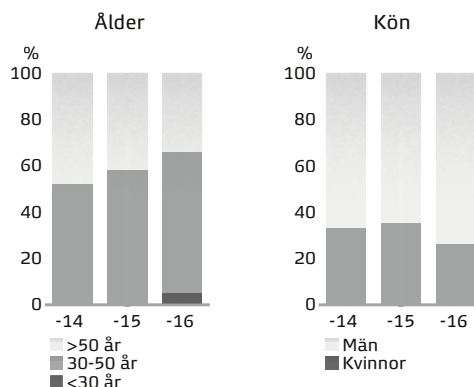
Vid nyanställning, befordran och löpande utvärdering bedömer Catena kompetens, erfarenhet och personliga egenskaper. Bolaget ska varken positivt eller negativt särbehandla personer baserat på aspekter som inte är relaterade till hur väl personen kan utföra sitt arbete. I nuläget är dock kvinnor underrepresenterade i ledningsgrupp och styrelse, och Catena arbetar därför aktivt med att identifiera lämpliga kvinnliga kandidater vid rekrytering och befordran. Bolaget följer också årligen upp statistik för såväl kön- som åldersfördelning bland anställda, ledning och i styrelsen.

### Utbildningstimmar

	2016	2015	2014
Genomsnitt samtliga medarbetare	10	15	16
Kvinnor	16	33	33
Män	7	6	8

Tabellen visar det genomsnittliga antalet utbildningstimmar per anställd.

Medarbetarnas fördelning 2016



Diagrammet visar andelen medarbetare i olika ålders-kategorier. Totalt antal medarbetare 2016-12-31 uppgick till 38 personer.

Diagrammet visar andel kvinnor och män bland Catenas medarbetare.

### Sammanställning styrelse och medarbetare

	2016		2015		2014	
	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor
<b>Styrelse</b>	<b>6</b>	<b>33%</b>	<b>6</b>	<b>33%</b>	<b>6</b>	<b>17%</b>
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30 – 50 år	1	100%	1	100%	1	100%
Över 50 år	5	20%	5	20%	5	0%
<b>Ledning</b>	<b>9</b>	<b>22%</b>	<b>8</b>	<b>25%</b>	<b>7</b>	<b>14%</b>
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30 – 50 år	6	33%	4	50%	3	33%
Över 50 år	3	0%	4	0%	4	0%
<b>Övriga medarbetare</b>	<b>29</b>	<b>28%</b>	<b>18</b>	<b>39%</b>	<b>14</b>	<b>43%</b>
Under 30 år	2	50%	0	0%	0	0%
30 – 50 år	17	29%	11	45%	8	50%
Över 50 år	10	20%	7	29%	6	33%

Tabellen visar sammansättning av företaget fördelat per kön och ålderskategori.

# En lönsam fastighetsrörelse

Catena fortsätter leverera bra resultat och kunde 2016 ånyo redovisa en stark utveckling. Uthyrningsgraden förbättrades med hela sju procentenheter från 86 procent, i slutet av första kvartalet till 93 procent vid årets slut. Hyresintäkterna ökade under året med 70 procent. Förvaltningsresultatet, som i princip utgör kassaflöde, ökade med 22 procent.







► Terminal

**Sunnanå 12:51, Malmö.**

Fastigheten som huvudsakligen är en terminal utmärks av sina många portar som medger in- och utlastning av stora mängder inkommande gods på en och samma dag.

## ► Fortsatt förbättrat resultat med starkt kassaflöde

Den ekonomiska effekten av Tribonaförvärvet är tydlig. De ökade hyresintäkterna tillsammans med effektiviseringar påverkade driftsöverskottet positivt. Ett ökat förvaltningsresultat speglas också i ett ökat kassaflöde. Det ger Catena goda möjligheter till att såväl lämna en sund avkastning till ägarna som en fortsatt aktiv utveckling av verksamheten.

### Fastighetsbeståndet

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 31 december 2016 av 94 logistikfastigheter (55) belägna vid viktiga transportleder och befolkningscentra i primärt södra och mellersta Sverige. Den totala uthyrbara arean uppgick till cirka 1 490 900 kvadratmeter (816 800). Det totala hyresvärdet uppgick till 925,7 Mkr (511,5) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, till 860,7 Mkr (488,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,0 procent (95,5). Den lägre uthyrningsgraden är primärt hänförlig till nyförvärvade fastigheter.

### Projektutveckling

Catena har en uttalad ambition att växa, huvudsakligen genom nybyggnation. Bolaget har därför en utvecklingsbar projektportfölj. I egen räkning finns bland annat fastigheterna Norra Varalöv 31:11, Sothönan 3 och 19 och Törsjö 2:49 samt betydande utbyggnadsmöjligheter på många av bolagets fastigheter. Dessutom innehåller projektportföljen förvärvsoptioner för strategiskt lokaliserade projekt som nått olika stadier som sträcker sig från hyresförhandlingar till detaljplan i alla de regioner som bolaget verkar. Under året har bland annat DHLs terminal Sunnanå 12:51 utanför Malmö och en ny volymterminal på Sothönan 3 i Katrineholm och Lagret 1 i Nässjö färdigställts.

Utbyggnaden av e-handelsklustret i Ängelholm, E-city Engelholm, på fastigheten Norra Varalöv 31:11 har fortsatt

liksom bolagets betydande ombyggnationer på fastigheten Tågarp 16:17 i syfte att stärka livsmedelsklustret i Malmö.

- Läs mer om Catenas projekt på sidorna 22-23.
- En fullständig fastighetsförteckning finns på sidorna 52-53.

### Intäkter och hyra

Hyresintäkterna ökade med 70 procent till 786,6 Mkr (464,2), främst tack vare förvärvet av Tribona, andra förvärv och färdigställda projekt. Uthyrningsgraden är med 93 procent (95), trots nyförvärvade ytor, fortsatt hög som ett resultat av strategiskt placerade logistikanläggningar och ett fokuserat uthyrningsarbete.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 69 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till knappa 5 år.

### Uthyrning och inflyttning

Under året inflyttade 88 hyresgäster med nytecknade kontrakt på en sammanlagd yta om 209 824 kvadratmeter. Kontraktsvärde avseende denna inflyttning uppgick till 131,2 Mkr (64,4) medan avflyttningen stannade på 95,6 Mkr (63,3) för 67 uppsagda kontrakt med en sammanlagd yta om 156 540 kvadratmeter. Det innebär en nettointflyttning motsvarande ett värde på 35,6 Mkr (1,1).

### Beståndet per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	11	201,6	1 642,8	132,8	97	128,5	82
Helsingborg	20	258,8	1 713,4	127,1	92	116,5	74
Jönköping	13	230,3	1 120,0	120,0	90	108,1	68
Malmö	14	173,5	1 351,0	121,4	92	111,9	55
Stockholm	36	626,7	4 959,2	424,4	93	395,7	78
<b>Totalt</b>	<b>94</b>	<b>1 490,9</b>	<b>10 786,4</b>	<b>925,7</b>	<b>93</b>	<b>860,7</b>	<b>74</b>

### Kontraktstruktur

Kontraktportföljen är långsiktig och hyresgästerna utgörs till övervägande del av stora, solida och väl etablerade logistik-, industri- och handelsföretag. Det minskar risken för kundförluster drivna av kunders obestånd. Catenas tio största hyresgäster svarade per 31 december 2016 för 50,2 procent (59,2) av koncernens kontrakterade hyresintäkter. Hyreskontrakten för dessa tio hyresgäster löper ut inom 1 till 19 år. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtals-tiden var på bokslutsdagen fortsatt stabilt lång och ökade till 4,8 år (4,3). Tabellen intill visar Catenas största kunder. Det är dock värt att notera att många av bolagen representeras av ett antal lokala beslutande enheter.

► Tabell över kontraktens förfallostruktur finns på sidan 69.

### Driftsöverskott och överskottsgrad

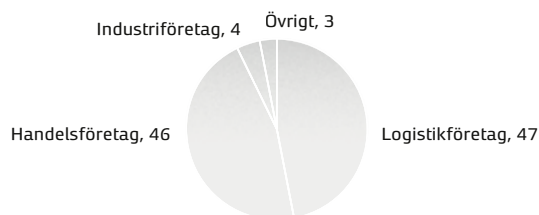
Driftsöverskottet, det vill säga hyresintäkterna med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsadministration, ökade under året med 64,6 procent till 578,1 Mkr (351,3).

Primärt är det en följd av de ökade intäkterna, den fortsatt goda uthyrningsgraden och effektiviseringar inte minst på energiområdet. Bland annat har Catena fortsatt investera i energibesparande teknik, mer hållbar uppvärmning samt bättre belysnings- och ventilationssystem.

Fastighetskostnaderna ökade med 85 procent till -208,5 Mkr (-112,9), till största delen beroende på ett betydligt större fastighetsbestånd och en större vakans vilket medför att en större andel av mediakostnaderna belastar hyresvärden. Det förekommer säsongvariationer inom drift och underhåll av fastigheter. Vintrar med mycket kyla och snö innebär högre kostnader för värme och snöröjning. En varm sommar kan innebära ökade kostnader för nedkylning. Dessa variationer, som påverkar mest under vinter och sommarmånaderna, uppvägs till viss del av en förändring av vidarefakturerade kostnader till hyresgästerna.

Sammanfattningsvis minskade överskottsgraden från 75,7 till 73,5 procent.

Kundgrupper, %



### Catenas 10 största kunder per 31 december 2016

1. DHL
2. ICA Fastigheter Sverige AB
3. PostNord
4. Grönsakshallen Sorunda AB/Servera R&S AB
5. Menigo Food Service AB
6. Logent AB
7. TD Tech Data AB
8. Rusta AB
9. Alwex Lager & Logistik AB
10. Intersport AB

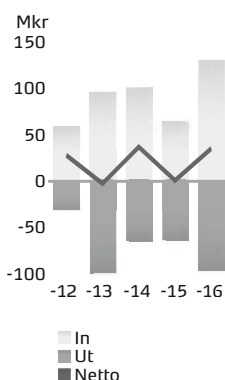
### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt, har trots att det belastats av betydande belopp av engångskaraktär kopplade till förvärvet av Tribona, ökat med 22 procent till 316,0 Mkr (259,3). Det är en effekt av förvärvade fastigheter och ökat driftsnetto.

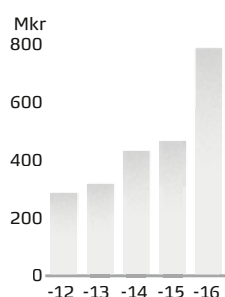
De finansiella kostnaderna ökade till -244,3 Mkr från -94,3 Mkr. Ökningen är en effekt av förvärvet av Tribona som har ökat den genomsnittliga räntan med cirka 1 procentenhet på den nu totalt sett ökade belåningen. I finansiella kostnader ingår även poster av engångskaraktär om cirka 2 Mkr. Förvaltningsresultatet utgör i princip bolagets kassaflöde före förändringar av rörelsekapital vilket uppgick till 294,3 Mkr (241,5) Mkr.

► Läs mer om finansieringen på sidan 60-65.

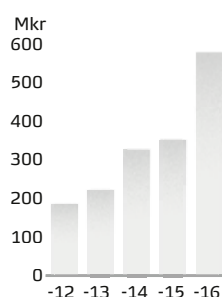
In- och utflyttning



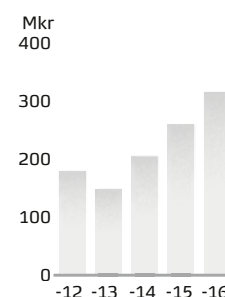
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



## Resultat

Årets resultat uppgår till 338,4 Mkr, vilket är 233,1 Mkr lägre än föregående år. Det är huvudsakligen en effekt av det lägre resultatet från fastighetsförsäljningar som under året uppgick till 9,8 Mkr (102,2) och orealiserade värdeförändringar från fastigheter 138,3 Mkr (300,5). Årets positiva värdeförändringar från fastigheter balanseras dessutom av en upplösning av goodwill från Tribona-förvärvet om -38,9 Mkr.

Värdeförändring på derivat är negativ -38,6 Mkr (30,5) till följd av att de långa marknadsräntorna sjunkit.

De orealiserade värdeförändringarna för såväl derivat som fastigheter är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

► Läs mer om årets resultat på sidorna 68-69.

## Fastighetsbeståndets utveckling

Fastighetsportföljen har under såväl 2015 som 2016 successivt skiftats ut till förmån för moderna utvecklingsbara logistikanläggningar och byggbar mark med en ökad potential för förbättrade förvaltningsresultat.

### Förvärv

I syfte att öka verksamhetsvolymen, stärka våra positioner i de olika regionerna, bredda kundbasen och utveckla våra koncept bland annat inom e-handel har Catena under året förvärvat 49 fastigheter och fastighetsbolag med en sammanlagd yta av 792 190 kvadratmeter till ett samlat verkligt värde av 5 875,5 Mkr (571,7).

Lejonparten av förvärven gjordes inom ramen för förvärvet av Tribona som gjordes genom ett offentligt

uppköpserbjudande som slutfördes den 5 februari. Tribona konsoliderades den 26 januari. Tvångsinlösen har påkallats av de cirka 5,5 procent av aktierna som är utestående.

### Investeringar

Löpande investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 529,0 Mkr (131,6), varav en stor del avser investeringen i Catenas e-handelskluster E-City Engelholm där etapp 1 om 14 500 kvadratmeter är färdigställd och etapp 2 om 43 500 kvadratmeter tas i bruk av Boozt under våren 2017. Den näst största investeringen är den nya volymterminalen i Nässjö på cirka 9 300 kvadratmeter som togs i bruk av en hyresgäst i början på 2017.

Vidare har även större hyresgästanpassningar och investeringar pågått under året på Sothönan 3 i Katrineholm, Vasslan 1 i Stockholm, Dikartorp 3:12 i Stockholm och Tågarp 16:17 i Burlöv.

### Avyttringar

Under året har 10 fastigheter med en samlad yta på 139 351 kvadratmeter, som av Catena inte längre bedöms som strategiska, avyttrats i syfte att renodla verksamheten och skapa en attraktiv portfölj av logistikfastigheter i de regioner som Catena valt att verka i. Det sammanlagda värdet uppgår till 1 105,6 Mkr (1 457,5).

### Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Catenas fastigheter under året uppgår till 138,3 Mkr (198,3), bland annat som en effekt av väl genomförda projekt, samordningsvinster och ett bra förvaltningsarbete.

### Närståendetransaktioner

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB och AB Elmsätters i Enhörna avseende konsulttjänster samt räntekostnader till Backahill AB.

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	5 340,3	55
Förvärv	5 875,5	49
Investeringar i befintliga fastigheter	529,0	
Försäljningar	-1 105,6	-10
Omräkningsdifferens mm.	8,9	
Orealiserade värdeförändringar	138,3	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>10 786,4</b>	<b>94</b>

### Fastighetsförvärv

Fastighet	Typ	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Tribonaförvärv		16-01-26	Alla		708 997	5 264,6	398,9
Del av Gamlarp 4:1	Mark	16-10-01	Jönköping	Nässjö	Mark	3,7	0,0
Tågarp 16:22	Lager	16-11-01	Malmö	Burlöv	9 500	46,1	5,5
Skogskojan 1	Lager	16-11-07	Stockholm	Östersund	3 466	56,5	3,8
Sockret 1	Mark	16-11-16	Malmö	Malmö	Mark	7,2	0,1
Sockret 2	Mark	16-11-16	Malmö	Malmö	Mark	8,8	0,1
Sockret 6	Lager	16-11-16	Malmö	Malmö	10 178	26,0	3,2
Drivremmen 1	Terminal	16-12-20	Stockholm	Stockholm	33 123	338,1	22,0
Ekeby 2:2	Terminal	16-12-20	Stockholm	Eskilstuna	7 976	39,9	3,4
Batteriet 7 & 8	Terminal	16-12-20	Stockholm	Umeå	4 376	23,7	1,3
Målsås 4:4	Terminal	16-12-20	Stockholm	Sundsvall	8 120	43,3	1,8
Däcket 1	Terminal	16-12-20	Jönköping	Oskarshamn	2 908	12,7	3,6
Boländerna 22:9	Terminal	16-12-20	Stockholm	Uppsala	3 546	4,9	1,7
<b>Totalt</b>					<b>792 190</b>	<b>5 875,5</b>	<b>445,4</b>

► Läs mer om förvärven på sidorna 54-55.

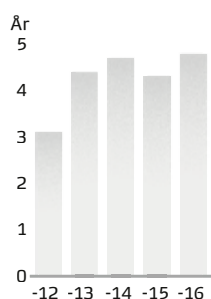
### Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Typ	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Högsbo 21:2	Lager	16-01-15	Göteborg	Göteborg	66 180	580,0	0,0
Partille 11:24	Lager	16-04-15	Göteborg	Partille	19 600	186,0	5,1
Terminalen 3	Terminal	16-11-16	Malmö	Malmö	33 300	120,0	3,8
Terminalen 4	Terminal	16-11-16	Malmö	Malmö	1 290	20,0	7,6
Bronsdolken 9	Lager	16-12-19	Malmö	Malmö	2 566	26,6	0,0
Stenåldern 6	Lager	16-12-19	Malmö	Malmö	4 536	61,4	0,0
Flygbasen 1	Lager	16-12-19	Malmö	Malmö	2 756	25,4	0,0
Stiglädret 7	Lager	16-12-19	Malmö	Malmö	1 042	8,1	0,0
Slätthög 5	Lager	16-12-19	Malmö	Malmö	4 364	73,5	0,0
Fornlämningen 2	Lager	16-12-19	Malmö	Malmö	3 717	55,0	0,0
<b>Totalt</b>					<b>139 351</b>	<b>1 156,0</b>	<b>16,5</b>

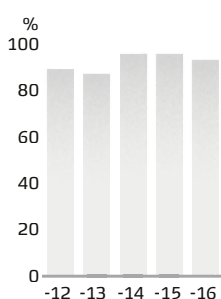


**Kontakt:** Peter Andersson, CFO  
 peter.andersson@catenafastigheter.se

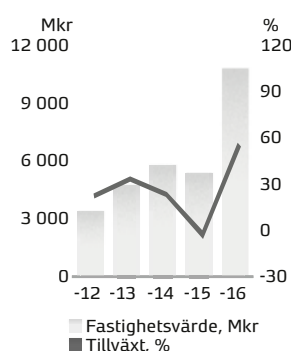
Genomsnittlig kontraktstid



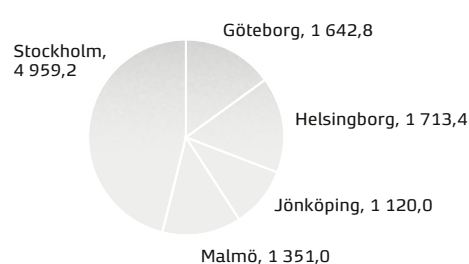
Uthyrningsgrad



Fastighetsbeståndets utveckling

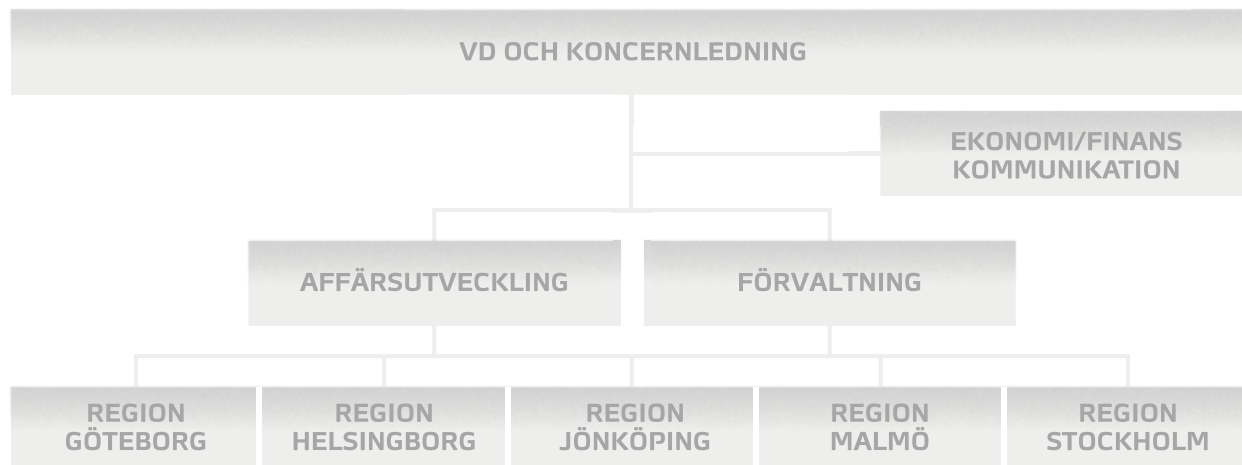


Fastighetsbeståndet per region, Mkr



## ► En ny affärsstruktur

En ny affärsstruktur och organisation tryggar såväl en aktiv kundorienterad förvaltning som en fortsatt lönsam tillväxt i enlighet med Catenas ambitioner.



Catenas organisation utgörs primärt av de centrala affärsdrivande funktionerna Förvaltning och Affärsutveckling. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt Kommunikation.

Koncernledningen har det övergripande ansvaret för utveckling, ekonomistyrning, resultatuppföljning samt kommunikation med bolagets samtliga intressenter.

Ekonomi/Finans svarar för den löpande redovisningen som bygger på internationella standarder samt koncernens finansiering. Dessutom ansvarar funktionen tillsammans med VD för koncernens profilering samt kommunikationen med finansmarknader och samhälle.

Affärsutvecklingen och förvaltningen bedrivs i regionerna. Affärsutvecklingsfunktionen svarar för koncernens transaktioner samt fastighets- och projektutveckling. Förvaltningsfunktionen ansvarar för service och kontakt med hyresgästerna för att på så sätt snabbt identifiera och åtgärda problem men också utvärdera möjligheterna för att utveckla såväl kundrelationer som lokaler. Regionerna svarar också för utvecklingen av Catenas affär regionalt genom kontakter med det lokala näringslivet och de lokala myndigheterna. Förvaltningsfunktionen är från och med ingången av 2016 organiserad i fem regioner efter fastigheternas geografiska läge: Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö samt Stockholm. Bakom beslutet om den förstärkta förvaltningsfunktionen ligger bland annat det större fastighetsbeståndet att underhålla och utveckla

med ett större antal hyresgäster att betjäna, men också ett behov av att aktivt följa utvecklingen på den lokala marknaden. De regionala förvaltningsorganisationerna har också förstärkts med flera medarbetare med olika kompetenser anpassade för uppgiften. Det ger Catena stora möjligheter att hantera det större beståndet och utveckla verksamheten på såväl lång som kort sikt.



- Catena förstärkte under året verksamheten med en ny vice VD, Benny Thögensen. Han har lång erfarenhet från lager och logistik och bidrar inte minst med sitt kunnande inom högautomatiserade logistiksystem, ett växande och för Catena prioriterat område. Mikael Halling, som valt att trappa ner, fortsätter som Senior Advisor och bidrar även fortsättningsvis med sitt stora kontaktnät och breda erfarenhet.

## Region Göteborg

### Nyckeltal

	2016	2015	Förändring, %
Hysesintäkter, Mkr	126,3	108,9	16
Driftsöverskott, Mkr	103,6	79,9	30
Överskottsgrad, %	82,0	73,4	12
Kontrakterad årshyra, Mkr	128,5	115,4	11
Hysesvärde, Mkr	132,8	117,6	13
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	98,1	-1
Förvaltningsresultat, Mkr	99,4	80,1	24
Verkligt värde, Mkr	1 642,8	1 203,8	36
Uthyrbar yta, tkvm	201,6	160,3	26
Antal fastigheter	11	8	38
Antal kontrakt	33	65	-49



Regionens medarbetare per den 31 december 2016.

Fastighetsportföljens storlek påverkades under året av två betydande händelser. Småland, som tidigare varit en del av Catenas Region Göteborg blev ett eget affärsområde; Region Jönköping. Förvärvet av Tribona som tillförde regionen fem anläggningar. Nettoeffekten av allt detta, samt gjorda försäljningar, blev en uthyrningsbar yta som ökade med 26 procent. Uthyrningsgraden är fortsatt exceptionellt hög även om den sjunkit något jämfört med 2015. Ökade ytor är därför framgent prioriterat för affärsområdet, trots att en del avflyttningar kommer att ske under 2017. De frilagda ytorna förväntas dock en aktiv förvaltning kunna fylla, liksom under 2016 då den kontrakterade hyran ökade med 11 procent.

Hysesintäkterna ökade efter ett aktivt 2016 med 16 procent. Den höga uthyrningsgraden under året tillsammans med genomförda miljö- och kostnadseffektiviseringar gjorde det möjligt att på ett betydande sätt under året fortsätta förbättra överskottsgraden.

Den genomsnittliga kontraktstiden ökade något från 3,4 till 3,9 år.

### Kunder

Bland kunderna finns de stora logistikföretagen som till exempel DHL, PostNord och Logent, livsmedelsföretag som ICA, Santa Maria, Dagab (Axfod) samt apoteksdistributören Oriola med vilka samarbetet utökats under året. I Borås fanns under året, och finns fortfarande, bland annat två kunder verksamma inom tredjepartslogistik; Albini & Pitigliani och NTG Logistics som markant ökade sina ytor under året samt IT-distributören Ingram Micro.

### Viktigare händelser 2016

- Utveckling av fastigheten Härryda Solsten 1:102 i Mölnlycke påbörjades.

- På fastigheten där landets ledande läkemedelsgrossist Oriola hyr 23 000 kvadratmeter, har det 25 meter höga lagret börjat byggas ut med 1 350 kvadratmeter. Lagret kommer då också att förses med moderna installationer samtidigt som det utrustas för en fullt automatiserad pallhantering.
- På samma tomt påbörjades en ny terminal dit Bring i slutet av 2017 ska samla fyra av sina enheter i Göteborg. Här kommer Bring kunna erbjuda alla de logistikuppgifter som krävs för att effektivt hantera gods och varor.
- Flera andra signifikanta nya hyresavtal träffades och utökades i yta och tid. Bland annat med Ingram Micro och NTG Logistics.
- Fastigheten Partille 11:24 strax öster om Göteborg, som inte är anpassad för modern logistik och därmed inte längre betraktas som strategiskt innehav, avyttrades.
- Högsbo 21:2 i dagligt tal kallad ”Preppen”, som förädlats klar och inte bedöms som renodlad logistikfastighet, avyttrades.

### Projektportföljen

Per årsredovisningens publiceringsdag innehåller projektportföljen, på olika villkor, utvecklingsbara lägen framförallt i Härryda kommun/Mölnlycke samt på Hisingen.



**Kontakt:**  
Johan Franzén, Regionschef Göteborg  
johan.franzen@catenafastigheter.se

## Region Helsingborg

### Nyckeltal

	2016	2015	Förändring, %
Hysesintäkter, Mkr	115,5	73,4	57
Driftsöverskott, Mkr	85,7	50,7	69
Överskottsgrad, %	74,2	70,1	6
Kontrakterad årshyra, Mkr	116,5	84,3	38
Hysesvärde, Mkr	127,1	87,4	45
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7	96,4	-5
Förvaltningsresultat, Mkr	82,1	59,9	37
Verkligt värde, Mkr	1 713,4	943,8	82
Uthyrbar yta, tkvm	258,8	170,7	52
Antal fastigheter	20	15	33
Antal kontrakt	106	94	12



Regionens medarbetare per den 31 december 2016.

Fastighetsportföljen nästan fördubblades under året. Bakom ökningen ligger primärt de anläggningar som förvärvat av Tribona bidrog med i Helsingborg, Halmstad och Klippan. Klippanfastigheten bidrog också med en vakans vilket är det primära skälet för affärsområdets ökade vakansgrad under året. Den är dock fortfarande låg och förväntas dessutom relativt snart minska som en följd av ett aktivt uthyrningsarbete. Trots den förhöjda vakansgraden kan affärsområdet redovisa en ökad överskottsgrad. Det är en följd av aktiv förvaltning vilken ökat hyresintäkterna som under 2016 uppgick till drygt 115 Mkr, men framförallt reducerat kostnader genom energi- och andra effektiviseringar.

Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 4,0 år (4,8).

### Kunder

Bland kunderna finns distributionsföretag som PostNord samt tredjepartslogistikföretag som till exempel landets största, DHL. Bland de kunder som redan tecknat kontrakt men kommer att flytta in först i början av 2017 finns Boozt, en av landets ledande aktörer inom e-handel.

### Viktiga händelser

- Under året påbörjades bygget av e-handelsklustret E-City Engelholm strax utanför Ängelholm. Ett kluster där företag som bedriver handel över internet ska kunna samverka med varandra inom skilda områden som administration, service samt distribution och därigenom göra samordningsvinster. I klustret, där bland annat Boozt kommer att flytta in, förväntas flera såväl mindre lokala som stora internationella e-handelsföretag att

etablera sig i anpassade lokaler utrustade för digital handel.

- Förbättrade uthyrningsgrader inom Logistikposition Helsingborg i Tostarp. Det banar väg för att bygga ut området och bygga nya logistikanläggningar där.

### Projektportföljen

Affärsområdets viktigare projekt är, det med Peab samägda, "Logistikposition Helsingborg" i Tostarp som erbjuder en 270 000 kvadratmeter stor utvecklingsbar fastighetsyta samt den delägda 154 000 kvadratmeter stora delen av fastigheten Norra Varalöv 31:11 där detaljplanen tillåter logistikbyggnader om cirka 77 000 kvadratmeter. Dessutom tillträdde i början av 2017 fastigheten Vångagärdet 20 i Helsingborg, där förlaget Aller tidigare har haft en del av sin verksamhet. Den kommer på sikt att härberga Catenas huvudkontor och, än viktigare, är planerna på att utveckla fastigheten, med det 8 våningar höga huset, till ett center med service av olika slag. Där kan växande logistikföretag få sin första adress innan utvecklingen medger egna större anläggningar. Med sitt utmärkta centrala läge nära E6 lämpar den sig också som en hub för citylogistik.



#### Kontakt:

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



## Region Jönköping

### Nyckeltal

	2016	2015	Förändring, %
Hysesintäkter, Mkr	86,5	52,9	64
Driftsöverskott, Mkr	59,1	41,4	43
Överskottsgrad, %	68,3	78,3	-13
Kontrakterad årshyra, Mkr	108,1	65,3	66
Hysesvärde, Mkr	120,0	71,6	68
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,1	91,2	-1
Förvaltningsresultat, Mkr	56,3	41,4	36
Verkligt värde, Mkr	1 120,0	660,3	70
Uthyrbar yta, tkvm	230,3	131,7	75
Antal fastigheter	13	8	63
Antal kontrakt	29	18	61



Regionens medarbetare per den 31 december 2016.

Närvaron i Småland stärktes och utökades betydligt genom sammanslagningen med Tribona. Förutom att ytan ökade och närvaron stärktes i Jönköping, som är ett viktigt logistiknav för hela Norden, utökades också regionens geografi med orter som Växjö och Värnamo.

Uthyrningsgraden återhämtade sig i slutet av året efter att ha tyngts av lediga lokaler som är under utveckling. Den kommer successivt att förbättras i takt med att lokalerna förädlas. Så har till exempel nyteckning skett med bland annat DHL som flyttade in vid årsskiftet.

Den kontrakterade hyran på balansdagen uppgick till 108,1 Mkr.

Hysesintäkterna för året ökade efter förvärv och fastighetsutveckling till 86,5 Mkr. Den under året lägre uthyrningsgraden har påverkat överskottsgraden som för närvarande understiger Catenas genomsnitt. Vid sidan av de aktiviteter som gjorts i syfte att utveckla och hyra ut lediga lokaler har Catena också initierat ett antal aktiviteter inom energieffektivisering för att förbättra driftsöverskottet och minska miljöbelastningen

Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 3,9 år (4,4).

### Kunder

Bland kunderna finns stora företag inom tredjepartslogistik såsom DHL, Höglunds Logistik och Alwex, men också ett av de ledande logistikföretagen PostNord. Dessutom finns det andra välrenommerade industri- och handelsbolag såsom Rusta och Papyrus. Den senare är en ny kund.

### Viktigare händelser 2016

- Sammanslagningen med Tribona.
- Fastigheten Lagret 2 i Nässjö färdigställdes och uthyrdes i sin helhet till Höglunds Logistik AB.
- Nytt signifikant hyreskontrakt tecknades med Papyrus AB som förhyrde en stor del fastigheten Tahe 1:64 i Taberg.

### Projektportföljen

Regionen erbjuder framförallt byggbar mark intill kombi-terminalen i Nässjö samt förvärvsoptioner i Jönköping.



**Kontakt:**  
Christian Berglund, Regionschef Jönköping  
christian.berglund@catenafastigheter.se

## Region Malmö

### Nyckeltal

	2016	2015	Förändring, %
Hysesintäkter, Mkr	117,5	22,3	427
Driftsöverskott, Mkr	64,9	16,5	293
Överskottsgrad, %	55,2	74,0	-25
Kontrakterad årshyra, Mkr	111,9	22,5	397
Hysesvärde, Mkr	121,4	23,0	428
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	98,0	-6
Förvaltningsresultat, Mkr	46,6	16,2	188
Verkligt värde, Mkr	1 351,0	224,2	503
Uthyrbar yta, tkvm	173,5	44,4	291
Antal fastigheter	14	4	250
Antal kontrakt	42	8	425



► Regionens medarbetare per den 31 december 2016.

Tack vare en aktiv marknadsbearbetning och kundpassningar kunde Catena, även efter sammanslagningen med Tribona och nybyggnation, redovisa en fortsatt hög uthyrningsgrad om 92 procent. Den kontrakterade hyran på balansdagen uppgick till 111,9 Mkr. Till detta bidrog nytecknade kontrakt där inflyttningen gjordes först under början av 2017.

Hysesintäkterna för året ökade till 117,5 Mkr som en följd av de nyttillkomna ytorna. Inflyttningen till de lokaler som bland annat ICA lämnade i slutet på 2015 kunde ske först efter kundpassning under den senare delen av 2016 och framförallt första kvartalet 2017. Det är det primära skälet till den förhållandevis låga överskottsgraden för 2016. En överskottsgrad som dock påverkats positivt av de investeringar som gjorts i kostnads- och miljöeffektivitet.

Omförhandlingar och nytecknade kontrakt ökade den genomsnittliga kontraktstiden från 0,9 till 4,2 år.

### Kunder

Bland kunderna finns ett av de största företagen inom tredjepartslogistik DHL och andra välrenommerade industri- och handelsbolag som Lindab och P&G Bygghandel. Bara för att nämna några. Men också e-handelsföretag som nemlig.com, mathem.se och mat.se. Samtliga verkssamma inom livsmedel vilket är en betydande kundgrupp för Catena. Andra mer traditionella livsmedelsföretag som hyr logistiklokaler av Catena är Menigo och Espresso House.

### Viktigare händelser 2016

- Sammanslagningen med Tribona som stärkte Catenas närvaro i såväl Malmöregionen som livsmedelssektorn samtidigt som bolaget fick en etablering i Köpenhamn.
- Etableringen av ett centrum för livsmedelskluster i Malmö.
- Försäljning av: Stenåldern 6, Flygbasen 1, Stiglädret 7, Slätthög 5, Fornlämningen 2 och Bronsdolken 9 i Malmö, innehav som inte bedömts som strategiska.
- Avyttringen av fastigheterna Terminalen 3 och Terminalen 4. Terminalen 3 förhyrdes tidigare av DHL, som flyttade till den nya terminalen i Sunnanå.
- Förvärv av tre fastigheter från Malmö kommun: Sockret 1, 2, och 6 samt marken till Sockret 4. Samtliga belägna på strategiska logistiklägen i Östra hamnen, samt option på en fastighet i Lockarp.

### Projektportföljen

Regionen erbjuder framförallt ett, med Peab samägt, stort objekt; Projekt ”Logistikposition Malmö” i Sunnanå som erbjuder en utvecklingsbar fastighetsyta om totalt 270 000 kvadratmeter. Dessutom finns det, på utmärkta lägen för Citylogistik, bebyggbar mark i Östra hamnen samt fastigheten i Lockarp.



**Kontakt:**  
Christian Berglund, Regionschef Malmö  
christian.berglund@catenafastigheter.se

## Region Stockholm

### Nyckeltal

	2016	2015	Förändring, %
Hysesintäkter, Mkr	340,8	194,9	75
Driftsöverskott, Mkr	264,8	153,2	73
Överskottsgrad, %	77,8	79,0	-2
Kontrakterad årshyra, Mkr	395,7	201,2	97
Hysesvärde, Mkr	424,4	211,9	100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2	95,0	-2
Förvaltningsresultat, Mkr	245,6	146,8	67
Verkligt värde, Mkr	4 959,2	2 308,3	115
Uthyrbar yta, tkvm	626,7	309,8	102
Antal fastigheter	36	20	80
Antal kontrakt	158	72	111



Regionens medarbetare per den 31 december 2016.

Fastighetsytan efter förvärv och utveckling mer än fördubblades.

Tack vare en aktiv marknadsbearbetning och en förädling av fastigheterna kunde Catena, inklusive de nyförvärvade fastigheterna, bibehålla en fortsatt hög uthyrningsgrad om 93 procent.

Hysesintäkterna ökade till 340,8 Mkr vilket är den dominerande anledningen till en fortsatt hög överskottsgrad om 77,8 procent. Bakom detta finns också den redan nämnda uthyrningsgraden samt investeringar i kostnads- och energieffektivitet.

Nya fastigheter och nytecknade kontrakt ökade den genomsnittliga kontraktstiden från 4,9 till 5,8 år.

### Kunder

Bland kunderna finns ett av de största företagen inom logistik DHL, dessutom finns i kundlistan internet-distributörer som Footway och Caliroots samt inom matdistribution Grönsakshallen Sorunda och Matsmart. Nya kunder under året är bland annat ICA och Netto som tillkom i samband med förvärvet av Tribona, samt lokaldistributörerna i Stockholm; Förlängda Armen och Citytransport.

### Viktigare händelser 2016

- Regionens geografiska täckning ökade och omfattar nu Stockholm, Mälardalen med en yttre gräns vid Östergötland och Värmland men även Norrland.
- Den 10 000 kvadratmeter stora terminalen på fastigheten Sothönan 3 i Katrineholm färdigställdes i början på året då Westmanland logistic flyttade in. Terminalen kan hantera all slags volymgods med olika krav på lossning, inredning och temperatur.

- Utöver Tribona förvärv av:
  - 5 fastigheter av DHL i slutet på året. På så sätt fick Catena regional distribution på ett antal centrala orter och en terminal för såväl gods som paket strategiskt placerat i Stockholm.
  - Fastigheten Skogskojan 1 i Östersund, den första nybyggda i sitt slag som kan betjäna såväl brev- som paketsdistribution för PostNord.
  - Fastigheten Dikartorp 3:12, en före detta pappersfabrik, moderniserades och anpassades till en anläggning med terminal och lagerhallar.
  - Avtalet med Örebroporten Förvaltning AB och AB Lokalusman i Örebro 2 om förvärv av cirka 720 000 kvadratmeter förstklassig logistikmark i Örebro.

### Projektportföljen

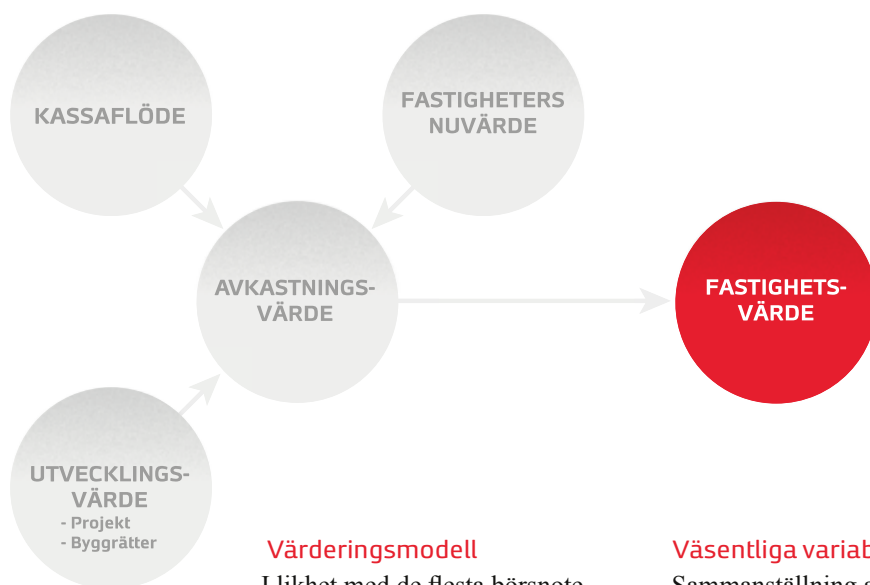
Regionen erbjuder ett begränsat antal tillgängliga utvecklingsbara logistiklägen. Bland regionens intressantare utvecklingsprojekt finns förvärvsoptioner i Nykvarn och Norrköping samt mark i Jakobsberg, Katrineholm och Örebro. Utvecklingsprojekten har nått olika stadier som sträcker sig från hyresförhandlingar på byggbar mark till detaljplanearbete.



**Kontakt:**  
Maths Carreman, Regionschef Stockholm  
maths.carreman@catenafastigheter.se

## ► Fastighetsvärdering

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



### Värderingsmodell

I likhet med de flesta börsnoterade fastighetsbolag har Catena valt att enligt IAS 40 redovisa förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Värderingen baseras på en 6-årig kassaflödesmodell för varje enskild fastighet. Modellen är uppbyggd på faktiska intäkter och kostnader med justering för en normaliserad framtida intjäningsförmåga både avseende intäkter och kostnader. Vid bedömning av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits dels till förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyran vid respektive förfallotidpunkt, dels till förändringar i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Avkastningsvärdet har därefter räknats fram i en kassaflödesanalys per fastighet. Avkastningsvärdet innehåller värdet av de bedömda framtida betalströmmarna under de fem kommande åren och nuvärdet av det bedömda värdet på fastigheten om fem år. Avkastningsvärdet har därefter justerats för värdet av pågående projekt och mark med outnyttjad byggrätt.

### Väsentliga variabler

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

	Faktiskt utfall, totalt	Normaliserade värden, totalt
Hyresvärde, Mkr	925,7	958,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	89,0
Kontrakterad årshyra, Mkr	860,7	852,8
Driftsöverskott före fastighetsadm., Mkr	578,1	786,3
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	5,4	7,3
Överskottsgrad före fastighetsadm., %	73,5	92,2
Diskonteringsränta		9,3
Antagen årlig hyresutveckling, %		2,0

► För definitioner se sidan 128-129.

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

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

Förändring	Påverkan	
	+1%	-1%
Diskonteringsränta, Mkr	-1 475	1 652
Antagen årlig hyresutveckling, Mkr	403	-665

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

### Värdoförändringar från förvaltningsfastigheter

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av bolagets fastigheter. Under året har Newsec och Cushman & Wakefield värderat cirka 96 procent av beståndet, motsvarande ett värde om 10,4 Mdkr.

En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/-0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller understiger detta intervall justeras det verkliga värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden.



► **Postiljonen 1, Växjö.**

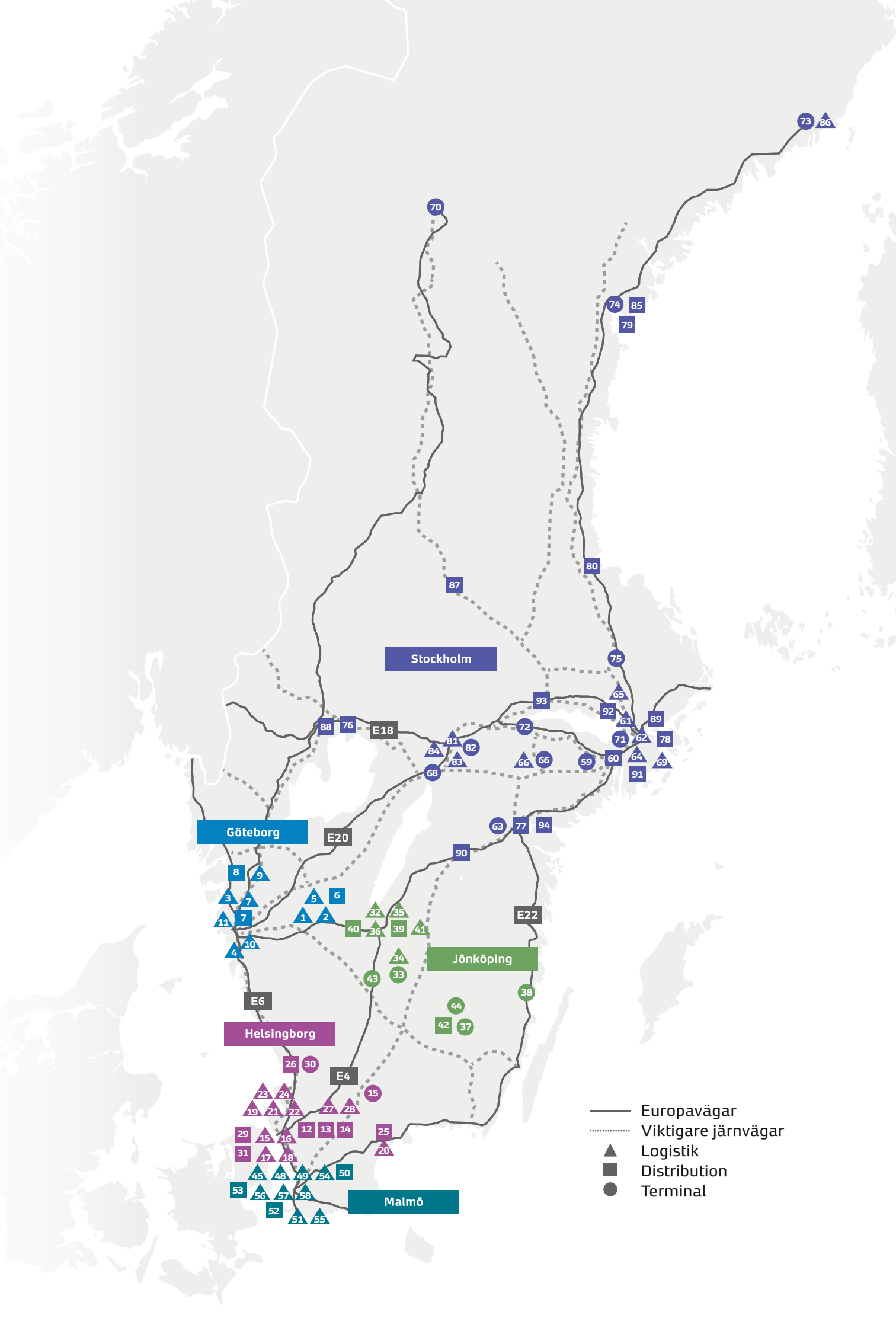
Fastigheten är en av de fastigheter som externvärderades under året.

## Fastighetsförteckning per region

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
1 Tappen 1	Borås	Lamellgatan 1	1984	15 568	2 752	2 633	5 700	0	0	0	5 700
2 Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	69 011	10 746	10 746	16 897	0	0	0	16 897
3 Backa 97:10	Hisings Backa	Exportgatan 43	1979	48 873	9 138	9 138	13 878	0	0	0	13 878
4 Varla 6:15	Kungsbacka	Kabelgatan 5	1980	69 164	14 969	14 969	25 006	0	0	0	25 006
5 Vindtunneln 2	Borås	Segloravägen 6	2006	72 000	7 972	5 833	16 391	0	0	0	16 391
6 Källbäckstryd 1:408	Brämhult	Tvinnargatan 17	1990	4 580	542	542	0	1 247	0	0	1 247
7 Backa 23:5	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	1992	702	16 535	16 535	7 300	7 659	0	0	14 959
8 Fördelaren 1	Kungälv	Truckgatan 15	1979	154 812	38 928	38 928	0	54 000	0	0	54 000
9 Bulten 1	Kungälv	Bultgatan 27	1997	56 187	12 502	12 502	23 090	0	0	0	23 090
10 Härryda Solsten 1:102	Mölnlycke	Fibervägen 2-8	1992	126 029	16 124	14 008	28 676	0	0	0	28 676
11 Backa 23:9	Hisings Backa	Exportgatan 20	2009	14 251	2 634	2 634	1 824	0	0	0	1 824
<b>Totalt Region Göteborg</b>				<b>631 177</b>	<b>132 842</b>	<b>128 467</b>	<b>138 762</b>	<b>62 906</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>201 668</b>
12 Remmen 1	Åstorp	Ji-Te gatan 9/ Persbogatan 1-3	1985	11 519	3 625	3 625	0	6 782	0	0	6 782
13 Lejonet 6	Åstorp	Bangatan 7	1973	2 401	907	907	0	1 785	0	0	1 785
14 Lejonet 7	Åstorp	Bangatan 9A	1995	8 232	1 728	1 728	0	3 624	0	0	3 624
15 Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10, 13	2004	120 849	24 080	24 080	14 403	0	24 522	0	38 925
16 Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	96 000	6 880	6 880	26 600	0	0	0	26 600
17 Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronav. 5, 7 A-E	2005	69 689	19 966	17 694	38 481	0	0	0	38 481
18 Kroksabeln 17	Helsingborg	Muskötgatan 11	1971	18 776	2 972	1 966	7 416	0	0	0	7 416
19 Förmanen 4	Ängelholm	Transportgatan 13	1993	58 150	11 587	11 587	22 241	0	0	0	22 241
20 Misteln 1	Åhus	Täppetleden 1	2011	9 428	1 448	1 448	1 900	0	0	0	1 900
21 Rebbelberga 26:37	Ängelholm	Framtidsgatan 3	1999	57 270	9 173	9 173	15 449	0	0	0	15 449
22 Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	Produktionsvägen 10	Mark	3 085	336	336	427	0	0	0	427
23 Norra Varalöv 31:5	Ängelholm	Produktionsvägen 11	2011	7 988	1 804	1 804	4 056	0	0	0	4 056
24 Rebbelberga 26:38	Ängelholm	Framtidsgatan 5	1998	3 088	647	571	975	0	0	0	975
25 Arnulf Öfverland 1	Kristianstad	Estrids väg 2	1992	4 113	931	931	0	2 236	0	0	2 236
26 Konen 5	Halmstad	Kristinehedsvägen 10	2011	4 586	1 046	1 046	0	727	0	0	727
27 Hammaren 1	Klippan	Stackarpsvägen 8	1977	19 795	7 167	886	18 456	0	0	0	18 456
28 Hammaren 2	Klippan	Stackarpsvägen 10	2002	57 389	15 787	15 787	32 550	0	0	0	32 550
29 Bunkagården Mellersta 2	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 5	Spec	0	12 148	12 148	0	28 250	0	0	28 250
30 Fräsaren 12	Halmstad	Fräsaregatan 6	Spec	0	3 802	3 802	0	0	5 435	0	5 435
31 Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 1	1985	10 540	1 085	100	0	2 463	0	0	2 463
<b>Totalt Region Helsingborg</b>				<b>562 898</b>	<b>127 120</b>	<b>116 499</b>	<b>182 954</b>	<b>45 867</b>	<b>29 957</b>	<b>0</b>	<b>258 778</b>
32 Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	50 383	17 328	11 798	34 126	0	0	0	34 126
33 Lagret 1	Nässjö	Terminalgatan 6	2004	52 158	16 240	16 240	0	0	24 404	0	24 404
34 Del av Gamlarp 4:1	Nässjö	Logistikgatan	-	-	5 154	3 754	9 200	0	0	0	9 200
35 Tahe 1:64	Taberg	Målövägen 2	1980	69 112	14 877	14 877	29 209	0	0	0	29 209
36 Barnarps-Kråkebo 1:56	Jönköping	Stolsvägen 2	2001	15 988	2 702	2 702	4 030	0	0	0	4 030
37 Postiljonen 1	Växjö	Nylandavägen 2	Spec	0	6 071	6 071	0	0	6 702	0	6 702
38 Däcket 1	Oskarshamn	Lövgrensvägen 4	Spec	0	1 314	1 314	0	0	2 908	0	2 908
39 Älghunden 3	Jönköping	Muttervägen 3	1983	13 030	1 794	1 794	0	3 738	0	0	3 738
40 Ädelmetallen 1	Jönköping	Industrigatan 7	1976	53 798	7 421	7 421	0	20 757	0	0	20 757
41 Ättehögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56	1987	24 825	5 367	4 604	8 709	0	0	0	8 709
42 Fröträdet 1	Växjö	Högsbyvägen 3	1990	156 980	31 667	27 519	0	68 580	0	0	68 580
43 Rockan 2	Värnamo	Torpvägen 2	Spec	0	4 890	4 890	0	0	9 729	0	9 729
44 Smeden 1	Växjö	Ljungadalsgatan 10	Spec	0	5 150	5 150	0	0	8 210	0	8 210
<b>Totalt Region Jönköping</b>				<b>436 274</b>	<b>119 975</b>	<b>108 133</b>	<b>85 274</b>	<b>93 075</b>	<b>51 953</b>	<b>0</b>	<b>230 302</b>

► Aktuell fastighetsförteckning finns att ladda ner på [www.catenafastigheter.se/fastigheter](http://www.catenafastigheter.se/fastigheter)

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax.- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Logistik- lager	Typ, kvm			Totalt
								Distri- bution	Terminal	Övrigt	
45 Sockret 4	Malmö	Lodgatan 11	1979	10 582	560	133	4 618	0	0	0	4 618
46 Sockret 1	Malmö	Lodgatan 13 B	Spec	0	101	101	0	0	0	0	0
47 Sockret 2	Malmö	Lodgatan 13 A	Mark	4 017	135	135	0	0	0	0	0
48 Sockret 6	Malmö	Lodgatan 9 A/Tånggatan 4	1959	30 121	3 365	3 125	10 178	0	0	0	10 178
49 Tågarp 16:22	Arlöv	Företagsvägen 14	1974	28 200	9 810	8 628	9 862	0	0	0	9 862
50 Bronsringen 1 & 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	45 159	7 861	7 861	0	5 150	0	0	5 150
51 Terminalen 1	Trelleborg	Terminalsgatan 2	1971	56 400	10 899	10 551	24 292	0	0	0	24 292
52 Tågarp 16:17	Arlöv	Lagervägen 4	1978	143 280	32 165	25 455	0	52 109	0	220	52 329
53 Kornmarksvej 1	Brönndby	Kornmarksvej 1	-	-	40 747	40 553	0	47 181	0	0	47 181
54 Slätthög 6	Malmö	Olsgårdsgatan 8 B	2014	22 683	2 783	2 716	3 158	0	0	0	3 158
55 Tankbilen 9	Trelleborg	Godsvägen 9	2008	29 053	5 406	5 406	8 700	0	0	0	8 700
56 Olsgård 4	Malmö	Olsgårdsgatan 11	Mark	2 201	1 613	1 613	1 409	0	0	0	1 409
57 Slätthög 4	Malmö	Olsgårdsgatan 8 A	2015	17 263	2 273	2 273	2 123	0	0	0	2 123
58 Slätthög 1	Malmö	Olsgårdsgatan 6	2016	16 434	3 641	3 316	4 486	0	0	0	4 486
<b>Totalt Region Malmö</b>				<b>405 393</b>	<b>121 359</b>	<b>111 866</b>	<b>68 826</b>	<b>104 440</b>	<b>0</b>	<b>220</b>	<b>173 486</b>
59 Mörby 5:28	Nykvarn	Mörbyvägen 21	2009	33 000	11 308	11 308	0	0	186	0	186
60 Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	19 587	2 368	2 368	0	2 640	0	0	2 640
61 Dikartorp 3:12, bygg 1	Järfälla	Passadvägen 8,10	2002	139 701	21 612	21 241	29 755	0	0	0	29 755
62 Nattskiftet 11	Stockholm	Elektrav. 15 / Drivhjulsv. 42	1996	13 689	27 484	27 161	0	25 617	0	0	25 617
63 Slottshagen 2:1	Norrköping	Kommandantvägen 5	Spec	0	2 058	505	0	0	15 126	0	15 126
64 Regulatorn 2	Huddinge	Elektronv. 1 / Regulatorv. 10	1967	144 117	33 194	31 074	45 203	0	0	0	45 203
65 Vanda 1	Kista	Vandagatan 3	1990	168 200	20 603	12 569	23 240	0	0	0	23 240
66 Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7	1986	18 400	9 781	6 239	10 000	0	12 755	0	22 755
67 Sothönan 19	Katrineholm	Terminalgatan 8	Mark	864	0	0	0	0	0	0	0
68 Terminalen 1	Hallsberg	Hallsbergsterminalen 12, 14,19	Spec	0	11 920	11 920	0	0	25 850	0	25 850
69 Jordbromalm 4:33	Haninge	Lillsjövägen 19	2005	157 267	17 700	17 700	23 547	0	0	0	23 547
70 Skogschojan 1	Östersund	Grindvägen 3	Spec	0	3 813	3 813	0	0	3 466	0	3 466
71 Drivremmen 1	Hägersten	Drivhjulsvägen17/ Västb Allé 41	Spec	0	25 575	25 575	0	0	33 123	0	33 123
72 Ekeby 2:2	Eskilstuna	Folkstaleden 3	Spec	0	3 436	3 436	0	0	7 976	0	7 976
73 Batteriet 7 & 8	Umeå	Spårvägen 26 B	Spec	0	1 816	1 816	0	0	4 376	0	4 376
74 Målsås 4:4	Sundsvall	Förmanlänken 9A	Spec	0	3 598	3 598	0	0	8 120	0	8 120
75 Boländerna 22:9	Uppsala	Sofielundsgatan 3	Spec	0	3 124	3 124	0	0	3 546	0	3 546
76 Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	2 585	725	725	0	1 330	0	0	1 330
77 Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons gata 10 A	1983	4 196	523	523	0	1 318	0	0	1 318
78 Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	42 510	6 101	6 101	0	5 433	0	0	5 433
79 Vårdshuset 3	Sundsvall	Vårdshusvägen 5	1985	3 114	762	762	0	1 512	0	0	1 512
80 Sörby Urffjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	4 427	763	763	0	1 427	0	0	1 427
81 Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2004	172 620	30 390	30 390	55 255	0	0	0	55 255
82 Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	Spec	0	7 179	7 179	0	0	8 885	0	8 885
83 Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 6	1970	31 199	4 186	4 156	12 089	0	0	0	12 089
84 Godsvagnen 6	Örebro	Terminalgatan 2	1992	65 916	9 678	9 678	19 600	0	0	0	19 600
85 Sköns Prästbord 2:4	Sundsvall	Timmervägen 4	1973	29 899	17 273	13 681	0	24 600	0	0	24 600
86 Mätaren 6	Umeå	Mätarvägen 3	1977	56 852	12 511	10 301	25 684	0	0	0	25 684
87 Planeraren 2	Borlänge	Planerargatan	1979	64 122	24 882	24 882	0	32 758	0	0	32 758
88 Bleket 2	Karlstad	Brisgatan 4	1973	35 774	11 042	7 499	0	22 605	0	0	22 605
89 Frukthallen 3	Årsta	Fruktthandlarvägen 3-9	1968	108 200	19 851	18 660	0	21 696	0	504	22 200
90 Mappen 3	Linköping	Köpetorpsgatan 8	1977	76 790	18 388	16 213	0	28 500	0	0	28 500
91 Jordbromalm 4:41	Jordbro	Lillsjövägen 52	Spec	0	21 410	21 410	0	32 898	0	0	32 898
92 Slammertorp 3:3	Järfälla	Mejerivägen 5	2000	119 532	15 385	15 385	0	17 545	0	0	17 545
93 Korsberga 1	Västerås	Saltängsvägen 50	2011	51 802	7 627	7 627	0	10 100	0	0	10 100
94 Adaptern 1	Norrköping	Blygatan 25	1975	111 277	16 344	16 344	0	28 429	0	0	28 429
<b>Totalt Region Stockholm</b>				<b>1 675 640</b>	<b>424 412</b>	<b>395 728</b>	<b>244 373</b>	<b>258 408</b>	<b>123 409</b>	<b>504</b>	<b>626 694</b>
<b>TOTALT</b>				<b>3 711 382</b>	<b>925 706</b>	<b>860 693</b>	<b>720 189</b>	<b>564 696</b>	<b>205 319</b>	<b>724</b>	<b>1 490 928</b>



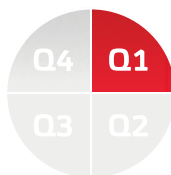
- Europavägar
- ..... Viktigare järnvägar
- ▲ Logistik
- Distribution
- Terminal



**CATENA**



## ► Väsentliga händelser



Per den 5 februari 2016 hade 94,5 procent av Tribonas aktieägare accepterat Catenas erbjudande om att, i enlighet med uppköpserbjudandet den 20 oktober 2015, förvärva samtliga aktier i Tribona AB. Som en följd av detta emitterades ytterligare 346 614 Catena-aktier. Det totala antalet Catena-aktier uppgick efter detta till 33 235 506. Catena påkallade också tvångsinlösen av kvarvarande aktier i Tribona. Sista dag för handel med Tribonas aktie blev den 22 februari.

Catena tecknade genom dotterbolaget Queenswall AB ett 15-årigt hyreskontrakt, om 43 500 nybyggda kvadratmeter, med Boozt Fashion AB. Byggnationen beräknas vara klar i slutet av första kvartalet 2017.

Catena tecknade ett hyresavtal, om cirka 6 700 kvadratmeter, med Höglands Logistik AB i Nässjö på del av ett nybyggt logistiklager om totalt cirka 9 300 kvadratmeter. Hyresavtalet gäller från och med den 1 januari 2017.



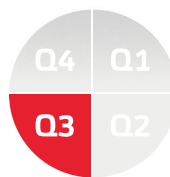
Catena avyttrade fastigheten Partille 11:24 strax öster om Göteborg. Försäljningen, som gjordes med anledning av att fastigheten inte lämpar sig för logistikändamål, skedde till ett fastighetsvärde om 186 Mkr. Affären tillförde Catena ett positivt resultat om cirka 5 Mkr före skatt.

Catena beslutade att investera cirka 30 Mkr i fastigheten Burlöv Tågarp 16:17 i utkanten av Malmö för att bygga om och hyresgästpassa befintliga lokaler. Investeringen möjliggör en nyuthyrning till Espresso House.

Catena gjorde en villkorad överenskommelse med Malmö Kommun som består i att Catena säljer fastigheterna Terminalen 3 och Terminalen 4 i Malmö, till ett fastighetsvärde om 140 Mkr. Samtidigt förvärvar Catena från Malmö Kommun tre fastigheter, Sockret 1, 2, och 6 samt marken till Sockret 4 till ett fastighetsvärde om 50 Mkr.

Catena tecknade ett aktieägaravtal med Örebroporten Förvaltning AB och AB Lokalhusman i Örebro 2 om förvärv av cirka 720 000 kvadratmeter attraktiv logistikmark i Örebro. Förvärvet görs inom ramen för Törsjö Logistik AB, som parterna äger med cirka en tredjedel vardera. Catena planerar under hösten att tillsammans med parterna påbörja arbetet med en detaljplan för området. Den beräknas vara färdig våren 2019.

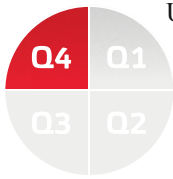
Catena beslutade att investera ytterligare cirka 20 Mkr i fastigheten Burlöv Tågarp 16:17 i utkanten av Malmö. Investeringen som avser ombyggnad och hyresgäst Anpassning av lokaler möjliggör en nyuthyrning till MatHem.



Catena tecknade avtal om att av PostNord Group AB förvärva fastigheten Skogsbojan 1 i Östersund. Affären gjordes som ett bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde om 56 Mkr. Fastigheten är den första nybyggda i sitt slag som kan betjäna såväl brev- som paketsdistribution.

Catena anställde Benny Thögelsen som ny vice VD. Benny Thögelsen kommer närmast från Knapp AB, ett av de ledande företagen inom automation, där han varit VD i tre år. Benny Thögelsen, som har lång erfarenhet från lager och logistik, efterträdde Mikael Halling som vice VD på Catena från och med den 1 december 2016. Mikael Halling, som valt att trappa ner, fortsätter att arbeta med bland annat affärsutveckling.

Med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöll på bolagets årsstämma den 27 april 2016 beslutade Catena, i syfte att bredda den institutionella ägarbasen och möjliggöra fortsatt tillväxt, om en kontant riktad nyemission om 2 500 000 aktier till en teckningskurs om 132 kronor per aktie. Teckningskursen i nyemissionen fastställdes genom en ”accelerated book-building”. Den motsvarar en rabatt om cirka 5,9 procent jämfört med den volymvägda snittkursen på Nasdaq 30 dagar före emissionen. Genom emissionen tillfördes Catena 330 Mkr exklusive transaktionskostnader.



Under kvartalet genomförde Catena en riktad kontant nyemission om 2,5 miljoner aktier till en teckningskurs om 132 kr per aktie. Emissionen innebar att bolaget tillfördes cirka 330 Mkr innan avdrag för transaktionskostnader och medförde att befintliga aktieägare fick sin ägarandel utspädd med cirka 7 procent. Avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt har skett i syfte att bredda den institutionella ägarbasen samt möjliggöra tillväxt i form av investeringar i värdeskapande projekt och förvärv av strategiskt lokaliserade och hållbara logistikfastigheter.

Catena utsåg ny valberedning för årsstämman 2017 bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna: Henry Klotz för Endicott Sweden AB, Anders Nelson för Backahill Kil AB, Eva Gottfridsdotter-Nilsson för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Klas Andersson utsedd av SFU Sverige AB.

Avtal tecknades om förvärv av fastigheten Vångagärdet 20 i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 102 Mkr. Tillträde till fastigheten skedde den 1 februari 2017.

Beslut togs att investera 200 Mkr i fastigheten Mölnlycke Härryda Solsten 1:102.

Catena tecknade avtal med DHL om förvärv och tillträde sex logistikfastigheter vid Stockholm, Eskilstuna, Umeå, Sundsvall och Oskarshamn, till ett fastighetsvärde om 474 Mkr. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 49 000 kvadratmeter och är strategiskt belägna intill större städer och utmed landets viktigaste vägar.

Catena sålde och frånträdde den 19 december sex mindre fastigheter i Malmö som Catena framgent bedömt inte lämpa sig för logistikändamål. Affären gjordes till ett fastighetsvärde om 250 Mkr vilket var i nivå med bokförda värden.

Inför årsskiftet gjordes mindre förändringar av ledningsgruppen i Catena. Nyttillträdde vVD Benny Thögersen inträdde och Mikael Halling, senior advisor, utgick ur gruppen. Lena Haraldsson frånträdde ur ledningsgruppen för att axla en annan roll på företaget. Ledningsgruppen består nu av VD, Vice VD, CFO, HR och fyra regionchefer.

### Väsentliga händelser efter årets utgång

**2017** Catena deltog den 18 januari 2017 i en obligation via SFF (Svensk FastighetsFinansiering AB) om totalt 234 Mkr med den i december 2016 förvärvade terminalen Stockholm Drivremmen 1. 170 Mkr löper till 2020-04-20 med en fast årlig nominell ränta om 1,42 och 64 Mkr med en löptid till 2020-03-09 med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 1 procent med en effektiv marginal om 1,1 procent.

Den 23 februari 2017 har Catena avyttrat 50 procent av bolaget Catena Regulatorn AB för en köpeskilling om 77 Mkr. Bolaget äger fastigheten Regulatorn 2 i Huddinge som i transaktionen hade ett åsatt värde om 365 Mkr. Köpare och framtida samarbetspart är WA Fastigheter AB, som kommer arbeta med att ta fram en ny detaljplan på fastigheten, som på sikt inte lämpar sig för logistikändamål.

Catena tecknade den 15 mars ett avtal om försäljning av fastigheten Ädelmetallen 1 i Jönköping. Fastigheten frånträdde samma dag. Affären gjordes som en bolagsförsäljning till Förvaltnings AB Lustgården om en köpeskilling om drygt 95 Mkr med ett underliggande fastighetsvärde om 96 Mkr. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 21 000 kvadratmeter och ligger idag i ett läge bättre ämnat för handel än för logistik.



► **Ekeby 2:2, Eskilstuna.**  
En av de fastigheter som förvärvades under året.

## ► Marknadsutsikter

Över tiden drivs marknaden för logistikfastigheter av ökade godsflöden och en växande detaljhandel, inte minst e-handel. Efterfrågan på Catenas väl placerade och för sin uppgift väl anpassade och miljöeffektiva logistikytor förväntas därför under 2017 att vara fortsatt god. Tillgången på moderna och strategiskt belägna logistiklokaler, gärna intill kombiterminaler, är begränsad. Detta gör att vi räknar med en väsentlig ökning av uthyrningsgraden i våra fastigheter. Även tillgången på för ändamålet planlagd byggbar mark är begränsad inom vissa geografiska områden, vilket ger förutsättningar för en ökad hyresnivå. Detta ger därmed goda förutsättningar att realisera nypro-

duktion på våra befintliga exploateringsmarker.

Avslutade avtalsförhandlingar visar också på stabila hyresnivåer i vårt existerande bestånd. Dessutom räknar vi, som en följd av ökad yteffektivitet, med ökade hyresintäkter per kvadratmeter för vårt nyare bestånd av större byggnader och i nybyggnationer.

Detta tillsammans med tillgången på kapital till låga räntenivåer, gör att transaktionsmarknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter fortsatt är god. Vi ser goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren.



### ► Törsjö 2:49, Örebro.

I anslutning till Törsjö där Catena tidigare har flera fastigheter förvärvat Catena inom ramen för ett samägt bolag, Törsjö Logistik AB, cirka 720 000 kvadratmeter förstklassig logistikmark i Örebro att utveckla.

## ► Vinstdisposition

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	2 032 668 657,73
Årets resultat	-31 065 897,06
<b>Summa</b>	<b>2 001 602 760,67</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas	
3,50 kr per aktie	125 074 271,00
I ny räkning balanseras	1 876 528 489,67
<b>Summa</b>	<b>2 001 602 760,67</b>

### Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4§ ABL

#### Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2017, att Catena ska lämna en utdelning om 3,50 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2016, vilket innebär en total utdelning på 125 074 271 kronor (99 706 518). Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 31,6 procent i koncernen. Efter den föreslagna utdelningen beräknas soliditeten i koncernen uppgå till cirka 30,9 procent. Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen ska uppgå till lägst 30 procent.

#### Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som angetts ovan, anser styrelsen att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap § 3 andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsen finner att det finns full täckning för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Efter den föreslagna vinstutdelningen bedömer styrelsen att bolagets och koncernens egna kapital samt likviditet kommer att vara tillräckligt med hänsyn till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen bedömer att den föreslagna aktieutdelningen inte kommer att påverka Catenas förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Styrelsen bedömer också att de för verksamheten nödvändiga investeringarna inte påverkas negativt. Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer, se sidorna 68-73.



► Sothönan 3, Katrineholm.

# En balanserad finansiering

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

## ► Logistiklager

### **Del av Gamlarp 4:1, Nässjö.**

Fastigheten, som också är ett logistiklager nära stambanan, utmärks av sin höjd som, rätt utrustad, medger effektiv lagring av gods och varor i avvaktan på vidare distribution eller försäljning.



## ► Räntebärande skulder

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

### Policy och exponering

Koncernens finansförvaltning, som bedrivs i moderbolaget Catena AB, svarar för att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att betalningssystem är ändamålsenliga och att koncernens riskexponering hålls inom policyns ramar. Catena har en policy att upplåningen huvudsakligen ska ha en lånebindningstid på maximalt tio år. All upplåning, förutom den som avser fastigheten i Danmark, ska ske i svensk valuta. I policyn ingår att i den mån det är möjligt anpassa räntebindningsstrukturen efter löptiden på tecknade hyreskontrakt. Hänsyn tas också till aktuell affärsplan för respektive fastighet. För att hantera ränterisker använder Catena finansiella instrument som ränteswap och räntetak, enligt styrelsens mandat.

### Kapitalstruktur

Koncernen är, på balansdagen, finansierad dels via eget kapital som uppgick till 3 904,3 Mkr (2 477,8), dels via skulder till kreditinstitut som uppgick till 6 457,2 Mkr (3 754,1), vilket motsvarar en total soliditet om 31,6 procent (35,7). Catenas långsiktiga soliditetsmål är en kvot som ska överstiga 30 procent.

### Rörelsekapital och kassaflöde

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 52,8 Mkr till 294,3 Mkr (241,5). Kassaflödet har påverkats av såväl betydande förvärv som försäljningar.

Kassautflödet för förvärvet av Tribona uppgår till



### ► Fördelaren 1, Kungälv.

Fastigheten är en av de fastigheter som ingick i Tribonaförvärvet och som fått en bättre finansiering under året.



559,9 Mkr. Del av förvärvet har finansierats genom nyemissioner om totalt 855,9 Mkr, vilket inte påverkar kassaflödet.

De genomförda försäljningarna av fastigheterna Högsbo 21:2 i Göteborg, Partille 11:24 och åtta fastigheter i Malmö har påverkat kassaflödet positivt med 602,2 Mkr.

Likvida medel vid årets slut uppgick till 145,5 Mkr (201,5).

### Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick, per den 31 december, totalt till 6 457,2 Mkr (3 754,1), och låneramen uppgick till 6 906,3 Mkr. Ökningen är primärt hänförlig till förvärvet av Tribona.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick på balansdagen till 1,5 år. Den jämfört med 2015 lägre bindningstiden är primärt en effekt av att omförhandlingarna av flera större krediter slutfördes först i början av 2017.

Belåningsgraden för fastigheterna sjönk något under 2016 jämfört med 2015, från 70,3 till 59,9 procent.

► Läs mer om bolagets Finansieringsrisker på sidan 124.

### Ränterisker

Catena innehar ränteswapavtal om 4 457,6 Mkr (2 000,0) samt räntecap om 262,0 Mkr på bokslutsdagen.

Derivatens nominella värde motsvarar 73 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

Genomsnittlig ränta inklusive kostnad för outnyttjade kreditramar samt derivat uppgick under året till 3,6 procent (2,6).

Derivaten marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -464,5 Mkr (-115,7). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

► Läs mer om bolagets finansiella risker och derivat på sidan 124 samt not 20, koncernen.

### Svensk FastighetsFinansiering AB

Catena är delägare i finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF), ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 000 Mkr. Därigenom har Catena breddat basen för sin upplåning med ett för alla parter attraktivt instrument. Bolaget ägs förutom av Catena AB av Diös Fastigheter AB, Fabega AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Verksamheten startade i februari 2015.

Inom ramen för SFF, har Catena under 2016 emitterat en tvåårig obligation till ett belopp om 211,0 Mkr med säkerheter i Nattskiftet 11 i Stockholm. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3 månader Stibor plus 0,95 procent. Totalt har Catena emitterat obligationer till ett samlat värde om 323,0 Mkr. Det utgör 5 procent av fastighetsportföljens finansiering.

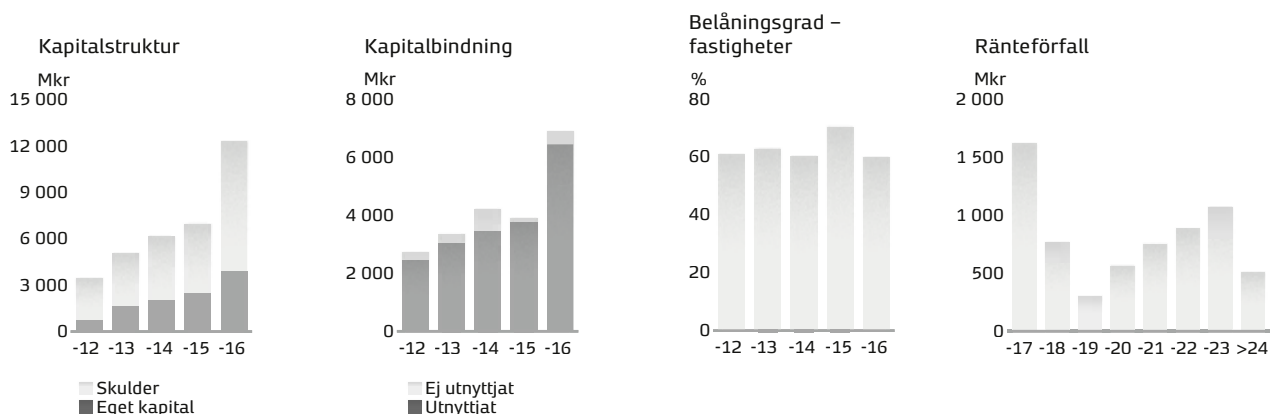
I början av 2017 emitterade Catena inom ramen för SFF obligationer om ett samlat värde om 234,0 Mkr.

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

► Läs mer om ränte- och låneförfall på sidan 124.

### Räntenivå

Finansieringen omförhandlas löpande i syfte att få, ett vid varje enskilt tillfälle, attraktiva villkor. Catenas genomsnittliga räntenivå uppgick under året till 3,6 procent (2,6). Den ökade räntenivån är primärt hänförlig till förvärvet av Tribona som finansierade sin fastighetsportfölj till en högre ränta än Catena. Under året har en stor del av den portföljen refinansierats till en lägre ränta. Det arbetet löper vidare under 2017.



## ► Catena-aktien och ägarna

Catena arbetar för att ge ägarna en långsiktigt hållbar och konkurrenskraftig totalavkastning på sin investering, till en balanserad risk. Aktiens totalavkastning uppgick under året till 14,8 procent. En rättvisande, tydlig, samtidig och transparent information underlättar marknadens värdering av bolaget.

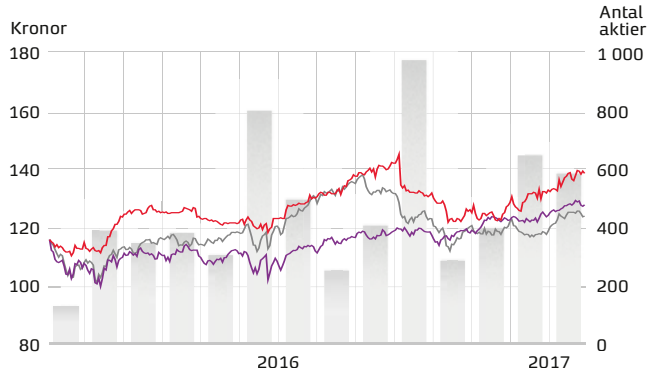
### Kursutveckling och omsättning

Catenas aktier introducerades den 26 april 2006 på Stockholmsbörsen. Aktien handlas på Nasdaq Stockholm, Nordiska listan Mid Cap i sektorn Real Estate, under benämningen CATE. Aktien har under 2016 stigit med cirka 11,7 procent (9,5) från 115,00 kronor till 128,50 kronor. Börsvärdet på balansdagen uppgick till 4 592 Mkr (2 968). Som lägst noterades aktien till 109,25 kronor den 15 januari och som högst till 145,00 kronor den 5 oktober. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq Stockholms index OMXSPI ökade med 5,8 procent (6,6). Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) ökade med 5,3 procent (26,3). Aktiens totalavkastning uppgick till 14,8 procent. Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 5 144 520 aktier (5 468 818), motsvarande en omsättningshastighet på 15,5 procent (21,3) räknat på genomsnittligt antal aktier.

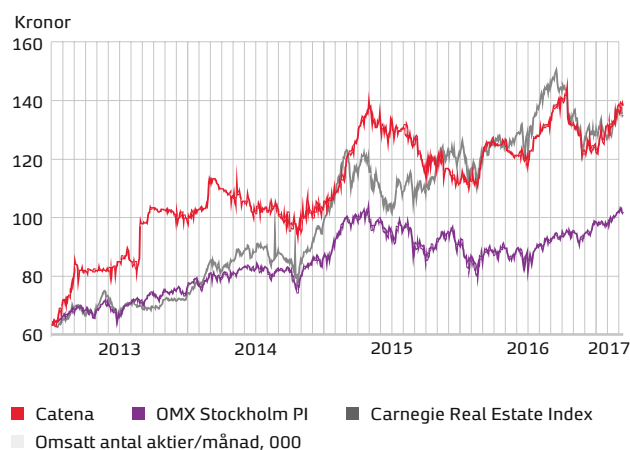
### Likviditetsgaranti

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

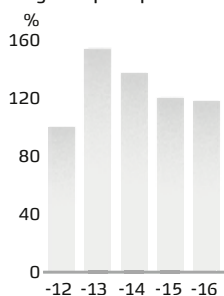
Kursutveckling 2016-01-01 – 2017-02-28



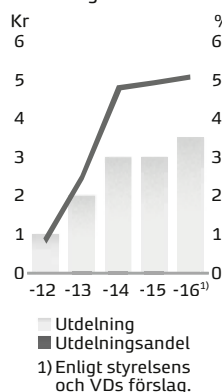
Kursutveckling 2013-01-01 – 2017-02-28



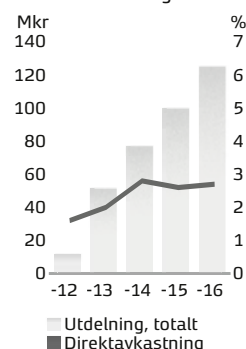
Börskurs relativt eget kapital per aktie



Utdelning och utdelningsandel



Aktiens direktavkastning



### Nyemissioner

Vid en extra bolagsstämma den 30 november 2015 beslutade stämman att emittera 7 593 585 nya aktier i samband med förvärvet av Tribona. Catenas registrerade aktiekapital uppgick därefter per den 29 februari 2016 till 146 236 226,40 kronor fördelat på 33 235 506 aktier.

Inom ramen för ordinarie årsstämmas mandat 2016 beslutade styrelsen den 5 oktober, i syfte att expandera verksamheten, om en riktad emission. Catena registrerade den 11 oktober 2 500 000 nya aktier hos Bolagsverket.

### Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Catena AB ska utgöra lägst 50 000 000 kronor och högst 200 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 10 000 000 och högst 40 000 000. Aktiekapitalet i Catena AB uppgår, efter under året två genomförda emissioner, per den 31 december 2016 till 157 236 226,40 kronor fördelat på 35 735 506 stamaktier. Kvotvärdet per aktie är 4,40 kronor.

Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämma rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier.

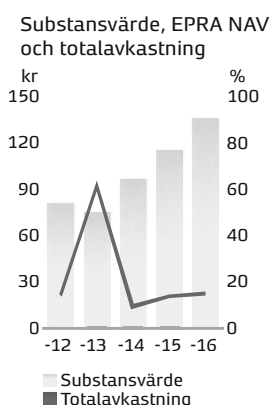
Samtliga aktier äger lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem. Aktiekapitalets utveckling finns beskrivet i not 19 på sidan 89.

### Substansvärde

Substansvärdet är bolagets samlade kapital som bolaget har att förvalta för att på så sätt skapa såväl en värdeutveckling som direktavkastning till ägarna. Med tillgångar och skulder upptagna till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån bolagets egna kapital. Hänsyn bör dock tas till skatteeffekter. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kan beräknas till 135,80 kr/aktie (115,00). Det motsvarar 106 procent av Catenas aktiekurs vid årsskiftet.

### Substansvärde

	Mkr	Kr/ aktie
Eget kapital enligt balansräkning	3 899,9	
Återläggning		
Goodwill	-503,0	
Räntederivat enligt balansräkning	464,5	
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	990,1	
<b>Långsiktigt substansvärde</b>		
<b>EPRA NAV</b>	<b>4 851,5</b>	<b>135,80</b>



### Fem skäl för en investering i Catena

- En tydlig fokuserad affärsmodell
- En ledande marknadsposition
- Förbättrat resultat med stabilt kassaflöde
- Tydliga mål och väl definierade strategier
- En aktie med visad god totalavkastning

### Utdelningspolicy och utdelning

Catenas utdelning till aktieägarna ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt. För verksamhetsåret 2016 föreslår styrelsen och verkställande direktören en total utdelning om 125,1 Mkr (99,7) vilket utgör 51 procent av förvaltningsresultatet exkluderat schablonskatt. Per aktie blir det, med hänsyn taget till det utökade antalet aktier efter nyemissionerna, 3,50 kronor per aktie (3,00). Det motsvarar en direktavkastning på 2,7 procent (2,6).

### Värdeskapande

Det värde bolaget skapar åt sina ägare består av två komponenter. Dels den utdelning som bolaget lämnar dels utvecklingen av bolagets egna kapital.

### Aktiens totalavkastning

Aktiens totalavkastning utgörs av kursförändringen under året plus utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början. För Catenaaktien uppgick den 2016 till 14,8 procent (12,3) vilket kan jämföras med börsens totalindex OMX Stockholm GI (inkl. utd) under året, som uppgick till 9,8 procent (10,2).

### Incitamentsprogram

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

### Ägare

Per den 28 februari 2017 hade Catena AB 15 149 aktieägare (14 090). Största ägare är Backahill gruppen med 31,4 procent (33,8) av kapitalet och EndicottSweden AB

med 11,1 procent (11,2). Ingen ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier. De utländska ägarna svarade för 20,0 procent (19) av kapitalet. Det svenska ägandet uppgick till 80 procent (81) av kapitalet och rösterna, varav juridiska personer svarade för 71,7 procent (73,2) och fysiska personer för 8,3 procent (7,7) av kapitalet och rösterna. Catena AB ägde inga egna aktier i Catena per den 28 februari 2017.

### Aktieägarinformation

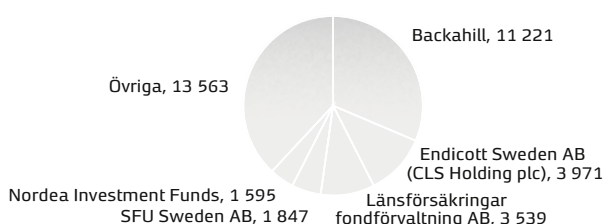
Aktiemarknadskontaktarna bygger primärt på hemsida, årsredovisning, kvartalsvis ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden. I samband med publiceringen av delårsrapporterna presenteras delårsbokslutet för investerare på möten som arrangeras av bankerna. Dessutom planerar Catena in egna enskilda möten med investerare och banker. Bland annat presenteras traditionellt halvårsrapporten på kapitalmarknadsdagen i Båstad. Presentationerna publiceras normalt omedelbart efteråt på bolagets hemsida.

► Läs mer om Catenas aktiemarknadsinformation på sidan 138.

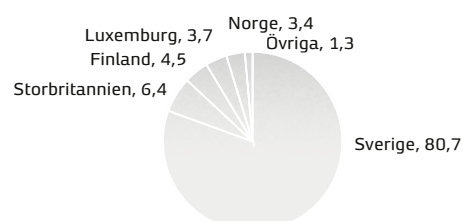
### Ägarstruktur per 2017-02-28, 10 största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	31,4
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	11,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 539	9,9
SFU Sverige AB	1 847	5,2
Nordea Investment Funds	1 595	4,5
CGML PB Client Acct-Sweden Treaty (Carve Capital)	1 127	3,2
JP Morgan Bank Luxembourg SA	848	2,4
Danske Capital Sverige AB	806	2,3
CRHE Invest AB	770	2,2
Skagen Vekst Verdipapirfond	747	2,1
Övriga aktieägare	9 265	25,7
<b>Totalt</b>	<b>35 736</b>	<b>100,0</b>

Ägarstruktur, antal aktier tusental



Geografisk ägarstruktur per 2017-02-28, %



### Ägarförhållanden, fördelning storlek på aktieinnehavet, per 2017-02-28

	Ägare	
	Antal	Andel, %
1-500	14 113	93,2
501-1 000	526	3,5
1 001-5 000	356	2,3
5 001-10 000	52	0,3
10 001-15 000	17	0,1
15 001-20 000	15	0,1
20 001-	70	0,5
<b>Totalt</b>	<b>15 149</b>	<b>100,0</b>

### Bevakning

Under året har Erik Penser Access tagit upp en bevakning av Catena. Deras analys finns att tillgå på <https://epaccess.penser.se/bolag/catena/>

### Data per aktie

	2016	2015
Börskurs vid årets slut, kr	128,50	115,75
Kursutveckling under året, %	11,7	9,5
Betavärde	0,339	0,218
Standardavvikelse, %	0,96	1,16
Högst betalt under året, kr	145,00	141,00
Lägst betalt under året, kr	109,25	103,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	9,53	10,03
Resultat per aktie, kr	10,20	22,11
Utdelning per aktie, kr	3,50 <sup>1)</sup>	3,00
Aktiens direktavkastning, %	2,7	2,6
Aktiens totalavkastning, % p/e-tal	14,8	12,3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	13	5
Eget kapital per aktie, kr	8,87	9,34
Substansvärde per aktie, EPRA NAV, kr	109,13	96,46
Omsättningshastighet, %	135,80	115,00
Antal aktier vid årets slut, tusental	15,5	21,3
Genomsnittligt antal aktier, tusental	35 736	25 642
	33 167	25 852

1) Enligt styrelsens och VDs förslag.  
Nyckeltal har omräknats retroaktivt med hänsyn till fondemissionselementet i nyemissionen den 11 oktober 2016.



**Kontakt:** Gustaf Hermelin, VD  
gustaf.hermelin@catenafastigheter.se



**Kontakt:** Peter Andersson, CFO  
peter.andersson@catenafastigheter.se



► **Tågarp 16:22, Arlööv.**  
En av de fastigheter som förvärvades under året.

# Finansiell information



## ► Terminal - Omni

### **Skogskojan 1, Östersund.**

Terminalen, som är den första nybyggda i sitt slag, kan betjäna såväl brev- som pakett-distribution. Den är i linje med Catenas ambition att utveckla lösningar för hela distributionskedjan ända fram till konsument.

# ► Innehåll

## Koncernen

### Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat	68-69
Rapport över finansiell ställning	70-71
Förändringar i eget kapital	72
Kassaflödesanalys	73

### Noter

Not 1. Allmän information	74
Not 2. Redovisnings- och värderingsprinciper	74-79
Not 3. Information om rörelsesegment	80-81
Not 4. Hyresintäkter	82
Not 5. Fastighetskostnader och central administration	82
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	82
Not 7. Leasingavgifter avseende operationell leasing	82
Not 8. Anställda och personalkostnader	82-83
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	84
Not 10. Skatt	84
Not 11. Goodwill	85
Not 12. Förvaltningsfastigheter	85-86
Not 13. Materiella anläggningstillgångar	87
Not 14. Andelar i intresseföretag	87-88
Not 15. Kundfordringar	88
Not 16. Tillgångar och skulder tillgängliga för försäljning	89
Not 17. Övriga fordringar	89
Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89
Not 19. Eget kapital och resultat per aktie	89
Not 20. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	90-91
Not 21. Klassificering av finansiella instrument	92
Not 22. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	93
Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93
Not 24. Närstående	93
Not 25. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	93
Not 26. Kassaflödesanalys	94
Not 27. Avstämning av alternativa nyckeltal	95-96

## Moderbolaget

### Finansiella rapporter

Resultaträkning	97
Balansräkning	98
Förändringar i eget kapital	99
Kassaflödesanalys	99

### Noter

Not 1. Redovisningsprinciper	100
Not 2. Finansiell riskhantering	100
Not 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	100
Not 4. Nettoomsättning	100
Not 5. Kostnad för utförda tjänster	100
Not 6. Anställda och personalkostnader	100
Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	101
Not 8. Leasingavgifter avseende operationell leasing	101
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	101
Not 10. Skatt	101
Not 11. Materiella anläggningstillgångar	101
Not 12. Andelar koncernföretag	102-103
Not 13. Andelar i intresseföretag	103
Not 14. Kundfordringar	103
Not 15. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	104
Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104
Not 17. Eget kapital	104
Not 18. Övriga avsättningar	105
Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105
Not 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	105
Not 21. Kassaflödesanalys	105
Not 22. Klassificering av finansiella instrument	106
Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	107
Not 24. Närstående	107

## ► Finansiella rapporter – koncernen

### Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Hysesintäkter	4	786,6	464,2
Fastighetskostnader	5,7	-208,5	-112,9
<b>Driftsöverskott</b>		<b>578,1</b>	<b>351,3</b>
Central administration	5,6,7,8	-33,0	-26,7
Övriga rörelseintäkter		10,3	23,1
Övriga rörelsekostnader		-6,7	-13,7
Andelar i resultat från intresseföretag	14	-6,0	12,4
Finansiella intäkter	9	17,6	7,2
Finansiella kostnader	9	-244,3	-94,3
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>316,0</b>	<b>259,3</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	9,8	102,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	138,3	198,3
Värdeförändringar goodwill	11	-38,9	-
Värdeförändringar derivat	20	-38,6	30,5
<b>Resultat före skatt</b>		<b>386,6</b>	<b>590,3</b>
Aktuell skatt	10	-5,5	-3,9
Uppskjuten skatt	10	-42,7	-14,9
<b>Årets resultat</b>	<b>19</b>	<b>338,4</b>	<b>571,5</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Omräkningsdifferens		7,3	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>345,7</b>	<b>571,5</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare	19	345,7	571,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Resultat per aktie</b>			
Resultat per aktie, kr	19	10,20	22,11
Utdelning per aktie, kr		3,50 <sup>1)</sup>	3,00

1) Styrelsens förslag till utdelning.

### Resultat per kvartal, koncernen

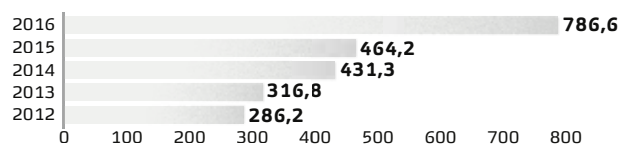
Mkr	2016				2015			
	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4
Hysesintäkter	176,8	201,2	208,9	199,7	114,6	113,0	117,5	119,1
Driftsöverskott	126,6	151,3	152,0	148,2	85,8	87,2	91,9	88,4
Förvaltningsresultat	56,9	86,8	91,0	81,3	55,9	57,7	78,5	67,2
Resultat före skatt	7,4	90,4	88,4	200,4	87,7	270,8	67,1	164,7
Resultat efter skatt	39,9	63,4	69,3	165,8	68,4	305,5	52,3	145,3

#### HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 70 procent till 786,6 Mkr (464,2), främst tack vare förvärvet av Tribona.

► Se förteckning över förvärv och avyttringar på sidan 43.

Hysesintäkter, Mkr



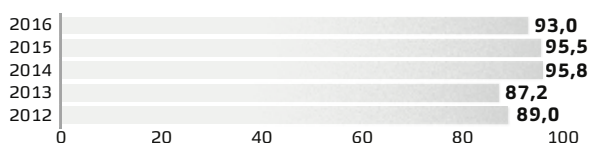


### Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2017	124	78,8	9
2018	59	62,5	7
2019	52	131,4	15
2020	59	141,0	16
2021	12	115,5	14
2022	13	64,6	8
2023+	49	266,9	31
<b>Totalt</b>	<b>368</b>	<b>860,7</b>	<b>100</b>

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 69 procent av den totala årshyran. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden har ökat från 4,3 till knappa 5 år.

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

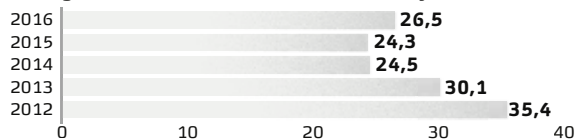


Uthyrningsgraden hamnade 2016 något lägre än 2015 som en följd av en högre vakansgrad i förvärvade fastigheter, som under året inte kunde reduceras fullt ut. Positivt påverkades uthyrningsgraden av färdigställda projekt där nya hyresgäster flyttat in.

### DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet ökade 2016 med 65 procent och överskottsgraden hamnade på 73,5 procent, vilket är något lägre än 2015.

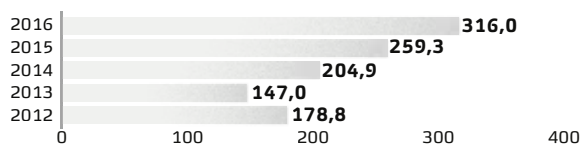
### Fastighetskostnader i förhållande till hyresintäkter, %



Fastighetskostnaderna som ökade med 85 procent, är fortfarande på en låg nivå. Bakgrunden till ökningen är framförallt ett betydligt större fastighetsbestånd och en större vakans. Det medför att en större andel av mediakostnaderna belastar hyresvärden.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultat, Mkr



Förvaltningsresultatet har trots att det belastats av betydande belopp av engångskaraktär ökat med 22 procent. Kostnader om cirka 20 Mkr består av ett större antal enskilda poster kopplade till förvärvet av Tribona, varav den största är omvärdering av årets ingående innehav i Tribona, som i samband med upprättande av förvärvsanalysen för det nu helägda innehavet resulterat i en kostnad om 12 Mkr i Andelar i resultat från intresseföretag.

Catenas genomsnittliga räntenivå uppgick under året till 3,6 procent (2,6). Den ökade räntenivån är primärt hänförlig till förvärvet av Tribona som finansierade sin fastighetsportfölj till en högre ränta än Catena.

### Genomsnittlig ränta, %



### Räntebindning

År	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2017	1 618,3	2,4	25,1
2018	764,0	3,4	11,8
2019	300,0	4,8	4,6
2020	562,0	4,1	8,7
2021	751,7	4,4	11,6
2022	883,9	4,4	13,7
2023	1 070,0	3,8	16,6
>2024	507,3	3,0	7,9
<b>Totalt</b>	<b>6 457,2</b>	<b>3,6</b>	<b>100</b>

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2016-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

### Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2011	2018	2,8	502,0
2011	2021	2,9	500,0
2012	2019	3,3	300,0
2012	2020	3,2	450,0
2012	2021	2,7	60,0
2012	2021	2,7	191,7
2012	2022	2,3	500,0
2012	2023	2,7	570,0
2013	2022	3,6	320,0
2013	2022	3,6	63,9
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
<b>Totalt</b>			<b>4 457,6</b>

### Räntesäkringar via räntecap

Startår	Slutår	Räntetak, %	Mkr
2013	2018	2,0	262,0
<b>Totalt</b>			<b>262,0</b>

Derivatet marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -464,5 Mkr (-115,7). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 73 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

### RESULTAT

Årets resultat är 233,1 Mkr lägre än föregående år huvudsakligen som effekt av lägre resultat från fastighetsförsäljningar och realiserade värdeförändringar från fastigheter. Årets positiva värdeförändringar från fastigheter motverkas delvis av upplösning av goodwill från Tribonaförvärvet.

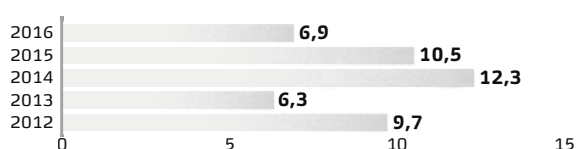
Värdeförändring på derivat är negativ till följd av att de långa marknadsräntorna sjunkit.

De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

### AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Avkastningen på totalt kapital sjönk från 10,5 till 6,9 procent. Detta är, till en övervägande del, hänförligt till lägre värdeförändringar i fastigheter jämfört med föregående år men även ett relativt sett lägre förvaltningsresultat belastat med kostnader av engångskaraktär.

### Avkastning på totalt kapital, %



## Rapport över finansiell ställning, koncernen

Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	11	613,5	–
Förvaltningsfastigheter	12	10 786,4	4 781,5
Materiella anläggningstillgångar	13	2,3	1,6
Andelar i intresseföretag	14	82,4	665,7
Uppskjuten skattefordran	10	135,6	57,8
Övriga långfristiga fordringar	20,21	5,8	617,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 626,0</b>	<b>6 123,6</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	15	28,3	1,9
Tillgångar tillgängliga för försäljning	16	–	559,2
Övriga fordringar	17	477,2	46,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	67,9	15,5
Likvida medel	20	145,5	201,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>718,9</b>	<b>824,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21</b>	<b>12 344,9</b>	<b>6 947,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital		157,2	112,8
Övrigt tillskjutet kapital		1 870,0	733,9
Balanserat resultat		1 872,7	1 626,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 899,9	2 473,4
Innehav utan bestämmande inflytande		4,4	4,4
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19</b>	<b>3 904,3</b>	<b>2 477,8</b>
Skulder till kreditinstitut	20,21,22	2 788,0	2 409,4
Uppskjuten skatteskuld	10	1 125,7	395,7
Skulder till intresseföretag	20	23,7	–
Övriga långfristiga skulder	20	493,8	125,9
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21</b>	<b>4 431,2</b>	<b>2 931,0</b>
Skulder avseende tillgångar för försäljning	16	–	386,3
Skulder till kreditinstitut	20,21,22	3 669,2	997,5
Leverantörsskulder		85,6	45,9
Aktuella skatteskulder		11,2	4,5
Skulder till intresseföretag		46,4	14,9
Övriga skulder		20,2	24,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	176,8	65,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>21</b>	<b>4 009,4</b>	<b>1 539,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 344,9</b>	<b>6 947,9</b>

Förändringen av finansiell ställning präglas av det successiva förvärvet av Tribona. Vid årets ingång redovisades innehavet enligt kapitalandelsmetoden vilket innebar att Catenas andel av Tribonas samlade tillgångar redovisades på en rad i balansräkningen.

Förvärvet av Tribona utgör ett rörelseförvärv och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Detta innebär, förutom att samtliga tillgångar och skulder i det förvärvade Tribona redovisas fördelade över balansräkningens samtliga poster, att uppskjuten skatt ska beaktas på samtliga temporära skillnader. Denna ökning av uppskjuten skatteskuld resulterar i en goodwill på 696,6 Mkr, vilken minskats med 38,9 Mkr utöver vad som realiserats vid försäljningar. Effekterna av ett rörelseförvärv medför att balansräkningen ökar och således påverkar relaterade nyckeltal.

### KAPITALSTRUKTUR

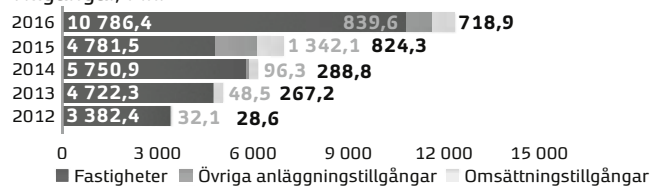
Catena förvaltar sitt kapital för att ge en avkastning till ägarna. En väl avvägd balans mellan eget kapital och skulder, det sysselsatta kapitalet, eftersträvas så att kapitalet är tillräckligt stort med hänsyn tagen till den verksamhet som bedrivs. Soliditeten har som en följd av den signifikanta expansionen under året sjunkit något men är fortsatt över det finansiella mål som styrelsen satt upp.

## TILLGÅNGAR

### Fastigheter

Catenas sysselsatta kapital är i huvudsak placerat i 94 logistikfastigheter belägna vid strategiska lägen vid transportleder och knutpunkter samt i, eller anslutning till, citynära lägen. Under året har den uthyrningsbara ytan, efter förvärv och avyttringar ökat med 83 procent. Tillgångsmassan har under de senaste åren, 2016 inkluderat, successivt bytts ut från omoderna lager- och industrifastigheter till förmån för moderna logistikanläggningar och byggbar mark vilket successivt förbättrar tillgångsmassans möjligheter att generera avkastning.

### Tillgångar, Mkr



► Fastighetsförteckning finns på sidorna 52-53 samt utvik.

### Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets utveckling, Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	5 340,3	55
Förvärv	5 875,5	49
Investeringar i befintliga fastigheter	529,0	
Försäljningar	-1 105,6	-10
Omräkningsdifferens med mera	8,9	
Orealiserade värdeförändringar	138,3	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>10 786,4</b>	<b>94</b>

### Förvärv

Fastighetsvärdet ökade under året med 102 procent primärt som ett resultat av förvärvet av Tribona samt tolv andra förvärv av moderna utvecklbara fastigheter och byggbar mark.

► Förvärven finns redovisade på sidan 43.

### Avyttringar

Under året avyttrades 10 färdigutvecklade fastigheter utan tydlig logistikprofil som inte längre bedömdes som strategiska innehav.

► Avyttringarna finns redovisade på sidan 43.

### Investeringar

Löpande investeringar i befintliga fastigheter har gjorts i e-handelskluster E-City Engelholm där etapp 1 om 14 500 kvadratmeter är färdigställd och etapp 2 om 43 500 kvadratmeter tas i bruk av Boozt under våren 2017. Den näst största investeringen är den nya volymterminalen i Nässjö på cirka 9 300 kvadratmeter som nyss tagits i bruk av en hyresgäst.

Vidare har även större hyresgästanpassningar pågått under året på Dikartorp 3:12, Stockholm och Tågarp 16:17, Burlöv.

### Orealiserade värdeförändringar

Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som finns närmare beskriven i not 12. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar.

### Avkastning på sysselsatt kapital, %

	2016	2015
Göteborg	12,92	12,16
Helsingborg	7,47	7,65
Jönköping	8,66	7,33
Malmö	25,01	18,22
Stockholm	11,41	8,44
Central administration	-8,55	-48,85
<b>Totalt</b>	<b>7,59</b>	<b>11,69</b>

### Goodwill

Ökningen av uppskjuten skatteskuld, som uppkom i samband med förvärvet av Tribona, är den huvudsakliga källan till en ursprunglig goodwill på 696,6 Mkr, vilken minskats med 38,9 Mkr utöver vad som realiserats vid försäljningar.

### Omsättningstillgångar

En stor del av Catenas intäkter debiteras i förskott medan räntor och många andra kostnader debiteras i efterskott, vilket begränsar behovet av rörelsekapital. Det och den goda likviditeten gör Catena väl rustat för fortsatta förvärv och investeringar.

### SKULDER

#### Kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgår totalt till 6 457,2 Mkr (3 754,1) Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick på balansdagen till 1,5 år (2,5). Låneramen uppgick samma dag till 6 906,3 Mkr (3 900,3). Efter årets slut har Catena omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 3,2 Mdr, varav 234 Mkr avser obligationsfinansiering med pant i fastigheter via SFF (Svensk FastighetsFinansiering AB).

#### Obligationer via SFF

Inom ramen för SFF, har Catena under 2016 emitterat en tvåårig obligation till ett belopp om 211 Mkr med säkerheter i Nattskiftet 11 i Stockholm.

Totalt per balansdagen har Catena emitterat obligationer till ett samlat värde om 323 Mkr. Det utgör 5 procent av fastighetsportföljens finansiering.

### Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2017	4 084,3	3 635,2	449,1
2018	381,3	381,3	-
2019	1 378,9	1 378,9	-
2020	983,6	983,6	-
>2024	78,2	78,2	-
<b>Totalt</b>	<b>6 906,3</b>	<b>6 457,2</b>	<b>449,1</b>

### EGET KAPITAL

Det egna kapitalet har, utöver 2016 års resultat med avdrag för utdelning, under året ökat med 2 nyemissioner om totalt 1 180,5 Mkr.

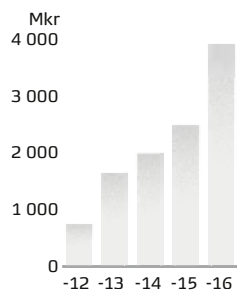
► Redovisning av förändringar av eget kapital sidan 72.

## Förändringar i eget kapital, koncernen

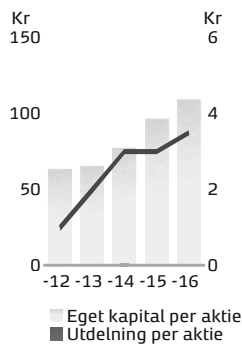
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>112,8</b>	<b>733,9</b>	<b>1 133,3</b>	<b>1 980,0</b>	<b>4,8</b>	<b>1 984,8</b>
Årets totalresultat	-	-	571,5	571,5	-	571,5
Utdelning	-	-	-76,9	-76,9	-	-76,9
Förvärv av minoritet	-	-	4,4	4,4	-	4,4
Försäljning av minoritet	-	-	-5,6	-5,6	-0,4	-6,0
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>112,8</b>	<b>733,9</b>	<b>1 626,7</b>	<b>2 473,4</b>	<b>4,4</b>	<b>2 477,8</b>

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

Eget kapital, Mkr



Eget kapital och utdelning per aktie, kr

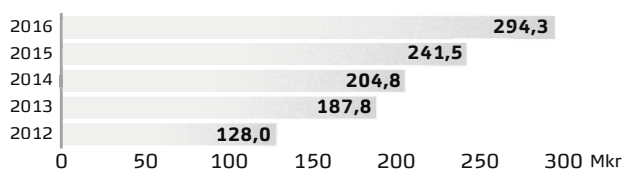


## Kassaflödesanalys, koncernen

Mkr	Not 26	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		386,6	590,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-90,7	-348,3
Betald skatt		-1,6	-0,5
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>294,3</b>	<b>241,5</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-99,0	8,2
Förändring av rörelseskulder		94,2	29,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>289,5</b>	<b>279,2</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		-827,8	-467,0
Avyttring av tillgångar via dotterföretag		462,2	771,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-574,7	-142,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter		140,0	1,4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,4	-0,3
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-	-621,2
Avyttring av finansiella tillgångar		222,6	23,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-578,1</b>	<b>-434,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		323,0	-
Upptagna lån		1 936,5	1 641,4
Amortering av lån		-1 927,3	-1 407,2
Utbetald utdelning		-99,7	-76,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>232,5</b>	<b>157,3</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-56,1</b>	<b>2,1</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>201,5</b>	<b>199,4</b>
Kursdifferens i likvida medel		0,1	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>145,5</b>	<b>201,5</b>

### KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET

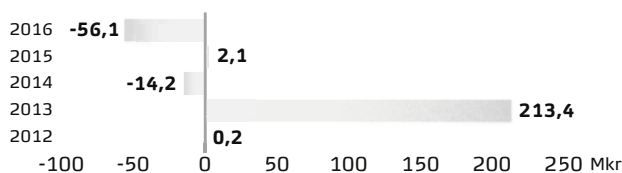
Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har primärt som en följd av det förbättrade förvaltningsresultatet ökat med 52,8 Mkr till 294,3 Mkr.



### KASSAFLÖDE

Kassaflödet har påverkats av såväl betydande förvärv som försäljningar. Kassautflödet för förvärvet av Tribona uppgår till 559,9 Mkr. Del av förvärvet har finansierats genom nyemissioner om totalt 855,9 Mkr, vilket inte påverkar kassaflödet. De genomförda försäljningarna av fastigheterna Högsbo 21:2 i Göteborg, Partille 11:24 och åtta fastigheter i Malmö har påverkat kassaflödet positivt med 602,2 Mkr.

Likvida medel vid årets slut uppgick till 145,5 Mkr (201,5).



# ► Noter – koncernen

## Not 1. Allmän information

Catena AB (publ), organisationsnummer 556294-1715, har sitt säte i Solna i Stockholms län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterföretag. Huvudkontorets postadress är Box 5003, 250 05 Helsingborg, och besöksadressen är Landskronavägen 7A i Helsingborg.

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

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

Moderföretaget är noterat på NASDAQ Stockholm Mid Cap. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för publicering av styrelsen och VD den 21 mars 2017 och förelägs årsstämman den 27 april 2017.

## 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 rapporteringsrekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilket specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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 föranses av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall av skatteskäl.

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

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

Förvärv av Tribona AB (publ) skedde genom uppköps-erbjudande som slutfördes den 5 februari 2016. Tribona konsoliderades till 100% den 26 januari (förvärvsdatum) med förhandstillträde till de utestående aktier för vilka tvångsinlösen påkallats. Förvärvet av Tribona utgör ett rörelseförvärv och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv.

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

### Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2016:

Redovisning av förvärv av andelar i samarbetsarrangemang – Ändringar och tillägg till IFRS 11

Klargörande kring acceptabla avskrivningsmetoder – Ändringar och tillägg till IAS 16 och IAS 38

Årliga förbättringar av IFRS-standarder, förbättrings cyklerna 2012-2014, och

Disclosure Initiative: Ändringar och tillägg till IAS 1  
Tillämpning av dessa förändringar har inte haft någon inverkan på koncernens redovisningsprinciper eller upplysningar för det aktuella räkenskapsåret eller föregående räkenskapsår och förväntas inte heller ha någon inverkan på kommande perioder.

### Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2016 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Koncernen avser inte att förtidstillämpa IFRS 9. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen förväntar sig ingen väsentlig påverkan på klassificeringen, värderingen eller redovisningen av koncernens finansiella tillgångar och skulder.

IFRS 15 är den nya standarden för intäktsredovisning och ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 bygger på principen att intäkter redovisas när kunder erhåller kontroll över den försälda varan eller tjänsten – en princip som ersätter den tidigare principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till köparen. Ett företag kan välja mellan "full retroaktivitet" eller framåtriktad tillämpning med ytterligare upplysningar. Bolagets intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter. Hyresintäkter omfattas idag av IAS 17 vilken kommer ersättas 2019 av IFRS 16. De intäkter som faller inom denna standard avser intäkter såsom tjänster för förvaltning och liknande samt försäljning av förvaltningsfastigheter. Med beaktande av att bolaget redan idag redovisar intäkten vid frånträdandet av fastigheten samt att bolagets intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter är den initiala

bedömningen, baserat på att standarden endast är tillämplig för en liten del av intäkterna, att denna standard inte kommer innebära någon väsentlig förändring vad gäller redovisning och värdering men att vissa upplysningskrav kan tillkomma. En annan intäkt som omfattas av IFRS 15 är vidarefaktureringskostnader till hyresgäst. Under 2016 publicerade ett förtydligande till IFRS 15 vilket ännu inte antagits av EU. Förtydligandet innebär kortfattat att man ska identifiera prestationsåtaganden för huvudman versus agent. Distinktionen av huvudman och agent kan påverka intäktsredovisningen vid vidarefaktureringskostnader till hyresgäst. Är bolaget huvudman ska intäkt och kostnad redovisas brutto medan de ska redovisas netto om det klargörs att bolaget är agent. Förtydligandet kan således få effekt på klassificering och redovisning men bedöms inte få någon effekt på resultatet eller tidpunkten för redovisning av intäkten. Vidarefakturerade kostnader utgör för närvarande cirka 10 procent av omsättningen.

I januari 2016 publicerades en ny leasingstandard som kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Implementeringen av standarden kommer att innebära att nästan samtliga leasingkontrakt kommer att redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en tillgång (rättighet att använda en leasad tillgång) och ett finansiellt åtagande att betala leasingavgifter redovisas. Kontrakt med kort löptid och kontrakt av mindre värde undantas. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. För närvarande avser koncernen inte att förtidstillämpa standarden. För koncernen, i egenskap av leasegivare, bedöms standarden inte ge några betydande effekter. Det går dock inte att utesluta indirekta effekter i och med införandet av IFRS 16 då den kan tänkas påverka vissa kunders önskemål om kortare hyreskontrakt för att minska påverkan på sin balansräkning. I koncernens egenskap av leasetagare bedöms påverkan främst utgöras av att värdet på tomträttsavgälder kommer att bokas upp i balansräkningen. Indikation på storleksordningen kan utläsas ur koncernens not 7 Leasingavgifter avseende operationell leasing.

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

### Segmentsrapportering

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

### Klassificering

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

### Konsolideringsprinciper

#### Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har 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 röstätterna. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som

utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

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

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

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av förvaltningsfastigheter som inte ingår i en rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Med undantag av förvärvet av Tribona AB har samtliga förvärv av dotterföretag under 2015 och 2016 redovisats som förvärv av tillgångar.

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

#### Intresseföretag

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

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

#### Joint venture

Ett joint venture är redovisningsmässigt ett intresseföretag för vilket koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Andelsinnehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För beskrivning av kapitalandelsmetoden se ovan under Intresseföretag. ➤

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27

Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamt bestämmande inflytandet uppkommer och fram till den tidpunkt när det gemensamma inflytandet upphör.

#### *Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering*

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

Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och gemensamt kontrollerade företag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

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

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

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

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

#### **Omräkning av utländsk valuta**

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

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

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

Transaktioner med utlandet förekommer endast i undantagsfall.

#### *Koncernföretag*

Resultat och finansiell ställning för koncernföretag (Catena Bröndby A/S och Catena Holding NO AS) som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan omräknas till rapportvaluta enligt följande:

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

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

#### **Rörelsens intäkter**

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

#### *Hyresintäkter*

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

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

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

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

Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

#### **Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader**

##### *Central administration*

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

##### *Kostnader för operationella leasingavtal*

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

##### *Finansiella intäkter och kostnader*

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, 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 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 det syfte instrumentet förvärvades. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader förutom för de finansiella instrument som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

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

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

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

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte utgör derivat med fasta betalningar eller med betalningar som går att fastställa, och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna uppkommer vid kontant utlåning

och då Catena tillhandahåller varor och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Kategorin innefattar även förvärvade fordringar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Det innebär att över- och undervärden liksom direkta transaktionskostnader periodiseras över instrumentets löptid. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. En reserv för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan med än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordring kan föreligga. Reservens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöde. En nedskrivning av kundfordring redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordring redovisas i posten finansiella kostnader.

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

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

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

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

#### *Derivat och säkringsredovisning*

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

#### *Verkligt värde på finansiella instrument*

Vid fastställandet av verkligt värde för lån samt avtal om räntesäkring sker en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. För avtal om räntetak fastställs värdet med hjälp av optionsvärderingsmodell. I samtliga fall tillämpas nivå 2 (enligt IFRS 13). Den egna kreditrisken beaktas vid verkligt värdevärdering av lånen.

#### *Kvittnings 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.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med väsentligt olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst eller förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

**Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

**Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

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

**Förvaltningsfastigheter**

Med förvaltningsfastigheter avses en fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten under ombyggnation som förvaltningsfastighet. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som finns närmare beskriven i not 12. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar. Om det under löpande år föreligger väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering. Den internt utförda värderingen kvalitetskontrolleras genom ett urval av fastigheter som externvärderas årligen varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Förvaltningsfastigheter är i nivå 3 enligt värderingshierarkin.

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

följer av ägandet normalt övergår den dagen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Rörelsens intäkter.

**Tillkommande utgifter**

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

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

**Tillgångar som innehas för försäljning**

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

**Nedskrivningar**

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar, vilka prövas enligt IAS 39, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas det redovisade värdet enligt respektive standard.

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

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

**Nedskrivningsprövning av icke-finansiella tillgångar**

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

**Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar**

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns

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

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

#### *Återföring av nedskrivningar*

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

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

#### **Aktiekapital**

##### *Återköp av egna aktier*

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

#### **Resultat per aktie**

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Resultat per aktie för 2015 har omräknats retroaktivt med hänsyn till fondemissionselementet i nyemissionen den 11 oktober 2016.

#### **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 2004-2016 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan. Åtaganden enligt ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 2,7 Mkr (0,7 Mkr). För 2017 förväntas bolaget betala cirka 2,2 Mkr till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 149 procent (153). 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 0,01313% och bolagets andel av totalt antal aktiva försäkrade till 0,00561%.

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

#### *Ersättningar vid uppsägning*

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

#### **Avsättningar**

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

#### **Eventualförpliktelse**

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

#### **Leasing – leasetagare**

Leasingavtal klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren, och om så inte är fallet är det fråga om operationell leasing. Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

#### **Leasing – leasegivare**

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 4. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår ovan.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27



Central administration och eliminering		Summa	
2016	2015	2016	2015
-	-	786,6	464,2
-	-	-208,5	-112,9
-	-	<b>578,1</b>	<b>351,3</b>
-33,0	-26,7	-33,0	-26,7
10,3	15,1	10,3	23,1
-6,7	-13,7	-6,7	-13,7
-6,0	11,7	-6,0	12,4
-26,4	-34,9	17,6	7,2
-152,2	-50,1	-244,3	-94,3
<b>-214,0</b>	<b>-98,6</b>	<b>316,0</b>	<b>259,3</b>
-33,3	103,0	9,8	102,2
-	-	138,3	198,3
-	-	-38,9	-
-38,6	30,5	-38,6	30,5
<b>-285,9</b>	<b>34,9</b>	<b>386,6</b>	<b>590,3</b>
		-48,2	-18,8
		<b>338,4</b>	<b>571,5</b>

Central administration och eliminering		Summa	
2016	2015	2016	2015
-	-	613,5	-
-	-	10 786,4	4 781,5
2,3	1,6	2,3	1,6
82,4	638,0	82,4	665,7
-	-	-	559,2
-900,4	-299,5	860,3	939,9
<b>-815,7</b>	<b>340,1</b>	<b>12 344,9</b>	<b>6 947,9</b>
<b>333,3</b>	<b>-90,1</b>	<b>3 904,3</b>	<b>2 477,8</b>
2 499,3	384,0	6 457,2	3 406,9
-	-	-	386,3
-3 648,2	46,2	1 983,5	676,9
<b>-815,7</b>	<b>340,1</b>	<b>12 344,9</b>	<b>6 947,9</b>
0,3	0,3	529,0	698,6
-0,8	-0,5	-0,8	-0,5

### Rörelsens segment

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

### Koncernens segment består av följande regioner:

Stockholm – utgörs av 36 fastigheter.  
 Göteborg – utgörs av 11 fastigheter.  
 Helsingborg – utgörs av 20 fastigheter.  
 Jönköping – utgörs av 13 fastigheter.  
 Malmö – utgörs av 14 fastigheter.  
 För mer information om regionernas fastigheter, se fastighetsförteckningen i förvaltningsberättelsen.

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

I segmentens resultat, tillgångar och skulder inkluderas direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Utfördelning av fastighetsadministration har skett med yta som huvudsaklig fördelningsgrund. I segmentens investeringar i materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter ingår samtliga investeringar fränsett investeringar i korttidsinventarier och inventarier av mindre värde.

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

All verksamhet bedrivs i Sverige, sånär som på en fastighet som finns i Danmark och denna fastighet tillhör region Malmö.

 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27

## Not 4. Hyresintäkter

### Löptider för hyreskontrakt per 2016-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare.

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2017	124	78,8	9,1
2018	59	62,5	7,3
2019	52	131,4	15,3
2020	59	141,0	16,4
2021	12	115,5	13,4
2022	13	64,6	7,5
2023+	49	266,9	31,0
<b>Totalt</b>	<b>368</b>	<b>860,7</b>	<b>100,0</b>

### Kontrakterad hyresintäkt per kontraktstorlek, Mkr

	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter, %
>10,0	24	47,6
5,0 - 10,0	26	23,0
3,0 - 5,0	23	10,7
2,0 - 3,0	23	7,0
1,0 - 2,0	28	5,4
0,5 - 1,0	38	3,3
<0,5	206	3,0
<b>Totalt</b>	<b>368</b>	<b>100,0</b>

## NOT 5. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2016	2015
Driftskostnader	69,4	27,4
Reparationer och underhåll	27,2	19,3
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	20,4	11,3
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	33,3	20,3
Övriga externa kostnader	13,0	8,2
Fastighetsadministration	45,2	26,4
<b>Totalt</b>	<b>208,5</b>	<b>112,9</b>

Central administration	2016	2015
Personalkostnader	20,5	13,5
Köpta tjänster	11,7	12,7
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,8	0,5
<b>Totalt</b>	<b>33,0</b>	<b>26,7</b>

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

## NOT 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016	2015
Revisionsuppdrag	1,9	1,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,5	0,5
Skatterådgivning	0,1	0,2
Övriga tjänster	0,1	0,1
<b>Totalt</b>	<b>2,5</b>	<b>2,0</b>

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

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

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

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

## NOT 7. Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2016	2015
Minimileaseavgifter <sup>1)</sup>	10,6	9,5
<b>Totalt</b>	<b>10,6</b>	<b>9,5</b>

1) Det finns inga variabla avgifter.

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

	2016	2015
Inom ett år	11,8	9,6
Mellan ett och fem år	42,6	36,1
Senare än fem år	380,9	247,1
<b>Totalt</b>	<b>435,3</b>	<b>292,8</b>

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

## NOT 8. Anställda och personal-kostnader

Medelantalet anställda	2016	varav män	2015	varav män
Anställda i Sverige	33	70%	22	69%

Könsfördelning	2016		2015	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	67%	33%	67%	33%
Ledning	75%	25%	75%	25%

Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar	2016	2015
Styrelseordförande	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,4	0,4
Verkställande direktören		
Grundlön	2,8	2,7
Övriga ersättningar	1,5	1,4
Övriga ledande befattningshavare (9* resp 7 personer)		
Grundlön	7,8	5,6
Övriga ersättningar	1,9	1,4
Övriga anställda	18,7	10,1
<b>Summa</b>	<b>33,3</b>	<b>21,8</b>

<b>Pensionskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Verkställande direktören	1,6	1,3
Övriga ledande befattningshavare (9* resp 7 personer)	3,3	2,1
Övriga anställda	4,5	1,2
<b>Summa</b>	<b>9,4</b>	<b>4,6</b>

#### **Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt**

Styrelseordförande	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,1	0,1
Verkställande direktören	1,7	1,6
Övriga ledande befattningshavare (9* resp 7 personer)	3,7	2,7
Övriga anställda	6,7	3,4
<b>Summa</b>	<b>12,3</b>	<b>7,9</b>
<b>Totalt</b>	<b>55,0</b>	<b>34,3</b>

#### **Arvode styrelseledamot, tkr**

Henry Klotz (ordförande)	250	200
Gustaf Hermelin	-	-
Bo Forsén	125	100
Erik Paulsson	125	100
Andreas Philipson (avgick årsstämma 28 april 2015)	-	100
Catharina Elmsäter-Svärd (invald årsstämma 28 april 2015)	125	-
Katarina Wallin	125	100
<b>Summa</b>	<b>750</b>	<b>600</b>

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

\* Under året har förändring skett i ledningsgruppen där två personer avgått i slutet på året och en person har tillkommit under senare delen av året.

#### **Styrelsearvoden och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägningvillkor**

##### **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 9 personer (7) som, under året, tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammanställning, se sidan 127.

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 2016 uppgick arvodet till totalt 0,6 Mkr (0,6), varav styrelsens ordförande har erhållit 0,2 Mkr. Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

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

##### **Bonus**

Bonus till verkställande direktör utgår med en procent på koncernens resultat före skatt, till den del detta belopp överskrider av styrelsen fastställd budget, dock högst med ett belopp motsvarande 50 procent av den fasta lönen under samma kalenderår. Beslut om bonus fattas årsvis och innebär inte en rätt till bonus för kommande år. Bonusen är från och med

2015 pensionsgrundande. Även ledande befattningshavare kan utöver sin fasta lön erhålla en bonus. För övriga ledande befattningshavare kan bonus utgå till högst 25 procent av årlig fast lön.

Huvudprincipen i koncernen är fast månadslön. För övrig personal i bolaget kan, när ett extraordinärt arbete eller resultat i koncernen utförts eller uppnåtts, utbetalning av bonus ske med maximal bonus om en månadslön. Även denna bonus är inom ramen för ersättningspolicyn. I vissa fall kan målet vara icke-mätbart. Denna typ av bonus får endast uppgå till 20 procent av den totala bonusen.

Ersättningsutskottet bereder frågan om bolagets åtaganden och avsättning har skett för bonus för 2016 med 5,0 Mkr (4,6) inklusive sociala avgifter.

Bonussystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2016. Ersättningskommittén svarar för utvärdering av system och utfall.

##### **Pensioner**

Verkställande direktörens pensionsålder är 65 år. Pensionsinbetalningar sker med 35 procent av pensionsgrundande lön. Avtalsenlig ITP ska först utnyttjas och därefter skall resterande del fördelas på andra pensionsförsäkringar. Pensionsgrundande lön beräknas enligt ITP-planens regler.

Pensionsåldern för vice verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare, sammanlagt 8 personer (8), är 65 år. Deras pensioner tryggas via försäkringar. Pensionsavtalen anger att pensionspremien ska uppgå till 15-35 procent av den pensionsgrundande lönen. Vidare omfattas även övriga ledande befattningshavare av ITP-avtalet.

Pensionskostnaden motsvarar kostnader för avgiftsbestämda planer enligt IAS19.

##### **Avgångsvederlag**

För verkställande direktören utgår, vid uppsägning från bolagets sida, utöver lön under 12 månaders (6) uppsägningstid ett avgångsvederlag motsvarande maximalt 12 månadslöner. I det fall verkställande direktören erhåller annan anställning eller övergår till egen verksamhet reduceras avgångsvederlaget med inkomst från ny arbetsgivare. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden 6 månader.

Anställningsavtalen med vice VD och övriga ledande befattningshavare kan sägas upp av Catena med en uppsägningstid om 4-6 månader. Utöver lön under uppsägningstiden utgår avgångsvederlag motsvarande 4-6 månadslöner, som utbetalas vid uppsägningstidens utgång. Om Catena befriar befattningshavarna från arbetskyldighet under uppsägningstiden skall eventuell inkomst från ny arbetsgivare eller egen verksamhet avräknas från lönen som utbetalas från Catena. Vid uppsägning från befattningshavarens sida är uppsägningstiden 2-6 månader. I detta fall utgår inget avgångsvederlag.

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

##### **Berednings- och beslutsprocess**

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

Samtliga beslut tagna av ersättningsutskottet återrapporteras till styrelsen.

Ersättningsutskottet har under 2016 sammanträtt vid ett tillfälle.

**NOT 9. Finansiella intäkter och kostnader**

	2016	2015
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter	8,6	7,2
Valutakursvinster	9,0	-
<b>Summa</b>	<b>17,6</b>	<b>7,2</b>

	2016	2015
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader	-220,8	-89,7
Valutakursförluster	-10,0	-
Övriga finansiella kostnader	-13,5	-4,6
<b>Summa</b>	<b>-244,3</b>	<b>-94,3</b>

<b>Finansnetto</b>	<b>-226,7</b>	<b>-87,1</b>
--------------------	---------------	--------------

**NOT 10. Skatt**

Redovisad i rapport över totalresultat	2016	2015
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-7,9	-2,8
Skatt pga ändrad taxering	2,4	-1,1
<b>Summa</b>	<b>-5,5</b>	<b>-3,9</b>

<i>Uppskjuten skatt</i>		
Förvaltningsfastigheter	-23,0	-5,9
Derivat	7,5	-6,7
Skattemässiga underskott	-10,4	-3,3
Obeskattade reserver	-14,5	-1,1
Övriga uppskjutna skatter	-2,3	2,1
<b>Summa</b>	<b>-42,7</b>	<b>-14,9</b>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-48,2</b>	<b>-18,8</b>

Avstämning av effektiv skatt	2016	2015
Resultat före skatt	386,6	590,3
Skatt enligt gällande skattesats; 22%	-85,1	-129,9
Ej avdragsgilla kostnader	-0,4	-0,2
Skatt hänförlig till tidigare år	3,0	-1,1
Ej skattepliktiga bolagsförsäljningar	41,4	108,8
Övriga ej skattepliktiga intäkter	3,3	0,6
Skatt på andel i resultat från intresseföretag	-1,3	2,8
Upplösning goodwill	-8,6	-
Övrigt	-0,5	0,2
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-48,2</b>	<b>-18,8</b>

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 12,5 procent (3,2).

Skatt redovisad i de finansiella rapporterna	2015				2016			
	IB 2015	Redovisat över resultatet	Förvärv/ avyttring av bolag	UB 2015	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	Förvärv/ avyttring av bolag	UB 2016
<b>Uppskjuten skattefordran</b>								
Förvaltningsfastigheter	11,1	6,6	-3,5	14,2	3,8	0,2	-	18,2
Skattemässiga underskott	20,6	-3,3	-	17,3	-10,4	-	8,0	14,9
Derivat	32,2	-6,7	-	25,5	7,5	-	69,5	102,5
Fällanförluster	-	0,8	-	0,8	-0,8	-	-	-
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>63,9</b>	<b>-2,6</b>	<b>-3,5</b>	<b>57,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>77,5</b>	<b>135,6</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>								
Förvaltningsfastigheter	413,2	11,3	-8,3	416,2	26,8	-	655,7	1 098,7
Derivat	-	-	-	-	-	-	-	-
Skulder tillgängliga för försäljning	-	-	-22,0	-22,0	-	-	22,0	-
Obeskattade reserver	0,5	1,0	-	1,5	14,5	-	11,0	27,0
Emissionskostnader	-	-	-	-	1,5	-1,5	-	-
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>413,7</b>	<b>12,3</b>	<b>-30,3</b>	<b>395,7</b>	<b>42,8</b>	<b>-1,5</b>	<b>688,7</b>	<b>1 125,7</b>

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



## NOT 11. Goodwill

Goodwill	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Förvärv	696,6	-
Försäljningar och utrangeringar	-44,2	-
Nedskrivningar	-38,9	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>613,5</b>	<b>-</b>

Förvärvet av Tribona utgör ett rörelseförvärv och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Detta innebär, till skillnad från tillgångsförvärv, att uppskjuten skatt ska beaktas på samtliga temporära skillnader. Denna redovisade uppskjutna skatteskuld resulterar i en goodwill på 696,6 Mkr.

## NOT 12. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Årets förändring	2016	2015
Ingående värde	5 340,3	5 750,9
Förvärv	5 875,5	566,7
Ny-, till- och ombyggnation <sup>1)</sup>	529,0	131,6
Försäljningar	-1 105,6	-1 307,2
Omräkningsdifferenser med mera	8,9	0,0
Orealiserade värdeförändringar	138,3	198,3
<b>Summa</b>	<b>10 786,4</b>	<b>5 340,3</b>
Tillgångar tillgängliga för försäljning	-	-558,8
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 786,4</b>	<b>4 781,5</b>

Taxeringsvärden	2016	2015
Taxeringsvärden, byggnader	2 704,2	1 596,2
Taxeringsvärden, mark (varav innehav med tomträtt 107,0 Mkr)	1 007,2	748,1
<b>Totalt</b>	<b>3 711,4</b>	<b>2 344,3</b>

Påverkan på årets resultat	2016-12-31	2015-12-31
Hyresintäkter	786,6	464,2
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	163,3	86,5
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter	-	-

Årets förändring	Logistikfastigheter	Projekt Solna	2015
Ingående värde	4 515,9	1 235,0	5 750,9
Förvärv	566,7	-	566,7
Ny-, till- och ombyggnation <sup>1)</sup>	131,4	0,2	131,6
Försäljningar	-7,2	-1 300,0	-1 307,2
Orealiserade värdeförändringar	133,5	64,8	198,3
<b>Summa</b>	<b>5 340,3</b>	<b>-</b>	<b>5 340,3</b>
Tillgångar tillgängliga för försäljning	-558,8	-	-558,8
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 781,5</b>	<b>-</b>	<b>4 781,5</b>

Årets förändring	Logistikfastigheter	Projekt Solna	2016
Ingående värde	5 340,3	-	5 340,3
Förvärv	5 875,5	-	5 875,5
Ny-, till- och ombyggnation <sup>1)</sup>	529,0	-	529,0
Försäljningar	-1 105,6	-	-1 105,6
Omräkningsdifferenser med mera	8,9	-	8,9
Orealiserade värdeförändringar	138,3	-	138,3
<b>Summa</b>	<b>10 786,4</b>	<b>-</b>	<b>10 786,4</b>
Tillgångar tillgängliga för försäljning	-	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 786,4</b>	<b>-</b>	<b>10 786,4</b>

Förvaltningsfastigheter uppdelade på regioner	Antal fastigheter	Uthyrbara, tkvm	Verkligt värde, Mkr
Göteborg	11	201,6	1 642,8
Helsingborg	20	258,8	1 713,4
Jönköping	13	230,3	1 120,0
Malmö	14	173,5	1 351,0
Stockholm	36	626,7	4 959,2
<b>Totalt</b>	<b>94</b>	<b>1 490,9</b>	<b>10 786,4</b>

1) Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig utom till den del de avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställas. Dessa finns i egna bolag där samtlig upplåning avser dessa ny-, till- eller ombyggnader vilket innebär att ränta hänförlig till lån i dessa bolag är aktiverade. Aktiverade räntor uppgår till 5,1 Mkr (1,4).

### 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 haft en väsentlig projektfastighet som avyttrades under 2015. Då riskprofilen och värderingsmetodiken skiljer sig till viss del mellan projekt- och logistikfastigheter har koncernen gjort bedömningen att upplysning lämnas för dessa två klasser av fastigheter. För projektfastigheten är det bedömda värdet baserat på ett byggrätsvärde där även hänsyn har tagits till det flöde som finns.

### Direktavkastningskrav och realtillväxt

De väsentligaste variablerna, som är avgörande för det beräknade verkliga värdet i modellen, är direktavkastningskravet och bedömd realtillväxt, dvs inflationsantagandet. Andra viktiga variabler är driftsöverskott, den långsiktiga vakansnivån och geografiskt läge.

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

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

**Driftsöverskott och vakansnivå**

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

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

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

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

**Byggrätter**

Det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen gällande byggrätter är bedömda värden på planlagda byggrätter på

respektive fastighet. Den tillämpade värderingsmetoden för byggrätterna baseras på ortprismetoden där värdet har bedömts i respektive ort. Efter en bedömning där Catenas byggrätters läge i förhållande till jämförelseobjekten har invägs, har avdrag skett för bedömda kostnader avseende rivning, projektering med mera. Vidare har avdrag skett för väntetider och bedömd risk förknippade med byggrätterna.

**Beräkning**

När alla variabler fastställts utifrån ovanstående beskrivning sker en beräkning av nuvärdet av de kommande fem årens driftsöverskott i kassaflödesmodellen. Dessutom beräknas nuvärdet av restvärdet baserat på det sjätte årets driftsöverskott i denna modell. Därefter sker eventuellt en justering för värdet av pågående projekt och mark med outnyttjade byggrätter.

Summan av dessa värden utgör det beräknade verkliga värdet. En viss avvikelse tillåts dock mellan det beräknade värdet och det bokförda värdet innan justering av det bokförda värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/-0,25 procent. Först när avvikelserna över- eller understiger detta intervall justeras det bokförda värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden.

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

	Faktiskt utfall						Normaliserade värden <sup>1)</sup>	
	Göteborg	Helsingborg	Jönköping	Malmö	Stockholm	Totalt	Totalt	
För definitioner se sidan 129.								
Hyresvärde, Mkr	132,8	127,1	120,0	121,4	424,4	925,7	958,2	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	91,7	90,1	92,2	93,2	93,0	89,0	
Kontrakterad årshyra, Mkr	128,5	116,5	108,1	111,9	395,7	860,7	852,8	
Driftsöverskott före fastighetsadm, Mkr	103,6	85,7	59,1	64,9	264,8	578,1	786,3	
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	6,3	5,0	5,3	4,8	5,3	5,4	7,3	
Överskottsgrad före fastighetsadm., %	82,0	74,2	68,3	55,2	77,7	73,5	92,2	
Diskonteringsränta							9,3	
Antagen årlig hyresutveckling, %							2,0	

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

Avvikelsen mellan faktiskt utfall på driftsöverskottet före fastighetsadministration och det normaliserade värdet beror till största delen på projekt som under delar av 2016 endast genererat kostnader men som i de normaliserade värdena beräknats på helårsvärden av det driftsöverskott som genereras när projektet är färdigställt.

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

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av fastighetsbeståndet, Newsec och Cushman&Wakefield har värderat cirka 95,7 procent av beståndet, motsvarande ett värde av 10,4 Mdkr under 2016.

Andel värderade fastigheter	2016	2015
Antal fastigheter	83	29
Externt värde, Mkr	10 380,7	3 374,0
Motsvarande internt värde, Mkr	10 321,3	3 356,8
Avvikelse, Mkr	59,4	17,2
Avvikelse, %	0,6	0,5
Redovisat värde	10 786,4	5 340,3
Externvärderad andel, %	95,7	62,9

**Värdering**

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

**Känslighetsanalys**

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är diskonteringsräntan och hyresvärdet. I diskonteringsräntan ingår antagande såsom ränteläge, skuldsättningsgrad, inflationsantaganden, avkastningskrav på insatt kapital, läge på fastigheten, hyresgäststruktur m.m. Hyresvärdet speglar marknadsbildningen för vad hyresgästerna är villiga att betala för fastighetsytorna.

För att belysa hur en förändring på +/- 1 procent för dessa parametrar påverkar beräknat verkligt värde kan följande känslighetsanalys göras:

Förändring	Påverkan	
	+1%	-1%
Diskonteringsränta, Mkr	-1 475	1 652
Antagen årlig hyresutveckling, Mkr	403	-665

**NOT 13. Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	2,6	2,3
Förvärv	1,6	0,3
Försäljningar och utrangeringar	-0,1	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4,1</b>	<b>2,6</b>
Omklassificering	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-0,8	-0,5
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2,3</b>	<b>1,6</b>

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultatet.

	2016	2015
Central administration	0,8	0,5

**NOT 14. Andelar i intresseföretag**

Joint Venture	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27,7	27,0
Förvärv	-	0,1
Årets andel av resultat efter skatt	6,5	0,6
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34,2</b>	<b>27,7</b>

Intresseföretag	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	638,0	1,0
Förvärv	33,0	610,2
Omklassificering	-610,2	-
Aktieägartillskott	-	15,0
Årets andel av resultat efter skatt	-12,6	11,8
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>48,2</b>	<b>638,0</b>

<b>Totalt värde intresseföretag vid årets slut</b>	<b>82,4</b>	<b>665,7</b>
--	-------------	--------------

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

PeBri Projektutveckling AB bedriver för närvarande ingen verksamhet.

Log. Sunnanå AB äger och förvaltar en fastighet i Burlöv utanför Malmö.

Log. Tostarp AB äger och förvaltar en fastighet i Helsingborg Östra.

Log. Sunnanå Två AB äger mark i Logistikposition Burlöv utanför Malmö och skall driva projekt och utveckling av denna.

Log. Tostarp Två AB äger mark i Helsingborg Östra och skall driva projekt och utveckling av denna.

Samtliga ovanstående joint ventures ägs tillsammans med Peab.

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

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

SFFs verksamhet skiljer sig från övriga joint ventures och intresseföretag som Catena äger. SFFs verksamhet baseras på en finansiell struktur och är inte jämförbar med Catenas verksamhet. Tabellerna nedan inkluderar de intresseföretag som bedriver fastighetsrelaterade verksamhet. Läs gärna mer om SFF på [www.svenskfastighetsfinansiering.se](http://www.svenskfastighetsfinansiering.se).

Skillnaden mellan kapitalandelsvärde med kapitalandelsmetod i koncernredovisningen jämfört med om andelarnas värde hade redovisats enligt anskaffningskostnadsmetoden uppgår till 50,8 Mkr (32,9).

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

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27

## 2016

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

## 2015

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägar- andel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
PeBri Projektutveckling AB	556752-1108	Helsingborg	50,00%	0,8	0,0	-	-0,4	0,4
Log. Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg	50,00%	302,9	297,7	-	0,0	2,6
Log. Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg	50,00%	118,9	69,7	4,1	1,7	24,6
Log. Sunnanå Två AB	559023-3911	Helsingborg	50,00%	0,4	0,3	-	-	0,1
Log. Tostarp Två AB	559025-2259	Helsingborg	50,00%	0,1	-	-	-	0,1
Tribona AB (publ) <sup>1)</sup>	556870-4646	Lund	29,55%	5 452,0	3 534,0	402,0	140,0	622,3
<b>Summa fastighetsbolag</b>				<b>5 875,1</b>	<b>3 901,7</b>	<b>406,1</b>	<b>141,3</b>	<b>650,1</b>
SFF Holding AB (finansiering)	556958-5606	Stockholm	20,00%	-	-	-	-0,7	15,6
<b>Totalt</b>				<b>5 875,1</b>	<b>3 901,7</b>	<b>406,1</b>	<b>140,6</b>	<b>665,7</b>

1) Catena ägde 31 december 2015 14 377 428 aktier i Tribona. Tribona-aktien var noterad på Nasdaq Stockholm och börskursen var 42,9 kr per aktie.

## Tribonas räkningar för 2015 i sammandrag:

Resultaträkning, Mkr	2015 jan-dec
Hysesintäkter	402,0
Resultat före skatt	180,0
<b>Totalresultat</b>	<b>138,0</b>

Balansräkning, Mkr	2015-12-31
Förvaltningsfastigheter	5 262,0
Övriga tillgångar	190,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 452,0</b>
Eget kapital	1 918,0
Övriga skulder	3 534,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 452,0</b>

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

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Resultaträkningen</b>		
Hysesintäkter	21,3	4,1
Driftsöverskott	20,1	3,7
Årets resultat	1,9	0,9

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Balansräkningen</b>		
Anläggningstillgångar	396,3	333,8
Omsättningstillgångar	100,6	41,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>496,9</b>	<b>375,2</b>
Eget kapital	10,8	8,4
Avsättningar	9,8	0,8
Övriga skulder	476,3	366,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>496,9</b>	<b>375,2</b>

I ovanstående tabell ingår ej resultat- och balansräkning för SFF. Läs mer om SFF på sidan 87.

## NOT 15. Kundfordringar

Tidsanalys på kundfordringar som är förfallna men inte nedskrivna	2016-12-31	2015-12-31
< 30 dagar	1,3	0,1
31-60 dagar	0,5	0,2
61-90 dagar	0,6	0,3
>91 dagar	0,8	0,5
<b>Summa</b>	<b>3,2</b>	<b>1,1</b>
Ej förfallna	25,1	0,8
<b>Totalt</b>	<b>28,3</b>	<b>1,9</b>
<b>Nedskrivna fordringar</b>		
Reservering vid årets början	0,1	2,3
Reservering för befarade förluster	0,1	0,0
Betalda tidigare befarade förluster	0,0	0,0
Förvärvade reserveringar	0,0	0,0
Konstaterade förluster	-0,1	-2,2
<b>Reservering vid årets slut</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Totala kundfordringar</b>	<b>28,4</b>	<b>2,0</b>

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

## NOT 16. Tillgångar och skulder tillgängliga för försäljning

Den 16 december 2015 tecknades avtal om försäljning av bolaget Fastigheten Preppen HB med tillhörande fastighet Västra Frölunda Högsbo 21:2. Dotterföretagets tillgångar och skulder har därför redovisats som innehav för försäljning i årsredovisningen för 2015.

Dotterföretaget tillträdde av köparna den 15 januari 2016. Finansiell information avseende det sålda bolaget återfinns nedan:

Ingen analys görs av resultat och kassaflöde då försäljningen bedöms ha en mindre påverkan på dessa poster.

De redovisade värdena på tillgångar och skulder vid årsskiftet var:	2016-12-31	2015-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	558,8
Kortfristiga fordringar	-	0,4
<b>Summa tillgångar</b>	-	<b>559,2</b>
Eget kapital	-	-
Skulder till kreditinstitut, långfristiga	-	347,2
Uppskjuten skatteskuld	-	22,0
Övriga kortfristiga skulder	-	17,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	-	<b>386,3</b>
<b>Nettotillgångar</b>	-	<b>172,9</b>

## NOT 17. Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Fordran intresseföretag	92,7	33,3
Mervärdesskatt och övriga skattefordringar	44,2	12,7
Övriga fordringar	340,3	0,2
<b>Totalt</b>	<b>477,2</b>	<b>46,2</b>

## NOT 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Administration och fastighetskostnader	10,1	6,0
Förutbetalda avgift kreditfacilitet	8,0	2,6
Förutbetalda projektkostnader	3,2	2,0
Förutbetalda tomträttsavgifter	2,2	2,9
Förutbetalda försäkringspremier	1,4	0,1
Periodiserade hyresrabatter	35,5	-
Upplupna intäkter	7,5	1,9
<b>Totalt</b>	<b>67,9</b>	<b>15,5</b>

## NOT 19. Eget kapital och resultat per aktie

Antal registrerade aktier		Antal aktier	Totalt antal aktier
Nyemission	1999-05-17	490 754	11 555 662
Fondemission	2006-03-09	8 838	11 564 500
Riktad nyemission	2013-10-18	13 630 952	25 195 452
Riktad nyemission	2014-03-10	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
<b>Antal reg. aktier</b>			<b>35 735 506</b>

Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)	2016	2015
<i>Resultat per aktie</i>		
Årets resultat	338,4	571,5
Utestående stamaktier	35 735 506	25 641 921
Vägt antal utestående stamaktier	33 166 546	25 851 694
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b>	<b>10,20</b>	<b>22,11</b>

Resultat per aktie har omräknats retroaktivt med hänsyn till fondemissionselementet i nyemissionen den 11 oktober 2016.

### Kapital

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

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

Finansiella mål	Mål 2016	Utfall 2016
Aktieutdelning ska långsiktigt uppgå till 50% av förvaltningsresultatet, reducerad med schablonberäknad skatt	>123,2 Mkr	125,1
Räntetäckningsgrad	>1,75 ggr	2,3 ggr
Genomsnittlig kapitalbindning	>2 år	1,5 år <sup>1)</sup>
Soliditet	>30%	31,6%

1) Efter årets slut har Catena tecknat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 3,2 Mdr kronor.

### Finanspolicy

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

### Externa kapitalkrav

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

## NOT 20. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

### Finanspolicy

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

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

### Finansiering och finansieringsrisker

Räntebärande skulder i Catena är i huvudsak skulder till kreditinstitut och skulder till intresseföretag. Skulder till kreditinstitut

uppgick per 2016-12-31 till 6 457,2 Mkr (3 754,1 varav 347,2 Mkr avser skulder tillgängliga för försäljning enligt IFRS 5, se not 16).

Finansieringen består av fastighetslån med pantbrev som säkerhet, i vissa fall är även dotterföretagens aktier pantsatta och borgen lämnad av moderbolag. Fastighetslånen är villkorade av att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 ggr, att belåningsgraden högst ska uppgå till 70%-75% av marknadsvärdet samt en soliditet som överstiger 25%. För information om måluppfyllelse, se not 19.

Målet med Catenas likviditetsplanering är att se till att det alltid finns likviditet att tillgå för att möta betalningsåtaganden vid en given tidpunkt. Catena gör övergripande likviditetsprognoser kvartalsvis som sedan ligger till grund för det löpande arbetet. För att minimera kostnaden för Catenas upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har bolaget lånelöften som täcker behovet av rörelsekrediter. Vidare arbetar Catena med att sprida låneförfallen jämt över tiden samt att diversifiera kapitalkällorna. Per 2016-12-31 fanns kreditlöften om 6 906,3 Mkr (3 900,3) varav 449,1 Mkr (146,2) var outnyttjat.

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

### Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2016-12-31

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

1) Vid aktuellt ränteläge.

### Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2015-12-31

	Finansiella skulder					Betalningsflöden		
	Finansiella tillgångar	Lån	Leverantör	Intresseföretag	Upplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån <sup>1)</sup>	räntor på derivat <sup>1)</sup>
0-3 mån	236,7	369,3	48	14,9	38,8	-	11,0	11,8
3-12 mån	-	975,4	-	-	-	115,8	30,2	35,6
1-2 år	294,5	1 968,1	-	-	-	30,4	21,0	47,5
2-5 år	-	169,9	-	-	-	-	6,5	142,5
Över 5 år	318,6	271,4	-	-	-	-	59,2	88,2
<b>Totalt</b>	<b>849,8</b>	<b>3 754,1</b>	<b>48,0</b>	<b>14,9</b>	<b>38,8</b>	<b>146,2</b>	<b>127,9</b>	<b>325,6</b>

1) Vid aktuellt ränteläge.

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

### Låneavtalens förfallostruktur

Förfalloår	2016	2015
2016	-	1 344,7
2017	3 635,2	1 968,1
2018	381,3	169,9
2019	1 378,9	-
2020	983,6	112,0
>2024	78,2	159,4
<b>Totalt</b>	<b>6 457,2</b>	<b>3 754,1</b>

### Förfallostruktur för redovisade långfristiga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 709,8	2 250,0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	78,2	159,4
<b>Totalt</b>	<b>2 788,0</b>	<b>2 409,4</b>

### Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig effektivränta	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>6 457,2</b>	<b>3 754,1</b>	<b>3,6%</b>	<b>2,6%</b>

Den genomsnittliga räntan tar hänsyn till ränteswapavtal och räntetak.

Total utestående volym avseende avtal om ränteswappar uppgår till 4 457,6 Mkr (2 000,0) och räntetak till 262,0 Mkr (0,0).

#### Ränterisk

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

De totala räntebärande låneskulder uppgick per 2016-12-31 till 6 457,2 Mkr (3 754,1, varav 347,2 Mkr är skulder tillgängliga för försäljning, se not 16), varav 132,3 Mkr (88,5) kommer att amorteras under 2017. Den genomsnittliga effektivräntan uppgick vid samma tidpunkt till 1,4 procent (1,3) och den genomsnittliga räntebindningstiden till cirka 0,3 år (0,4), utan hänsyn till derivat. Med hänsyn tagen till derivat uppgick den genomsnittliga effektivräntan till 3,6 procent (2,6) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,5 år (3,1). Till följd av att dessa faktorer kontinuerligt förändras kan koncernens resultat komma att påverkas. Majoriteten av koncernens räntebärande skulder har en räntebindningstid som är kortare än ett år med rörlig ränta. Ränta på de rörliga

lånen baseras på 3-månaders Stibor eller Cibor med tillägg av en marginal. För att begränsa ränterisken av lån till rörlig ränta innehåser ränteswappar om 4 457,6 Mkr (2 000,0) och avtal om räntetak om 262,0 Mkr (0,0).

Två av Catenas lånefaciliteter påverkas av den negativa stibor genom att marginalräntan i dessa fall minskas. Derivat-instrumenten påverkas då Catena får betala även den rörliga räntedelen då denna nu är negativ. Nettoeffekten för 2016 av den negativa Stibor är -12,5 Mkr. Övriga lånefaciliteter påverkas inte av den negativa Stibor då dessa innehåser ett räntegolv som gör att räntan aldrig kan understiga 0%.

Ränteförfallostruktur År	Mkr	Effektiv- ränta, % <sup>1)</sup>	Andel i %
2017	1 618,3	2,4	25,1
2018	764,0	3,4	11,8
2019	300,0	4,8	4,6
2020	562,0	4,1	8,7
2021	751,7	4,4	11,6
2022	883,9	4,4	13,7
2023	1 070,0	3,8	16,6
>2024	507,3	3,0	7,9
<b>Totalt</b>	<b>6 457,2</b>	<b>3,6</b>	<b>100,0</b>

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2016-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

	Nominellt värde		Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Redovisat värde	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ränteswapavtal (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	4 457,6	2000,0	-464,5	-115,7	-464,5	-115,7
Avtal om räntetak	262,0	-	-	-	-	-

Av redovisat värde för ränteswap- och capavtalen avser hela beloppet -464,5 Mkr (-115,7) långfristig del.

Tabellen ovan visar att verkligt och bokfört värde på koncernens samtliga derivat inte skiljer sig åt. Även för övriga för koncernen och moderbolaget upptagna finansiella tillgångar och skulder har samma verkliga värde som redovisat värde per 2016-12-31.

#### 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.

2016	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-0,1
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	-38,6
2015	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	30,5

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid med beaktande av derivatavtal ger en resultat effekt om -18,5 Mkr (-16,0).

#### Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kundfordringar. Förluster på kundfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Kreditrisken i finansverksamheten är mycket liten då Catenas kunder har hög kreditvärdighet. En kreditprövning görs avseende kundens kreditvärdighet och där osäkerhet föreligger kräver Catena bankgaranti eller borgensförbindelse. Alla hyror förskotts faktureras. Catena har under 2016 inte drabbats av några finansiella kreditförluster och inga väsentliga kreditförluster i rörelsen.

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

#### Koncentrationsrisk

Koncentrationsrisk innebär t ex risk för stort beroende av ett fåtal kunder. Catenas 10 (10) största hyresgäster, svarade 2016-12-31 för sammanlagt 52 procent (61) av koncernens kontrakterade hyresintäkter.

Kreditriskexponering	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel	145,5	201,5
Kundfordringar	28,3	1,9
Övriga kortfristiga fordringar	477,2	46,2
Övriga långfristiga fordringar	5,8	617,0
<b>Totalt</b>	<b>656,8</b>	<b>866,6</b>

**NOT 21. Klassificering av finansiella instrument**

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

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

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde då posternas löptider är korta eller rörligt föräntad.

2015	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne och kundfordringar	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Övriga långfristiga fordringar	-		613,1	613,1
Kundfordringar	-	-	1,9	1,9
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	33,3	33,3
Likvida medel	-	-	201,5	201,5
<b>Summa</b>	-	-	<b>849,8</b>	<b>849,8</b>
Icke finansiella tillgångar				5 538,9
Icke finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning				559,2
<b>Totalt</b>				<b>6 947,9</b>

<b>Finansiella skulder</b>				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-2 409,4	-	-2 409,4
Räntederivat	-115,7	-	-	-115,7
Kortfristig skulder tillgängliga för försäljning	-	-351,2	-	-351,2
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-997,4	-	-997,4
Leverantörsskulder	-	-45,9	-	-45,9
Kortfristiga skulder till intresseföretag	-	-14,9	-	-14,9
Upplupna kostnader	-	-36,9	-	-36,9
<b>Summa</b>	<b>-115,7</b>	<b>-3 855,7</b>	-	<b>-3 971,4</b>
Icke finansiella skulder				-485,5
Icke finansiella skulder tillgängliga för försäljning				-13,2
<b>Totalt</b>				<b>-4 470,1</b>

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde då posternas löptider är korta eller rörligt föräntad.



## NOT 22. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	6 513,3	3 430,4
Aktier för skulder till kreditinstitut <sup>1)</sup>	2 069,5	2 157,9
Garantieförpliktelser	-	20,9
<b>Totalt</b>	<b>8 582,8</b>	<b>5 609,2</b>

### Eventalförpliktelser

Ansvar för koncernföretags skulder (HB/KB)	372,7	737,6
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	5 896,4	3 315,5
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	97,7	99,5
Övriga eventalförpliktelser	0,1	0,1
<b>Totalt</b>	<b>6 366,9</b>	<b>4 152,7</b>

1) Avser aktier i koncernföretag.

## NOT 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda hyror	86,0	28,8
Upplupna driftskostnader	10,5	5,5
Förutbetalda mediakostnader	0,6	0,6
Upplupna räntekostnader	36,8	14,1
Upplupna lönerelaterade kostnader	15,7	11,1
Upplupna försäljningskostnader	21,4	-
Övriga poster	5,8	5,5
<b>Totalt</b>	<b>176,8</b>	<b>65,6</b>

## NOT 24. Närstående

### Närståenderelationer

Koncernen står under ett betydande inflytande från Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag. Hans innehav uppgick per 2016-12-31 till 31,4 procent (46,8) av rösterna i koncernens moderbolag. Erik Paulsson är styrelseledamot i Catena. Erik Paulssons inflytande leder till att koncernen har närståendetransaktioner med Backahill AB och Hansan AB. Närståendetransaktioner har även skett med av styrelseledamoten, Catharina Elmsäter-Svärd, ägt bolag, AB Elmsäters i Enhörna avseende konsulttjänster.

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Catena, via koncernföretag, följande intresseföretag, Log. Sunnanå AB, Log.Tostarp AB, PeBri Projektutveckling AB, Törsjö Logistik AB och SFF Holding AB. Se not 14 Andelar i intresseföretag.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Catena AB eller i dess dotterföretag har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Catena, som var eller är ovanlig i sin karaktär eller sina villkor och som inträffat under 2016. Se not 8 Anställda och personalkostnader.

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

	2016	2015
<b>Transaktioner med koncernföretags intresseföretag</b>		
Försäljning	8,5	3,2
Ränteintäkter	1,5	1,5
Kortfristiga fordringar	92,7	67,0
Långfristiga fordringar	0,7	-
Räntebärande skulder	46,4	14,9
Borgensförbindelser	97,7	99,5
<b>Transaktioner med andra närstående</b>		
Inköp	0,2	118,7
Försäljning	-	1 430,7
Långfristiga fordringar	-	613,1

### Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas.

Posten långfristiga fordringar avser den förskjutna köpeskillingen som uppstod i samband med försäljningen av projektfastigheterna i Solna.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

## NOT 25. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Catena har den 18 januari 2017 deltagit i obligation via SFF (Svensk FastighetsFinansiering AB) om totalt 234 Mkr med den i december 2016 förvärvade terminalen Stockholm Drivremmen 1. 170 Mkr löper till 2020-04-20 med en fast årlig nominell ränta om 1,42 och 64 Mkr med en löptid till 2020-03-09 med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 1 procent med en effektiv marginal om 1,1 procent.

Den 23 februari 2017 har Catena avyttrat 50 procent av bolaget Catena Regulatorn AB för en köpeskillning om 77 Mkr. Bolaget äger fastigheten Regulatorn 2 i Huddinge som i transaktionen hade ett åsatt värde om 365 Mkr. Köpare och framtida samarbetspart är WA Fastigheter AB, som kommer arbeta med att ta fram en ny detaljplan på fastigheten, som på sikt inte lämpar sig för logistikändamål.

Catena har den 15 mars tecknat avtal om försäljning och samma dag frånträtt fastigheten Ädelmetallen 1 i Jönköping. Affären sker som en bolagsförsäljning till Förvaltnings AB Lustgården om en köpeskillning om drygt 95 Mkr med ett underliggande fastighetsvärde om 96 Mkr. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 21 000 kvadratmeter och ligger idag i ett läge bättre ämnat för handel än för logistik.

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

**NOT 26. Kassaflödesanalys**

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys</b>		
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen utdelning	-	-
Erhållen ränta	1,8	4,2
Erlagd ränta	-203,1	-88,9
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,8	0,5
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-38,3	-198,3
Förändringar i värdet av derivat	38,5	-30,5
Resultatandel i intresseföretag	6,0	-12,4
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-11,6	-101,3
Realisationsresultat vid avyttring av verksamheter	1,8	-0,9
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	12,1	-5,4
	<b>-90,7</b>	<b>-348,3</b>
<b>Förvärv av tillgångar via dotterföretag</b>		
Förvärvet av Tribona utgör rörelse förvärv i enlighet med IFRS3 medan årets övriga förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Goodwill	696,6	-
Förvaltningsfastigheter	5 829,8	555,7
Materiella anläggningstillgångar	1,3	-
Uppskjuten skattefordran	77,3	-
Rörelsefordringar	25,3	15,0
Likvida medel	32,9	3,2
Avsättningar	-310,0	-
Uppskjutna skatteskulder	-704,1	-
Långfristiga skulder	-3 240,0	-72,0
Kortfristiga rörelseskulder	-82,2	-31,8
<b>Summa nettotillgångar</b>	<b>2 326,9</b>	<b>470,1</b>
Erlagd köpeskilling	2 326,9	235,9
Ersättning för lösen av bolagets skuld till moderbolag	-	234,2
Apportemission	-1 466,2	-
<b>Summa</b>	<b>860,7</b>	<b>470,1</b>
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-32,9	-3,2
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>827,8</b>	<b>466,9</b>
<b>Avyttring av verksamheter</b>		
<i>Avytrade tillgångar och skulder:</i>		
Goodwill	44,2	-
Förvaltningsfastigheter	976,1	1306,7
Finansiella tillgångar	6,7	-
Uppskjuten skattefordran	0,4	-
Rörelsefordringar	7,4	47,1
Likvida medel	-	-
Avsättningar	-0,9	-
Uppskjutna skatteskulder	-37,5	-0,5
Långfristiga skulder	-222,9	-
Kortfristiga skulder	-269,5	-26,8
Kvarstående aktieinnehav	-	-
Realisationsresultat	95,4	95,4
<b>Summa</b>	<b>502,2</b>	<b>1 421,9</b>
Erhållen köpeskilling	502,2	1 421,9
Säljarrevers	-40,0	-650,0
<b>Summa</b>	<b>462,2</b>	<b>771,9</b>
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>462,2</b>	<b>771,9</b>
<b>Förvärv av övriga finansiella tillgångar</b>		
Lämnade kapitaltillskott	-	-
Förvärv av intresseföretag	-	-621,2
Förändringar i räntebärande poster	-	-
<b>Summa investering i finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>-621,2</b>
<b>Försäljning av finansiella tillgångar</b>		
Erhållet aktieägartillskott	-	-
Lösen av finansiell fordran	222,6	-
<b>Summa avyttring av finansiella tillgångar</b>	<b>222,6</b>	<b>-</b>

## NOT 27. Alternativa nyckeltal

			2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsrelaterade</i>				
	<b>Hänvisning</b>	<b>Formelreferens</b>		
<b>Överskottsgrad, %</b>				
Driftsöverskott	RR	A	578,1	351,3
Hysesintäkter	RR	B	786,6	464,2
Överskottsgrad = A/B			73,5%	75,7%
<b>Belåningsgrad, %</b>				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	BR	A	2 788,0	2 409,4
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	BR	B	3 669,2	997,5
– avseende tillgångar för försäljning	Not 16	C	–	347,2
Förvaltningsfastigheter	BR	D	10 786,4	4 781,5
– redovisade för försäljning	Not 16	E	–	558,8
Belåningsgrad = (A+B+C)/(D+E)			59,9%	70,3%
<i>Finansiella</i>				
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>				
Årets resultat	RR	A	338,4	571,5
Summa eget kapital vid årets ingång	BR	B	2 477,8	1 984,4
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	C	3 904,3	2 477,8
Avkastning på eget kapital = A/((B+C)/2)			10,6%	25,6%
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>			–	–
Resultat före skatt	RR	A	386,6	590,3
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	244,3	94,3
Återläggning orealiserad värdeförändring derivat	RR	C	38,6	–
Summa tillgångar vid årets ingång	BR	D	6 947,9	6 136,0
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	E	12 344,9	6 947,9
Avkastning på totalt kapital = A+B+C/((D+E)/2)			6,9%	10,5%
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
Resultat före skatt	RR	A	386,6	590,3
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	244,3	94,3
Återläggning orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	RR	C	-138,3	-198,3
Återläggning värdeförändringar goodwill	RR	D	38,9	–
Återläggning värdeförändringar derivat	RR	E	38,6	-30,5
Räntetäckningsgrad = (A+B+C+D+E)/B			2,3	4,8
<b>Genomsnittlig ränta, %</b>				
se Ränteförfallstruktur i	Not 20		3,6	2,6
<b>Räntebindning, år</b>				
se Ränteförfallstruktur i	Not 20		3,5	3,1
<b>Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr</b>				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	BR	A	2 788,0	2 409,4
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	BR	B	3 669,2	997,5
– avseende tillgångar för försäljning	Not 15	C	–	347,2
Räntebärande skulder avseende fastigheter =A+B+C			6 457,2	3 754,1
<b>Kapitalbindning, år</b>				
se Låneavtalens förfallstruktur i	Not 20		1,5	2,5
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>				
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr		A	6 457,2	3 754,1
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	B	3 904,3	2 477,8
Skuldsättningsgrad = A/B			1,7	1,5
<b>Soliditet, %</b>				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	3 904,3	2 477,8
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	12 344,9	6 947,9
Soliditet = A/B			31,6%	35,7%
<b>Soliditet exklusive goodwill, %</b>				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	3 904,3	2 477,8
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	12 344,9	6 947,9
Avdrag goodwill	BR	C	613,5	–
Soliditet exkl. goodwill = A/(B-C)			33,3%	35,7%



			2016-12-31	2015-12-31
<i>Aktierelaterade</i>				
1	<b>Aktiens direktavkastning, %</b>			
	Utdelning per aktie, kr	A	3,5	3,0
2	Aktiekurs vid årets utgång	B	128,50	115,75
	Aktiens direktavkastning = A/B		2,7%	2,6%
3	<b>Aktiens totalavkastning, %</b>			
	Utdelning per aktie, kr	A	3,5	3,0
4	Aktiekurs vid årets ingång	B	115,00	105,75
	Aktiekurs vid årets utgång	C	128,50	115,75
5	Aktiens totalavkastning = (C-B+A)/B		14,8%	12,3%
	<b>Eget kapital per aktie, kr</b>			
6	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	BR	3 899,9	2 473,4
	Antal utestående aktier vid årets utgång	B	35 735 506	25 641 921
7	Eget kapital per aktie = A/B		109,13	96,46
	<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>			
8	Förvaltningsresultat, Mkr	RR	316,0	259,3
	Genomsnittligt antal utestående aktier <sup>1)</sup>	B	33 166 546	25 851 694
9	Förvaltningsresultat per aktie = A/B		9,53	10,03
	<b>p/e-tal</b>			
10	Resultat per aktie, kr	A	10,20	22,11
	Aktiekurs vid årets utgång	B	128,50	115,75
11	p/e-tal = B/A		13	5
	<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr</b>			
12	Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, Mkr	KA	294,3	241,5
	Genomsnittligt antal utestående aktier <sup>1)</sup>	B	33 166 546	25 851 694
13	Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie = A/B		8,87	9,34
	<b>Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav (inkl goodwill), kr</b>			
14	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	BR	3 899,9	2 473,4
	Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-135,6	-57,8
15	Verkligt värde räntederivat, Mkr	Not 20	464,5	115,7
	Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	1 125,7	395,7
16	– avseende tillgångar för försäljning	Not 16	–	22,0
	Antal utestående aktier vid årets utgång	F	35 735 506	25 641 921
17	Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav (inklusive goodwill) = (A+B+C+D+E)/F		149,8	115,0
	<b>Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav, kr</b>			
18	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	BR	3 899,9	2 473,4
19	Goodwill som effekt av uppskjuten skatt	B	-503,0	–
	Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-135,6	-57,8
20	Verkligt värde räntederivat, Mkr	Not 20	464,5	115,7
	Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	1 125,7	395,7
21	– avseende tillgångar för försäljning	Not 16	–	22,0
	Antal utestående aktier vid årets utgång	G	35 735 506	25 641 921
22	Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav = (A+B+C+D+E+F)/G		135,8	115,0

1) 2015 har omräknats retroaktivt med hänsyn till fondemissionselementet i nyemissionen den 11 oktober 2016.

BR=Rapport över finansiell ställning, koncernen.  
KA=Kassaflödesanalys, koncernen.  
RR=Rapport över totalresultat, koncernen.

## ► Finansiella rapporter – moderbolaget

### Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	Not	2016-01-01	2015-01-01
		-2016-12-31	-201-12-31
Nettoomsättning	4	47,7	30,2
Kostnad för utförda tjänster	5,6,7,8	-70,0	-55,1
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-22,3</b>	<b>-24,9</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	9		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		101,1	73,2
Resultat från andelar i koncernföretag		146,2	102,7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241,6	-99,4
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-16,6</b>	<b>51,6</b>
Bokslutsdispositioner		-0,1	-
Skatt på årets resultat	10	-14,3	-17,7
<b>Årets totalresultat</b>	<b>16</b>	<b>-31,0</b>	<b>33,9</b>

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

## Balansräkning, moderbolaget

Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	11	2,3	1,6
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	3 252,6	1 242,4
Andelar i intresseföretag	13	-	610,2
Uppskjuten skattefordran	10	39,4	29,4
Övrig långfristig fordran		4,1	3,8
<b>S:a finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 296,1</b>	<b>1 885,8</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 298,4</b>	<b>1 887,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	14	0,3	0,2
Fordringar hos koncernföretag		3 983,1	1 210,3
Fordringar hos intresseföretag		92,7	33,3
Övriga fordringar		2,4	2,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3,9	3,3
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 082,4</b>	<b>1 249,4</b>
<i>Kassa och bank</i>		<i>113,7</i>	<i>201,2</i>
<b>S:a omsättningstillgångar</b>		<b>4 196,1</b>	<b>1 450,6</b>
<b>S:a TILLGÅNGAR</b>	<b>22</b>	<b>7 494,5</b>	<b>3 338,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		157,2	112,8
Reservfond		10,0	10,0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>167,2</b>	<b>122,8</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		1 998,8	962,4
Balanserat resultat		33,9	-
Årets totalresultat		-31,0	33,9
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 001,7</b>	<b>996,3</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 168,9</b>	<b>1 119,1</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Överavskrivningar		0,1	-
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0,1</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	18	0,4	0,5
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0,4</b>	<b>0,5</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	-	316,8
Uppskjuten skatteskuld	10	-	-
Räntederivat	15	177,5	115,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>177,5</b>	<b>432,5</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	316,8	67,2
Leverantörsskulder		6,8	4,8
Skulder till koncernföretag	15	4 740,3	1 667,5
Skulder till intresseföretag		46,4	14,9
Övriga skulder		6,6	4,9
Skatteskuld		0,1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	30,6	26,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 147,6</b>	<b>1 785,9</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>22</b>	<b>5 325,1</b>	<b>2 218,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 494,5</b>	<b>3 338,0</b>

## Förändringar i eget kapital, moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totalresultat	
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>112,8</b>	<b>10,0</b>	<b>1 039,3</b>	-	-	<b>1 162,1</b>
Nyemission	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	-	33,9	33,9
Utdelning	-	-	-76,9	-	-	-76,9
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>112,8</b>	<b>10,0</b>	<b>962,4</b>	-	<b>33,9</b>	<b>1 119,1</b>
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>112,8</b>	<b>10,0</b>	<b>962,4</b>	-	<b>33,9</b>	<b>1 119,1</b>
Omföring totalresultat	-	-	-	33,9	-33,9	-
Nyemission	44,4	-	1 141,6	-	-	1 186,0
Emissionskostnader	-	-	-7,0	-	-	-7,0
Emissionskostnader, skatt	-	-	1,5	-	-	1,5
Årets totalresultat	-	-	-	-	-31,0	-31,0
Utdelning	-	-	-99,7	-	-	-99,7
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>157,2</b>	<b>10,0</b>	<b>1 998,8</b>	<b>33,9</b>	<b>-31,0</b>	<b>2 168,9</b>

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Mkr	Not 21	2016-01-01	2015-01-01
		-2016-12-31	-2015-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-16,6	51,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		62,3	-30,1
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>45,7</b>	<b>21,5</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-2,5	-10,4
Förändring av rörelseskulder		-14,9	10,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>28,3</b>	<b>21,2</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-589,3	-
Försäljning av dotterföretag		47,9	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1,5	-0,3
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-625,2
Avyttring samt nettoamortering av finansiella tillgångar		271,0	299,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-271,9</b>	<b>-325,8</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		323,0	-
Upptagna lån		-	384,0
Amortering av lån		-67,2	-
Utdelning		-99,7	-76,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>156,1</b>	<b>307,1</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-87,5</b>	<b>2,5</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>201,2</b>	<b>198,7</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>113,7</b>	<b>201,2</b>

# Noter – moderbolaget

## Not 1. Redovisningsprinciper

### Belopp i Mkr om inget annat anges

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

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, beskrivna i koncernens not 2, utom i de fall som anges nedan.

### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, utom i de fall där det särskilt anges.

### Dotterföretag, intresseföretag och joint venture

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

### Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

### Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

## Not 2. Finansiell riskhantering

I koncernen tillämpas gemensam riskhantering för alla enheter. Den beskrivning som finns i koncernens not 20 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

	2016	2015
Personalkostnader	47,4	34,1
Övriga externa kostnader	21,8	20,5
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,8	0,5
<b>Totalt</b>	<b>70,0</b>	<b>55,1</b>

## NOT 6. Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda	2016	varav män	2015	varav män
Anställda i Sverige	32	65%	21	69%

	2016	2015	2016	2015
<b>Könsfördelning i företagsledningen</b>			<b>Styrelse</b>	<b>Ledande befattningshavare</b>
Män	67%	67%	75%	75%
Kvinnor	33%	33%	25%	25%

	2016	2015
<b>Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar</b>		
Styrelseordförande	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,4	0,4
Verkställande direktören		
Grundlön	2,8	2,7
Övriga ersättningar	1,5	1,4
Övriga ledande befattningshavare (9 resp 7 personer)		
Grundlön	7,8	5,6
Övriga ersättningar	1,9	1,4
Övriga anställda	15,0	9,7
<b>Summa</b>	<b>29,6</b>	<b>21,4</b>
<b>Pensionskostnader</b>		
Verkställande direktören	1,6	1,3
Övriga ledande befattningshavare (9 resp 7 personer)	3,3	2,1
Övriga anställda	2,3	1,2
<b>Summa</b>	<b>7,2</b>	<b>4,6</b>
<b>Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt</b>		
Styrelseordförande	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,1	0,1
Verkställande direktören	1,7	1,6
Övriga ledande befattningshavare (9 resp 7 personer)	3,7	2,7
Övriga anställda	5,2	3,3
<b>Summa</b>	<b>10,8</b>	<b>7,8</b>
<b>Totalt</b>	<b>47,6</b>	<b>33,8</b>

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



## Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016	2015
Revisionsuppdrag	1,9	1,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,5	0,5
Skatterådgivning	0,1	0,2
Övriga tjänster	-	0,1
<b>Totalt</b>	<b>2,5</b>	<b>2,0</b>

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

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

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

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

## NOT 8. Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2016	2015
Minimileaseavgifter <sup>1)</sup>	1,4	0,6

1) Det finns inga variabla avgifter.

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

	2016	2015
Inom ett år	1,4	0,7
Mellan ett och fem år	1,1	0,4
<b>Totalt</b>	<b>2,5</b>	<b>1,1</b>

Moderbolagets operationella leasingavtal består i huvudsak av operationella billeasingavtal.

## NOT 9. Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
Ränteintäkter, koncernföretag	86,7	39,6
Ränteintäkter, övriga	1,5	3,1
Räntederivat, värdeförändringar	-	30,5
Valutakursvinst	12,9	-
<b>Summa</b>	<b>101,1</b>	<b>73,2</b>

Resultat från andelar i koncernföretag	2016	2015
Mottagna koncernbidrag	226,5	131,2
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-80,3	-28,5
<b>Summa</b>	<b>146,2</b>	<b>102,7</b>

Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader, koncernföretag	-111,2	-49,9
Räntekostnader, övriga	-63,1	-44,4
Räntederivat, värdeförändringar	-61,8	-
Övriga finansiella kostnader	-5,5	-5,1
<b>Summa</b>	<b>-241,6</b>	<b>-99,4</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>5,7</b>	<b>76,5</b>

## Not 10. Skatt

Redovisad i resultaträkningen	2016	2015
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-22,8	-8,0
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	8,5	-9,7
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-14,3</b>	<b>-17,7</b>

Avstämning av effektiv skatt	2016	2015
Resultat före skatt	-16,6	51,6
Skatt enligt gällande skattesats; 22%	3,7	-11,4
Ej avdragsgilla kostnader	-17,8	-6,3
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-14,3</b>	<b>-17,7</b>

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till -86,1 (34,3).

Uppskjuten skattefordran	Redov. över			Redov. Redov. eget över		
	IB 2015	RR 2015	UB 2015	kapital 2016	RR 2016	UB 2016
Pensionsavsättningar	0,7	-0,2	0,5	-	-0,2	0,3
Derivatinstrument	32,2	-6,7	25,5	-	13,6	39,1
Underskottsavdrag	6,2	-2,8	3,4	-	-3,4	-
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>39,1</b>	<b>-9,7</b>	<b>29,4</b>	<b>-</b>	<b>10,0</b>	<b>39,4</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>						
Emissionskostnader	-	-	-	1,5	-1,5	-
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,5</b>	<b>-</b>

## NOT 11. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	2,6	2,3
Förvärv	1,6	0,3
Försäljningar och utrangeringar	-0,1	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4,1</b>	<b>2,6</b>
Ingående avskrivningar	-1,0	-0,5
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-0,8	-0,5
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2,3</b>	<b>1,6</b>

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen

	2016	2015
<b>Kostnad för utförda tjänster</b>	<b>0,8</b>	<b>0,5</b>

**NOT 12. Andelar koncernföretag**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 338,0	1 294,5
Förvärv	2 058,1	-
Avyttringar	-47,9	-
Lämnade koncernbidrag <sup>1)</sup>	80,3	28,5
Lämnade kapitaltillskott	-	15,0
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 428,5</b>	<b>1 338,0</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-95,6	-67,1
Årets nedskrivningar <sup>2)</sup>	-80,3	-28,5
<b>Vid årets slut</b>	<b>-175,9</b>	<b>-95,6</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 252,6</b>	<b>1 242,4</b>

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

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

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag						2016-12-31	2015-12-31
Dotterföretag	Org. Nr.	Säte	Antal andelar	Andel i % <sup>1)</sup>	Redovisat värde	Redovisat värde	
Catena Logistik AB	556922-7365	Helsingborg	1 000	100,0	1 154,8	1 154,8	
Catena Byggnads AB	556048-4726	Helsingborg	50 000	100,0	-	47,7	
Catena Fastigheter AB	556754-0843	Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1	
Catena i Stenungsund AB	556754-0835	Helsingborg	1 000	100,0	-	0,1	
Catena i Vinsta AB	556754-0868	Helsingborg	1 000	100,0	24,6	24,6	
Catena i Täby AB	556754-7509	Helsingborg	1 000	100,0	-	0,1	
Catena Obl. Holding AB	556984-8467	Helsingborg	1 000	100,0	15,1	15,1	
Tribona AB <sup>2)</sup>	556870-4646	Helsingborg	48 657 051	100,0	2 058,1	-	
<b>Totalt</b>					<b>3 252,6</b>	<b>1 242,4</b>	

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

2) Catena har, efter påkallad tvångsinlösen, fått förhandstillträde till utestående aktier i Tribona. Det pågår dock ett förfarande avseende till vilket pris de sista sista aktierna ska lösas in.

**Specifikation av indirekt ägda dotterföretag**

Firma	Org. nr.	Säte	Firma	Org. nr.	Säte
Catena Adaptorn 1 AB	556606-3631	Helsingborg	Catena Godsvagnen AB	556740-8801	Helsingborg
Catena Backa 23:5 KB	916624-0797	Helsingborg	Catena Gävle AB	556697-7194	Helsingborg
Catena Backa 23:9 AB	556822-2433	Helsingborg	Catena Haninge AB	556660-1596	Helsingborg
Catena Backa 97:10 AB	556595-0002	Helsingborg	Catena Holding 11 AB	556914-7522	Helsingborg
Catena Backa Invest AB	556758-6838	Helsingborg	Catena Holding 5 AB	556877-4243	Helsingborg
Catena Basfiolen AB	556697-7129	Helsingborg	Catena Holding 6 AB	556877-4250	Helsingborg
Catena Batteriet AB	559083-7182	Helsingborg	Catena Holding 8 AB	556905-3951	Helsingborg
Catena B-Kråkebo 1:56 AB	559016-9198	Helsingborg	Catena Holding 9 AB	556912-0313	Helsingborg
Catena Boländerna 22:9 AB	559083-7125	Helsingborg	Catena Holding I AB	556707-7580	Helsingborg
Catena Borlänge AB	556605-0620	Helsingborg	Catena Holding II AB	556706-9660	Helsingborg
Catena Borås AB	556519-4155	Helsingborg	Catena Holding IV AB	556750-7891	Helsingborg
Catena Borås Tre AB	556691-3223	Helsingborg	Catena Holding NO AS	991 742 328	Oslo
Catena Borås Två AB	556537-6141	Helsingborg	Catena Hästhagen AB	556252-1616	Helsingborg
Catena Bronsringen AB	556702-8153	Helsingborg	Catena Invest AB	556649-9108	Helsingborg
Catena Bröndby AS	DK 30926080	Köpenhamn	Catena Jakobsberg AB	556607-0925	Helsingborg
Catena Bulten 1 AB	556968-2478	Helsingborg	Catena Jordbromalm 4:41 AB	556731-8554	Helsingborg
Catena Bunkagården M 1 AB	556445-0087	Helsingborg	Catena Järfälla AB	556605-0737	Helsingborg
Catena Bunkagården M 2 AB	556912-0339	Helsingborg	Catena Jönköping AB	556536-7587	Helsingborg
Catena Burlöv AB	556605-0992	Helsingborg	Catena Jönköping Två AB	556691-3215	Helsingborg
Catena Drivremmen 1 AB	559083-7117	Helsingborg	Catena Karlstad AB	556605-0695	Helsingborg
Catena Däcket 1 AB	559083-7166	Helsingborg	Catena Klippan AB	556536-7579	Helsingborg
Catena Ekeby 2:2 AB	559081-1880	Helsingborg	Catena Klippan Mega AB	556594-2603	Helsingborg
Catena Fosie 4 AB	556775-7819	Helsingborg	Catena Konen AB	556802-4771	Helsingborg
Catena Fräsaren 12 AB	556987-6773	Helsingborg	Catena Kopparverket AB	556700-1275	Helsingborg
Catena Fröträdet 1 AB	556605-2139	Helsingborg	Catena Korsberga 1 AB	556834-6539	Helsingborg
Catena Fördelaren 1 AB	556605-2097	Helsingborg	Catena Kristianstad AB	556697-7202	Helsingborg
Catena Förmannen AB	556667-7299	Helsingborg	Catena Kungsbacka AB	556969-5439	Helsingborg

Firma	Org. nr.	Säte	Firma	Org. nr.	Säte
Catena Köpingegården HB	916626-8806	Helsingborg	Catena Södertälje AB	556524-7433	Helsingborg
Catena Lagret 1 AB	556660-1539	Helsingborg	Catena Söderåsen Fastighets AB	556634-8776	Helsingborg
Catena Lagret 2 AB	559007-5544	Helsingborg	Catena Tahe AB	556102-5304	Helsingborg
Catena Linköping AB	556605-0471	Helsingborg	Catena Tankbilen 9 AB	556956-0690	Helsingborg
Catena Logistikposition Helsingborg AB	556688-6635	Helsingborg	Catena Terminal AB	559081-1948	Helsingborg
Catena Malmö AB	556537-6166	Helsingborg	Catena Terminalen 1 AB	556312-0236	Helsingborg
Catena Malmö Två AB	556824-2944	Helsingborg	Catena Transportstaden Örebro AB	556591-2309	Helsingborg
Catena Misteln AB	559011-1307	Helsingborg	Catena Tågarp 16:22 AB	559018-0880	Helsingborg
Catena Mosås AB	556710-4459	Helsingborg	Catena Umeå AB	556605-0562	Helsingborg
Catena Muskötgatan AB	556633-8157	Helsingborg	Catena Vanda AB	556672-1402	Helsingborg
Catena Målås 4:4 AB	559083-7133	Helsingborg	Catena Varalöv AB	556663-0025	Helsingborg
Catena Mölnlycke AB	556990-3379	Helsingborg	Catena Vasslan AB	556697-7137	Helsingborg
Catena Mörby AB	556713-8572	Helsingborg	Catena Vindtunneln 2 AB	556685-3064	Helsingborg
Catena Obl. AB	556984-8426	Helsingborg	Catena Vissol AB	556140-0135	Helsingborg
Catena Projekt AB	556824-7570	Helsingborg	Catena Vissol Två AB	556717-7653	Helsingborg
Catena Regulatorn AB	556584-0005	Helsingborg	Catena Vångagärdet AB	559086-8021	Helsingborg
Catena Service AB	556750-7917	Helsingborg	Catena Vårdshuset AB	556697-7145	Helsingborg
Catena Skogskojan 1 AB	556972-7547	Helsingborg	Catena Värnamo AB	556950-7592	Helsingborg
Catena Slottshagen 2:1 AB	556703-2809	Helsingborg	Catena Växjö Ett AB	556222-2595	Helsingborg
Catena Slätthög 1 AB	556929-6873	Helsingborg	Catena Årsta AB	556605-0760	Helsingborg
Catena Slätthög 4 AB	556872-7639	Helsingborg	Catena Ädelmetallen AB	556740-9874	Helsingborg
Catena Slätthög 6 AB	556929-6881	Helsingborg	Catena Ättehögen AB	556659-9360	Helsingborg
Catena Smeden 1 AB	556950-7584	Helsingborg	Catena Örebro AB	556636-3270	Helsingborg
Catena Sockret 1 AB	559054-1099	Helsingborg	Catena Östanvinden AB	556697-7111	Helsingborg
Catena Sockret 2 AB	559054-1107	Helsingborg	Hallsbergs Kombiterminal AB	556643-8023	Helsingborg
Catena Sockret 4 AB	559025-6698	Helsingborg	Hallsbergs Terminal AB	556317-5966	Helsingborg
Catena Sockret 6 AB	559054-0968	Helsingborg	Logistikposition Karlshamn AB	556752-6040	Karlshamn
Catena Stockholm AB	556519-4148	Helsingborg	Logistikposition Katrineholm AB	556692-4147	Katrineholm
Catena Sundsvall AB	556605-0596	Helsingborg	Queenswall AB	559001-6696	Ängelholm
Catena Sunnanå 5:16 AB	559071-0090	Helsingborg			

## NOT 13. Andelar i intresseföretag

Intresseföretag	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	610,2	-
Förvärv	-	610,2
Omklassificering	-610,2	-
Aktieägartillskott	-	-
Årets andel av resultat efter skatt	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>610,2</b>

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

### 2015

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Tribona AB (publ)	556870-4646	Lund	29,55%	5 453,0	3 534,0	402,0	140,0	610,2
<b>Totalt</b>				<b>5 453,0</b>	<b>3 534,0</b>	<b>402,0</b>	<b>140,0</b>	<b>610,2</b>

För mer information se koncernens not 13, Andelar i intresseföretag.

## Not 14. Kundfordringar

Moderbolagets kundfordringar uppgår till 0,3 Mkr (0,2). Av dessa är 0,2 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 fastställt av Catenas styrelse. Mål och policy finns beskrivna i koncernens not 19.

### Finansiering och finansieringsrisker

#### Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig effektivränta	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Skulder till kreditinstitut	316,8	384,0	2,6%	2,6%
Skulder till koncernföretag	4 740,3	1 667,5	3,0%	3,0%
Skulder till intresseföretag	46,4	14,9	0,0%	0,0%

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

	Nominellt värde		Redovisat värde	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ränteswap-avtal	2 000,0	2 000,0	-177,5	-115,7

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid med beaktande av derivatavtal ger en resultat effekt om -30,6 Mkr (-0,5).

## NOT 17. Eget kapital

### Antalet utgivna aktier per 31 december 2016

Aktieslag	Antal registrerade aktier	Aktiens kvotvärde, kronor	Totalt kvotvärde, kronor	Antal röster per aktie	Totalt antal röster
Stamaktie	35 735 506	4,40 kr	157 236 226,40 kr	1	35 735 506

Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

### Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Ökning aktiekapital, kronor	Totalt aktiekapital, kronor	Ökning antal registrerade aktier	Totalt antal registrerade aktier	Totalt antal utestående aktier
1999	Nyemission	49 075 400	50 000 000	490 754	11 555 662	11 555 662
2006	Fondemission	883 800	50 883 800	8 838	11 564 500	11 564 500
2013	Riktad nyemission	59 976 189	110 859 989	13 630 952	25 195 452	25 195 452
2014	Riktad nyemission	1 964 464	112 824 452	446 469	25 641 921	25 641 921
2016	Riktad nyemission	31 886 672	144 711 124	7 246 971	32 888 892	32 888 892
2016	Riktad nyemission	1 525 102	146 236 226	346 614	33 235 506	33 235 506
2016	Riktad nyemission	11 000 000	157 236 226	2 500 000	35 735 506	35 735 506

De utdelningar som fastställdes på årsstämman och betalades ut under 2016 uppgick till 3,00 kr per aktie och totalt 99,7 Mkr. För 2016 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 3,50 kronor per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2016, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om

## NOT 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgift för kreditfacilitet	2,1	2,6
Förutbetalda lokalhyra	0,5	0,1
Övriga förutbetalda kostnader	1,3	0,6
<b>Totalt</b>	<b>3,9</b>	<b>3,3</b>

125,1 Mkr. Utdelningsbeloppet motsvarar 101 procent av aktieutdelningen av Catenas finansiella mål, 123,2 Mkr.

Moderbolagets mål med kapitalförvaltning samt finansiella mål överensstämmer med koncernens och framgår av not 19 för koncernen.

## NOT 18. Övriga avsättningar

	2016	2015
Särskild löneskatt	0,4	0,5
<b>Betalningar</b>		
	2016	2015
Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	0,2	0,4
	2016	2015
Ingående värde	0,5	0,7
Reglerade åtaganden	-0,1	-0,2
<b>Utgående balans</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>

## NOT 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	15,3	11,0
Upplupna räntekostnader	11,2	10,6
Övriga upplupna kostnader	4,1	5,0
<b>Totalt</b>	<b>30,6</b>	<b>26,6</b>

## NOT 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<b>Ställda säkerheter</b>	2016	2015
Garantiförpliktelser	-	20,9
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>20,9</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	2016	2015
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	4 441,9	2 631,2
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	97,7	99,5
<b>Totalt</b>	<b>4 539,6</b>	<b>2 730,7</b>

## NOT 21. Kassaflödesanalys

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Tilläggsupplysningar</b>		
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	88,2	42,7
Erlagd ränta	-173,7	-104,6
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,7	0,4
Förändring i värdet av derivat	61,8	-30,5
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-0,2	-
<b>Totalt</b>	<b>62,3</b>	<b>-30,1</b>

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

**NOT 22. Klassificering av finansiella instrument****2016**

	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via RR	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne och kund- fordringar	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Övriga långfristiga fordringar	-		1,6	1,6
Kundfordringar	-	-	0,3	0,3
Räntederivat	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	4 082,1	4 082,1
Likvida medel	-	-	113,7	113,7
<b>Summa</b>	-	-	<b>4 197,7</b>	<b>4 197,7</b>
Icke finansiella tillgångar				3 296,8
<b>Totalt</b>				<b>7 494,5</b>

**Finansiella skulder**

Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Räntederivat	-177,5	-	-	-177,5
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-316,8	-	-316,8
Leverantörsskulder	-	-6,8	-	-6,8
Övriga kortfristiga skulder	-	-4 793,4	-	-4 793,3
Skatteskuld	-	-0,1	-	-0,1
Upplupna kostnader	-	-30,6	-	-30,6
<b>Summa</b>	<b>-177,5</b>	<b>-5 147,7</b>	-	<b>-5 325,1</b>
Icke finansiella skulder				-0,5
<b>Totalt</b>				<b>-5 325,6</b>

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde då posternas löptider är korta eller rörligt föräntad.

**2015**

	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via RR	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne och kund- fordringar	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Övriga långfristiga fordringar	-		-	-
Kundfordringar	-	-	0,2	0,2
Räntederivat	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	1 249,2	1 249,2
Likvida medel	-	-	201,2	201,2
<b>Summa</b>	-	-	<b>1 450,6</b>	<b>1 450,6</b>
Icke finansiella tillgångar				1 887,4
<b>Totalt</b>				<b>3 338,0</b>

**Finansiella skulder**

Långfristiga skulder till kreditinstitut		-316,8	-	-316,8
Räntederivat	-115,7	-	-	-115,7
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		-67,2	-	-67,2
Leverantörsskulder	-	-4,8	-	-4,8
Övriga kortfristiga skulder	-	-1 687,3	-	-1 687,3
Upplupna kostnader	-	-26,6	-	-26,6
<b>Summa</b>	<b>-115,7</b>	<b>-2 102,7</b>	-	<b>-2 218,4</b>
Icke finansiella skulder				-0,5
<b>Totalt</b>				<b>-2 218,9</b>

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde då posternas löptider är korta eller rörligt föräntad.

## Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

## Not 24. Närstående

### Närståenderelationer

Moderbolaget har, utöver de närståenderelationer som anges för koncernen not 24, ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 12 Andelar i koncernföretag.

	2016	2015
<b>Transaktioner med dotterföretag</b>		
Inköp	3,9	0,8
Försäljning	46,8	28,9
Ränteintäkter	86,7	39,6
Räntekostnader	111,2	49,9
Mottagna koncernbidrag	226,6	131,2
Lämnade koncernbidrag	102,9	36,5
Kortfristiga fordringar	3 983,1	1 210,3
Räntebärande skulder	4 740,3	1 667,5
Borgensförbindelser	4 441,9	2 631,2
<b>Transaktioner med koncernföretags intresseföretag</b>		
Försäljning	8,5	3,2
Ränteintäkter	1,5	1,5
Kortfristiga fordringar	92,7	67,0
Långfristiga fordringar	0,7	-
Räntebärande skulder	46,4	14,9
Borgensförbindelser	97,7	99,5
<b>Transaktioner med andra närstående</b>		
Inköp	0,2	0,2

### Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas. Transaktioner med närstående är pris-satta på marknadsmässiga villkor.

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

## ► Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och Rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en

rättvisande översikt över utvecklingen av verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 21 mars 2017. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 april 2017.

Solna den 21 mars 2017

Henry Klotz  
*Styrelseordförande*

Katarina Wallin  
*Styrelseledamot*

Catharina Elmsäter-Svärd  
*Styrelseledamot*

Bo Forsén  
*Styrelseledamot*

Erik Paulsson  
*Styrelseledamot*

Gustaf Hermelin  
*Styrelseledamot*  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 21 mars 2017

PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg  
*Auktoriserad revisor*



# ► Revisionsberättelse

## Till årsstämman i Catena AB, 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 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 18-108.

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 2016 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Vår revisionsansats

##### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där den 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 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. Catena är av olika skäl strukturerat och legalt organiserat i ett antal juridiska enheter. I praktiken är Catena dock att anse som ett bolag som äger fastigheter på olika orter i Sverige. All redovisning och konsolidering görs centralt på huvudkontoret. Utifrån detta har vi i revisionen sett koncernen som ett bolag och vi har haft samtliga fastigheter och bolag inkluderade i den population ur vilken vi gör våra stickprovsvisa urval.

Koncernteamet har därutöver, bland annat, utfört granskningen av moderbolaget, konsolideringen, årsredovisningen samt väsentliga antaganden och bedömningar. Baserat på genomförda granskningsinsatser ovan, bedömer vi att vi har erhållit tillräckliga revisionsbevis för att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet.

#### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi kvantitativa väsentlighetstal för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning samt våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning. De kvantitativa väsentlighetstalen används också för att bedöma effekten av eventuella felaktigheter, enskilt och sammantaget, på de finansiella rapporterna som helhet.

### *Särskilt betydelsefulla områden*

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa

områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men Vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

#### SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

##### *Värdering av fastigheter*

Se sidan 50-51 i förvaltningsberättelsen samt not 2 (Redovisnings- och värderingsprinciper) och not 12 (Förvaltningsfastigheter).

Koncernen redovisar 10,8 miljarder kronor relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2016 redovisat 148 Mkr i positiva värdeförändringar på fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består huvudsakligen av logistikfastigheter med en koncentration till Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Koncernen gör kvartalsvisa värderingar av samtliga fastigheter med hjälp av en konsekvent använd modell. Koncernen låter dessutom Newsec och Cushman & Wakefield göra värderingar enligt ett rullande schema. Under 2016 har sammanlagt 96 procent värderats vid något tillfälle av externa värderare. Varje kvartal jämförs den interna värderingen och de externa värderingarna och eventuella skillnader mot de interna förklaras eller korrigeras för.

De senaste åren har, som följd av den lågräntemiljö vi befinner oss i, avkastningskraven konstant sjunkit vilket haft stora positiva effekter på fastighetsvärdena.

En värdering är förknippat med väsentliga bedömningar och uppskattningar. De mest väsentliga är antagande avkastningskrav och framtida hyresintäkter. Koncernen har också ett princip uteslutande fokus på logistikfastigheter varför även antagande om genomsnittlig vakansgrad är ett väsentligt antagande.

#### HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDANDE OMRÅDET

Vi har med hjälp av våra specialister i fastighetsvärdering bedömt koncernens process och metod för intern värdering.

Vi har tagit del av de externa värderingarna och jämfört dessa med värderingar utförda av Catena och kontrollerat att inga väsentliga skillnader är oförklarade eller ojusterade.

Vi har utmanat företagsledningen i de förklaringar de har till skillnader som de inte korrigerat för.

Vi har jämfört väsentliga antaganden som avkastningskrav och framtida tillväxt i hyresintäkter mot externa transaktioner och branschdata.

Vi har bedömt oberoendet, kompetensen och integriteten hos den externa värderaren. Vi har även tagit del av uppdragsavtalet med värderaren för bedömning om detta kan innehålla villkor exempelvis arvodesvillkor som kan medföra att oberoendet och integriteten kan ifrågasättas.

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

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

##### *Förvärv och försäljning av fastigheter*

Se not 2 (Redovisningsprinciper) samt not 12 (Förvaltningsfastigheter)

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

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

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

Vi har kontrollerat upplysningar i årsredovisningen kring gjorda transaktioner under året för bedömning av fullständighet och riktighet i väsentliga upplysningar. Vi har tagit del av förvärvsanalyser och kontrollerat korrekt redovisning av förvärven och försäljningarna.

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

## SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

## HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDANDE OMRÅDET

**Förvärv av Tribona**

Se not 2 (Redovisningsprinciper) samt sidan 70 (Rapport över finansiell ställning).

I oktober 2015 förvärvades 29,55 procent av aktierna i Tribona, ett annat renodlat fastighetsbolag med inriktning mot logistikfastigheter. Förvärvet av Tribona innebar en väsentlig utökning av Catenas verksamhet.

I samband med förvärvet lämnades ett offentligt uppköpserbjudande vilket per februari 2016 resulterade i att Catena ägde 94,55 procent varpå tvångsinlösenförfarande påbörjades. Tribona redovisas som ett koncernbolag med början i januari när det stod klart att Catenas innehav översteg 90 procent. Klassificeringen av transaktionen som tillgång eller rörelseförvärv har varit ett område som diskuterats, fördelningen av köpeskillingen ett annat, områden som båda krävt företagsledningens bedömning.

Vi har tagit del av företagsledningens analys av transaktionen och bedömt deras skäl att slutligt bedöma att transaktionen utgjorde ett rörelseförvärv.

Vi har tagit del av relevanta dokument såsom köpeavtal och verifierat det lämnade betalningen.

Vi har tagit del av företagsledningens fördelning av köpeskillingen och särskilt utmanat dem i vad skillnaden mellan lämnad köpeskillning och börskurs vid transaktionen utgör, en annan syn på värdet på fastigheterna eller goodwill.

Vi har diskuterat företagsledningens princip för hantering av goodwill vid efterföljande fastighetsförsäljningar och eventuella negativa värdeförändringar i det köpta beståndet.

Vi har slutligen kontrollerat fullständigheten och riktigheten i de lämnade upplysningarna i årsredovisningen.

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

**Finansiering och efterlevnad av lånevillkor**

Se sidan 60-61 (Räntebärande skulder) samt not 20 (Finansiella instrument och finansiell riskhantering).

Koncernens tillgång till finansiering har varit ett område som vi följt noga under året i revisionen. Förvärvet av Tribona, Catenas större pågående nyanläggningar och de fortsatta framtida expansionsplanerna har påfresat koncernens tillgång till finansiering. Utöver detta så förfaller 3,6 miljarder av koncernens skulder under 2017. Catena har under året haft en löpande uppföljning på den plan man upprättat för att försäkra sig om att de har en fortsatt finansiering av verksamheten.

Catenas finansiering är även förenad med vissa lånevillkor bland annat räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Skulle inte Catena leva upp till lånevillkoren finns en risk att banken säger upp krediten alternativt kräver straffavgifter. En uppsägning av krediterna skulle påverka Catenas förutsättningar för fortsatt drift. Catena har löpande uppföljning av efterlevnaden av lånevillkoren vilka avrapporteras regelbundet till styrelsen.

Vi har tagit del av företagsledningens planer för att säkerställa en fortsatt finansiering samt de likviditetsprognoser som företagsledningen upprättat. Likviditetsprognosen har diskuterats och utmanats vi har också kontrollerat utfallet mot prognos löpande för att bedöma tillförlitligheten i den gjorda prognosen.

Vi har löpande följt de diskussioner som företagsledningen haft om försäljning av fastigheter som så skulle vara nödvändigt. Catena har också under oktober genomfört en nyemission för att säkerställa tillgång till likviditet.

Vi har läst igenom låneavtalen för att säkerställa att Catena beskriver dessa på ett rättvisande sätt i årsredovisningen och att inga väsentliga lånevillkor har utelämnats.

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

### *Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-17 samt 128-139. 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. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_an-svar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_an-svar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catena AB (publ) för år 2016.

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 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 Revisorsnämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 21 mars 2017

PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

# En ansvarsfull bolagsstyrning

## ► Terminal

### Postiljonen 1, Växjö.

En, med sin närhet till flygplats och genomfartsvägar, strategiskt belägen terminal som är tekniskt avancerad för att effektivt kunna rangera om stora mängder dagligt gods



## ► En ansvarsfull och transparent bolagsstyrning skapar värde

Året präglades av en signifikant expansion. Utöver förvärvet av Tribona köpte vi tolv andra logistikfastigheter. Detta kunde vi finansiera med hjälp av avyttringar av fastigheter som vi inte längre bedömde som strategiska och en nyemission, till för såväl investerarna som Catena förmånliga villkor, som övertecknades fyra gånger. En konsekvent styrning av bolaget bidrog till att dessa transaktioner kunde genomföras på ett framgångsrikt sätt.

Jag har haft förmånen att leda styrelsens arbete och följa Catenas utveckling under ett decennium. De sista årens arbete har inneburit en resa, från ett bolag med en projektfastighet, till det ledande fastighetsbolaget inom logistikfastigheter. En period som präglats av ett tydligt fokus på värdeskapande. Sedan 2013 har vi renodlat och utvecklat bolagets blandade fastighetsportfölj som då bland annat innehöll ett bestånd av logistikfastigheter. Bolagets kundande inom området var redan då stort. Idag är bolaget inte bara det ledande utan också det största inom området. En utveckling helt i linje med styrelsens övergripande uppgift; att bygga ett finansiellt starkt och lönsamt bolag som kan skapa en sund och stabil avkastning till ägarna. Vägen dit går framförallt genom vår förmåga att leverera attraktiva logistikanläggningar som skapar värde för såväl befintliga som nya kunder. Det är mot den bakgrunden man ska se de affärer, för att vässa vårt erbjudande, som vi gjort på senare tid. Styrelsen har också ett ansvar för alla de intressenter som Catena är beroende av. Såsom medarbetare, olika partners och inte minst de offentliga myndigheter som vi samarbetar med för att länka Skandinavians godsflöden. En ansvarsfull, tydlig och inte minst transparent bolagsstyrning med väl avvägda beslut som tar hänsyn till de olika, såväl mindre som mer dominerande, intressenternas önskemål skapar det förtroende som är avgörande för Catenas fortsatta utveckling.

De erfarenheter och egenskaper som styrelsens ledamöter besitter är centrala för alla de avvägningar, stödda av etablerade processer och kontrollsystem, som löpande måste göras i allt styrelsearbete. Det gäller inte bara för att tillmötesgå alla intressenters förväntningar. Lika viktigt är det att beakta det korta perspektivet mot det långa och ytterst balansera de risker mot de affärsmöjligheter som löpande ges. Dessa avväganden har i högsta grad varit närvarande när vi under året expanderat verksamheten på ett signifikant sätt. En expansion som vilket naturligtvis från tid till annan i någon mån finansiellt kunde begränsa våra affärsmöjligheter. Avyttringar av fastigheter som



vi inte längre bedömer som strategiska innehav och inte minst den nyemission vi genomförde i slutet av året har dock löpande säkerställt våra möjligheter att fortsätta utveckla verksamheten. Vår konsekventa styrning av verksamheten som också innefattar en närvarande revisor som löpande informerats av ledningen och deltagit i fyra styrelsemöten, har bidragit till att dessa transaktioner kunnat genomföras framgångsrikt. Det är ytterligare ett bevis på det värde en ansvarsfull och transparent bolagsstyrning kan åstadkomma.

En väl genomtänkt bolagsstyrning med tydliga riktlinjer skapar goda förutsättningar för det väl fungerande samarbete som råder mellan styrelsen och bolagsledningen. Det ger ledningen stora möjligheter att fokusera på utvecklingen av vår affär. Tydliga riktlinjer underlättar för övrigt för alla våra medarbetare som jag också vill rikta styrelsens tack till. Det är de som driver den dagliga verksamheten när de möter våra kunder och förädlar våra anläggningar.

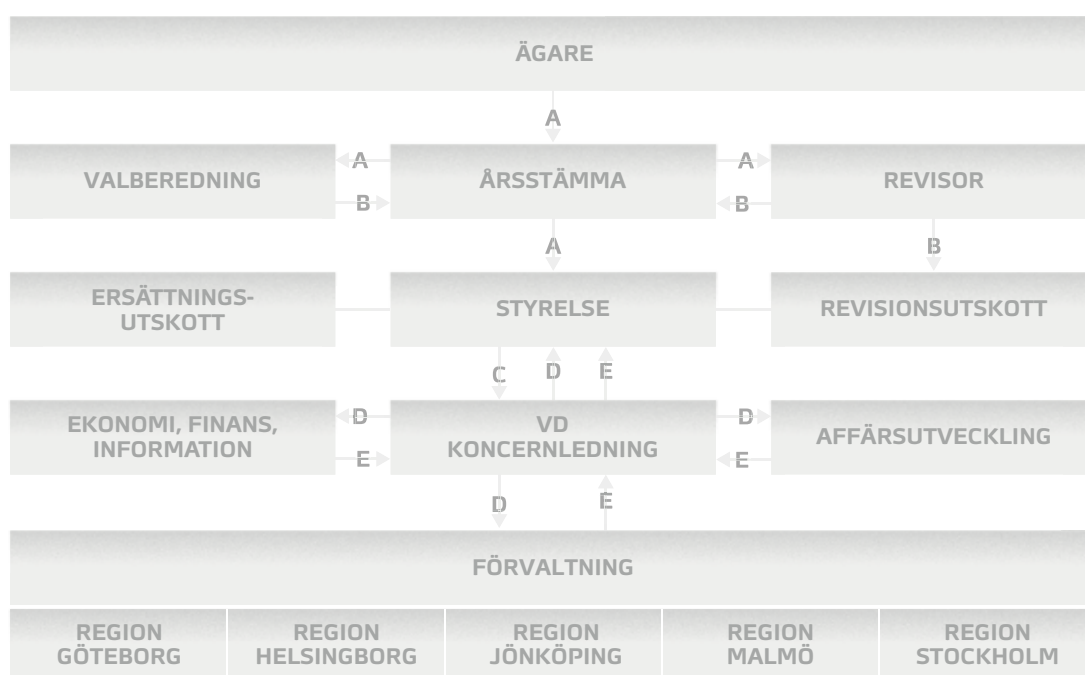
Catena står starkt för att fortsätta utveckla verksamheten.

Solna i mars 2017

Henry Klotz, styrelsens ordförande  
hklotz@clsholdings.com

## ► Bolagsstyrningsrapport

Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv. Genom ett aktivt och ansvarsfullt styrelsearbete balanserar styrelsen de risker och möjligheter som är förknippade med all kommersiell verksamhet och skapar samtidigt på så sätt värde för ägare och andra intressenter. Genom öppenhet och tillgänglighet ges aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem.



A Val  
B Utvärdering och löpande rapporter  
C Mål, strategi, policies, instruktion

D Mål, strategi, instruktion  
E Rapport, löpande utvärdering

### Regelverk

#### Externa regler

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

#### Interna regler

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

### Bolagsstyrning

Catena är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning, interna riktlinjer och policies samt andra tillämpliga lagar och regler.

Catenas styrelse och ledning strävar efter att Catena ska leva upp till de krav som börserna, aktieägare och andra intressenter ställer på Catena. Svensk kod för bolagsstyrning "Koden", tillgänglig via [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se), syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarskännande ägarroll. Den bygger på principen följa eller förklara.



Avvikelse från Koden ska motiveras och förklaras. I denna bolagsstyrningsrapport beskrivs hur Catena under 2016 har tillämpat Koden.

#### Avvikelse från Svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag: Bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

#### Aktieägare

Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 28 februari 2017 till 157 236 226,40 kronor fördelat på 35 735 506 stamaktier. Då hade Catena AB 15 149 aktieägare (14 090). Största ägare är Backahill gruppen med 31,4 procent (33,8) av kapitalet och EndicottSweden AB med 11,1 procent (11,2). Inga ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämman rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier. Läs mer om Catenas aktie och ägare på sidan 62-65.

#### Ägarstruktur per 2017-02-28, 10 största ägare

	Antal aktier, Röster, tusental	%
Backahill	11 221	31,4
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	11,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 539	9,9
SFU Sverige AB	1 847	5,2
Nordea Investment Funds	1 595	4,5
CGML PB Client Acct-Sweden Treaty (Carve Capital)	1 127	3,2
JP Morgan Bank Luxembourg SA	848	2,4
Danske Capital Sverige AB	806	2,3
CRHE Invest AB	770	2,2
Skagen Vekst Verdipapirfond	747	2,1
Övriga aktieägare	9 265	25,7
<b>Totalt</b>	<b>35 736</b>	<b>100,0</b>

#### Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Bolaget tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om årsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal.

Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, bland annat också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av Catenas vinst eller förlust samt beslut om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas.

#### Årsstämma den 27 april 2016

Efter att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning på 3,00 kronor per aktie. Årsstämman fastställde att antalet på årsstämman valda styrelseledamöter ska vara sex ordinarie ledamöter utan suppleanter. Stämman antog valberedningens förslag till omval av ledamöterna Bo Forsén, Gustaf Hermelin, Henry Klotz, Erik Paulsson, Katarina Wallin och Catharina Elmsäter-Svärd till ordinarie styrelseledamöter, med omval av Henry Klotz som styrelseordförande.

Till revisor valdes det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserade revisorn Lars Wennberg som huvudansvarig revisor.



► Catena informerar löpande, genom en rad aktiviteter, investerare, långgivare och ägare. Bilden visar Günther Mårders utfrågning på den kapitalmarknadsdag i juni som Catena traditionellt deltar i.

Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2016.

Stämman antog vidare valberedningens förslag till instruktion för valberedning.

Stämman godkände också valberedningens förslag till arvoden med 250 000 kr, tidigare 200 000 kr, för styrelsens ordförande och 125 000 kr, tidigare 100 000 kr, för övriga styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget.

Arvode till revisor utgår enligt godkänd löpande räkning.

Styrelsens förslag till principer för ersättning till ledande befattningshavare godkändes också; lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD och övriga ledande befattningshavare framgår av koncernens not 8. Utbetalda rörliga ersättningar till VD och ledning uppgick 2016 till knappt 2,8 Mkr.

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

Styrelsen bemyndigades att intill nästa årsstämma kunna besluta om förvärv respektive avyttring av högst 1/10 av samtliga aktier med medel som kan användas för vinstdisposition. Beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen. Bemyndigandet innefattar rätt att besluta om avvikelse från aktieägares företrädesrätt. Avyttring ska kunna ske i samband med eventuella förvärv eller andra strukturtransaktioner eller genom försäljning på öppna marknaden. Vid förvärv eller avyttring över Nasdaq OMX Nordic Stockholm ska priset ligga inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Aktier ska kunna förvärfas för att förändra bolagets kapitalstruktur, för att användas vid finansiering av förvärv eller andra transaktioner, eller i övrigt för avyttring eller inlösen.

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

totalt utestående antal aktier. Nyemission ska ske på för marknaden sedvanliga villkor.

Fullständigt protokoll finns på [www.catenafastigheter.se/om-oss/bolagsstyrning/arsstammor/](http://www.catenafastigheter.se/om-oss/bolagsstyrning/arsstammor/)

### Valberedning

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer. Catenas årsstämma den 27 april 2016 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande.

I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats:

Namn	Utsedd av
Henry Klotz	Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)
Anders Nelson	Backahill Kil AB
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Klas Andersson	SFU Sverige AB

Valberedningens ordförande är Anders Nelson medan styrelsens ordförande Henry Klotz är sammankallande.

De fyra ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 58 procent av rösterna i Catena per den 28 februari 2017.

Vid ägarförändringar ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.



Anders Nelson, valberedningens ordförande  
nelson@backahill.se

### Styrelsen

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

nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning.

Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. I styrelsens sammansättning ska finnas kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett fastighetsbolag. Bland ledamöterna finns kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling. Catenas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter utan suppleanter. Catenas styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämma den 27 april 2016. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se presentation av styrelsen och företagsledningen på sidorna 126-127.

### 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 2016 hölls tio protokollförda styrelsemö-

ten, varav ett var konstituerande. Ledamötenas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidan 126. Koncernens CFO har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats samt löpande uppföljning av resultat och ställning, värderingar av koncernens fastigheter, likviditet och finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut. Catenas huvudansvariga revisor Lars Wennberg, PwC, var adjungerad vid styrelsemötena i februari, mars, juli och november.

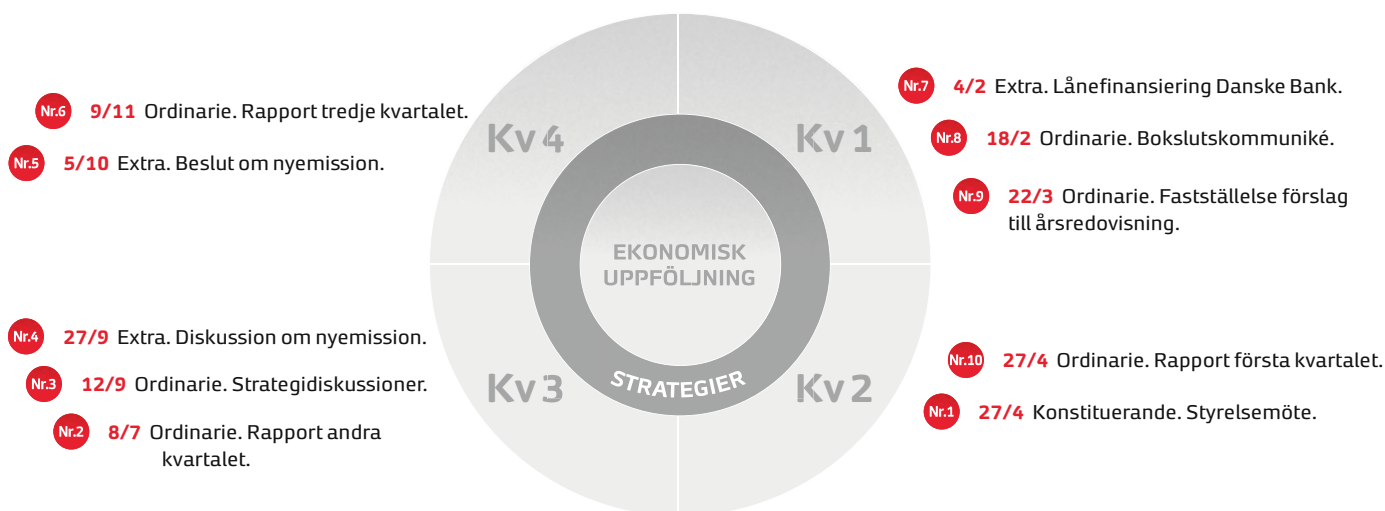
### Arbetsordning

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

Styrelsen utser VD och utvärderar också VDs 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.

### Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2016



Systemen som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte och fungera väl. Löpande på styrelsemötena sker avrapportering kring Catenas och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor, projektredovisning samt i förekommande fall underlag för investeringsbeslut och fastighetsförsäljningar.

Utöver att ansvara för Catenas organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Årligen fastställer styrelsen de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

#### *Utvärdering av styrelsen*

Varje år genomför styrelsens ordförande en utvärdering av styrelsens förmåga att lösa sin uppgift, dess arbetssätt och sammansättning visavi den inriktning och de utmaningar som bolaget står inför. De enskilda styrelseledamöternas kompetens, engagemang och, ur en rad aspekter, lämplighet prövas genom ett omfattande frågeformulär som respektive ledamot har att svara på i enskildhet. De inkomna svaren följs upp i en privat diskussion som utgår ifrån bolagets planering och förväntningarna på ledamoten. Utfallet diskuteras i valberedningen som bland annat utifrån den gjorda utvärderingen föreslår årsstämman en styrelse för det kommande verksamhetsåret. Processen har, genom det väl fungerande styrelsearbetet, visat sig fungera väl.

#### **Styrelsens utskott**

##### *Ersättningsutskott*

Catenas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Utskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD enligt principer fastställda av styrelsen. Under 2016 har ersättningsutskottet bestått av Henry Klotz (ordförande), Bo Forsén samt Katarina Wallin.

##### *Revisionsutskott*

Catenas styrelse har tillsatt ett revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering. Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete och följa hur

redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Styrelsen har beslutat att samtliga styrelsemedlemmar, med undantag av VD, under året ska ingå i utskottet.

#### **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.



Lars Wennberg, revisor PwC  
lars.wennberg@pwc.com

Utöver revision har PwC även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.

#### **VD**

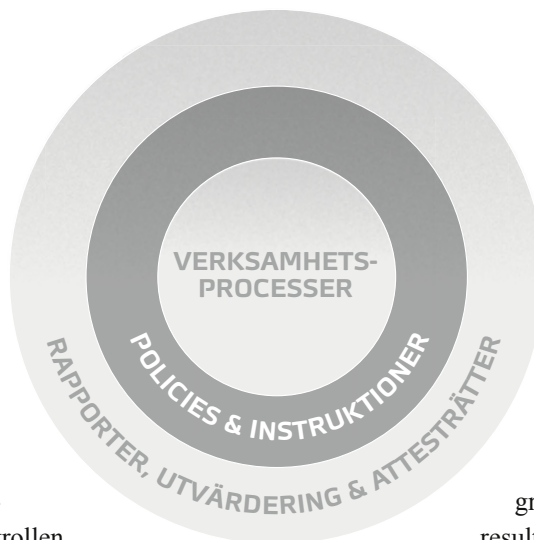
VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. VD ska även övervaka efterlevnaden av mål, policyer och strategiska planer, som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

#### **Aktiemarknadsinformation**

Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. På Catenas webbplats [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se) finns aktuell information om Catena som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen kan aktieägare ladda ned finansiell information från Catena. Denna information kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via mail.

### Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap § 6 årsredovisningslagen och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån. Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, etik- och krishanteringspolicy samt informationspolicy. VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser.



Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar.

Kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå i form av löpande resultat och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och genomgångar av den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt. Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå av en informationspolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten.



#### ► Sunnanå 12:51, Malmö.

I anslutning till terminalen finns också ett distributionslager som förser den lokala marknaden med varor.

## ► Risker och möjligheter

Framgångsrik affärsverksamhet bygger på en ansvarsfull och kontrollerad hantering av risker. Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och värdeskapande medan risker som inte hanteras rätt kan leda till skador och förluster. Det är därför en viktig del av styrningen och kontrollen av Catenas affärsverksamhet.

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

För identifierade risker, som kan uppkomma i verksamheten och av beteenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende, har styrelsen och ledningen utarbetat policyer, instruktioner och mandat som löpande följs upp.

Risker som bygger på händelser utanför bolagets kontroll och som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera den skadeverkan som det kan

medföra tecknas väl avvägda försäkringslösningar. På samma sätt hanteras risken för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Catenas agerande.

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

**H** för Högprioriterat, **M** för Mellanprioritet,

**L** för Lågprioriterat.

RISK	HANTERING	EXPONERING	PRIORITET																
<p>► <b>Hyresintäkter och kostnader</b></p> <p><b>Vakanser</b> Uthyrningsgraden styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning. Förändringar i dessa faktorer kan påverka såväl vakansgrad som hyresnivåer. Några säsongeffekter som påverkar intäkterna finns ej.</p>	<p>Catenas hyreskontraktportfölj är långfristig. Merparten av bolagets fastigheter är dessutom moderna och lokaliserade till viktiga logistikpunkter vid hamnar och längs de stora europeavägarna i anslutning till tätorter. Det gör Catena mindre känsligt för marknadens svängningar och dess påverkan på den totala uthyrningsgraden.</p>	<p>Uthyrningsgrad</p> <table border="1"> <caption>Uthyrningsgrad (%)</caption> <tr><th>År</th><td>-12</td><td>-13</td><td>-14</td><td>-15</td><td>-16</td></tr> <tr><th>Uthyrningsgrad (%)</th><td>~95</td><td>~95</td><td>~95</td><td>~95</td><td>~95</td></tr> </table>	År	-12	-13	-14	-15	-16	Uthyrningsgrad (%)	~95	~95	~95	~95	~95	<p><b>H</b></p>				
År	-12	-13	-14	-15	-16														
Uthyrningsgrad (%)	~95	~95	~95	~95	~95														
<p><b>Uppsagda kontrakt</b> Efter att en hyresgäst flyttat ut finns risken att en längre eller kortare tid förflyter innan en ny hyresgäst är på plats. Risken för stora svängningar i vakanser och hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har.</p>	<p>Vid nytecknande har hyreskontrakt generellt en längre löptid än fem år. En lokal förvaltning i nära samarbete med hyresgästerna minskar risken för oväntade uppsägningar av hyreskontrakt.</p>	<p>Fördelning av löptider för hyreskontrakt/år</p> <table border="1"> <caption>Fördelning av löptider (%)</caption> <tr><th>År</th><td>-17</td><td>-18</td><td>-19</td><td>-20</td><td>-21</td><td>-22</td><td>-23+</td></tr> <tr><th>Procent</th><td>9</td><td>7</td><td>15</td><td>16</td><td>14</td><td>8</td><td>31</td></tr> </table>	År	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23+	Procent	9	7	15	16	14	8	31	<p><b>M</b></p>
År	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23+												
Procent	9	7	15	16	14	8	31												
<p><b>Kundförluster</b> Kommersiella hyresgäster har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.</p>	<p>Risken minskas genom god kundkännedom. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Catenas kundförluster har därför under de senaste fem åren varit marginella.</p>	<p>Kundförluster/hyresintäkter</p> <table border="1"> <caption>Kundförluster/hyresintäkter (Mkr)</caption> <tr><th>År</th><td>-12</td><td>-13</td><td>-14</td><td>-15</td><td>-16</td></tr> <tr><th>Mkr</th><td>~0.1</td><td>~2.5</td><td>~0.1</td><td>~0.1</td><td>~0.1</td></tr> </table>	År	-12	-13	-14	-15	-16	Mkr	~0.1	~2.5	~0.1	~0.1	~0.1	<p><b>M</b></p>				
År	-12	-13	-14	-15	-16														
Mkr	~0.1	~2.5	~0.1	~0.1	~0.1														

RISK	HANTERING	EXPONERING	PRIORITET
<p>► <b>Hyresintäkter och kostnader, forts.</b></p> <p><b>Ökade drifts- och underhållskostnader</b>                      Kostnader för drift och underhåll som ökar mer än vad Catena kompenseras för genom avtalade hyror, kan påverka resultatet. Liksom oförutsedda och omfattande renoveringsbehov.</p>	<p>Hyreskontrakt för logistikfastigheter binds normalt till konsumentprisindex (KPI). Catena arbetar dessutom löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Oförutsedda renoveringsbehov torde primärt uppkomma vid skada för vilket Catena tecknat försäkringslösningar.</p>	<p>Indexkontrakt: andel av kontraktsvolym</p>	
<p><b>Ökade tomträttsavgälder</b>                      Tomträttsavgälderna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomträttsavgälden inte stiger, vilket kan påverka Catenas resultat negativt.</p>	<p>Huvuddelen av Catenas fastigheter är friköpta. Ökningar i tomträttsavgälder kompenseras oftast genom indexreglering i, eller omförhandling av, hyreskontrakt.</p>	<p>Andel friköpta fastigheter</p>	
<p><b>Skatter</b>                      I Sverige finns långtgående möjligheter till uppskjuten beskattning när en tillgång avyttras inom en koncern. Beskattning ska i stället ske när tillgången lämnar koncernen. Genom så kallad paketering går det att få skattekrediter även i situationer då tillgångar säljs externt. Regeringen har under 2015 beslutat att ge en särskild utredare i uppdrag att se över vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Uppdraget ska redovisas senast den 31 mars 2017. Det kan komma att påverka Catenas resultat.</p>	<p>Utvecklingen följs noga.</p>		
<p>► <b>Värdeförändringar</b></p> <p><b>Fastigheter</b>                      Catena redovisar sitt fastighetsinnehav till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av förändrade hyresnivåer och vakansgrader, ändrade krav på direktavkastning samt detaljplaneprocesser med mera kommer att påverka Catenas finansiella rapporter.</p>	<p>Normalt betalda förvärvspriser, och en noggrann analys som baseras på omfattande erfarenheter, reducerar risken för nedskrivna fastighetsvärden som också balanseras av goda förtjänstmöjligheter. Catena värderar löpande varje kvartal sina fastigheter internt. Externa värderingar såväl som gjorda affärer bekräftar Catenas interna värderingar.</p>	<p>Intern fastighetsvärdering vs. extern</p>	
<p><b>Företagsförvärv</b>                      Catena förvärvar ibland fastigheter i bolagsform. Under 2016 har Catena dessutom förvärvat ett operativt fastighetsbolag med en bredare riskprofil. Historiska beslut och åtgärder liksom den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka Catenas resultatutveckling.</p>	<p>Catena har genom sin kompetens inom logistikfastigheter goda förutsättningar för att kunna göra en korrekt bedömning av förvärvens framtida potential. I syfte att minimera riskerna knutna till historiska beslut och åtgärder gör Catena inför varje förvärv en grundlig due diligence. Den omfattar förutom en finansiell genomlysning också en rad andra områden som till exempel kundrelationer, åtaganden och miljö.</p>	<p><i>Tillgångarnas värde stäms löpande av baserat på de kassaflöden de genererar vilket så långt det är möjligt vid varje tillfälle säkras en korrekt värdering.</i></p>	

RISK	HANTERING	EXPONERING	PRIORITET																																								
<p>► <b>Värdoförändringar, forts.</b></p> <p><b>Projekt</b></p> <p>Catena bedriver en aktiv projektutveckling vilket är viktigt för bolagets fortsatta tillväxt. Investeringar görs många gånger flera år före att den klara fastigheten kan tas i bruk. En viss risk, att fastigheten när den är klar inte motsvarar marknadens behov, kan föreligga.</p>	<p>Catenas investeringar i projektutveckling är inledningsvis begränsade eftersom de till stor del bygger på byggrätter. Dessa aktiveras med ökade investeringar först när ett avtal med kund slutits.</p>	<p>Projektutveckling</p>																																									
<p><b>Finansiella instrument</b></p> <p>Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Catena av finansiella instrument i form av räntederivat, huvudsakligen nominella ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning.</p>	<p>I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande. När derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll. Över- eller undervärdet redovisas i rapport över finansiell ställning.</p>	<p>Catenas genomsnittsränta och 5-årig swappränta</p>																																									
<p>► <b>Finansieringsrisker</b></p> <p><b>Likviditetsrisk</b></p> <p>Bristande tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden kan negativt påverka Catenas resultat och finansiella ställning.</p>	<p>Catena hade per bokslutsdagen outnyttjade kreditlöften på 449,1 Mkr och likvida medel om 145,5 Mkr.</p>	<p>Kassalikviditet</p>																																									
<p><b>Refinansiering</b></p> <p>De fastigheter och aktier som Catena äger är finansierade med lån och eget kapital. Huvuddelen av finansieringen består av banklån. Det finns inga garantier för att respektive kreditgivare förnyar lånet när det förfaller.</p>	<p>I koncernens finanspolicy stipuleras hur kapitaltillförsel och likviditet ska tryggas. Upplåningen sker företrädesvis i svenska kronor med en lånebindningstid på mellan ett och tio år. Befintliga låneramar uppgår, per den 1 mars 2017, då 3,2 Mdkr var omförhandlade, till en kapitalbindningen om 2,2 år. Catena har också möjlighet att finansiera sig på obligationsmarknaden genom Svensk FastighetsFinansiering.</p>	<p>Kapitalbindning</p>																																									
<p><b>Räntor</b></p> <p>Catenas enskilt största kostnadspost är räntor, vilka kan variera över tiden. Dessa förändringar har stor påverkan på Catenas resultat. Även fastighetsvärdena påverkas av förhöjda räntenivåer.</p>	<p>Catenas fastigheter har finansierats till en marknadsmässig ränta och finansieringskostnaden är säkrad via derivat motsvarande 73 procent av koncernens skulder. Bolaget förväntar sig att kunna behålla en låg räntenivå som med eftersläpning följer marknadens förändring. Derivatet specificeras i koncernens not 20.</p>	<p><b>Ränteförfallår</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Mkr</th> <th>Ränta, %<sup>1)</sup></th> <th>Andel, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>1 618,3</td> <td>2,4</td> <td>25,1</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>764,0</td> <td>3,4</td> <td>11,8</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>300,0</td> <td>4,8</td> <td>4,6</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>562,0</td> <td>4,1</td> <td>8,7</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>751,7</td> <td>4,4</td> <td>11,6</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>883,9</td> <td>4,4</td> <td>13,7</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>1 070,0</td> <td>3,8</td> <td>16,6</td> </tr> <tr> <td>&gt;2024</td> <td>507,3</td> <td>3,0</td> <td>7,9</td> </tr> <tr> <td><b>Totalt</b></td> <td><b>6 457,2</b></td> <td><b>3,6</b></td> <td><b>100</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2016-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.</p>	År	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %	2017	1 618,3	2,4	25,1	2018	764,0	3,4	11,8	2019	300,0	4,8	4,6	2020	562,0	4,1	8,7	2021	751,7	4,4	11,6	2022	883,9	4,4	13,7	2023	1 070,0	3,8	16,6	>2024	507,3	3,0	7,9	<b>Totalt</b>	<b>6 457,2</b>	<b>3,6</b>	<b>100</b>	
År	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %																																								
2017	1 618,3	2,4	25,1																																								
2018	764,0	3,4	11,8																																								
2019	300,0	4,8	4,6																																								
2020	562,0	4,1	8,7																																								
2021	751,7	4,4	11,6																																								
2022	883,9	4,4	13,7																																								
2023	1 070,0	3,8	16,6																																								
>2024	507,3	3,0	7,9																																								
<b>Totalt</b>	<b>6 457,2</b>	<b>3,6</b>	<b>100</b>																																								
<p>► <b>Ansvarsrisker</b></p> <p><b>Förvärvade miljöskador</b></p> <p>Enligt miljöbalken gäller att den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även är ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den ansvarig som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt, föroreningarna.</p>	<p>Catena genomför inför varje förvärvstillfälle en grundlig miljöanalys och riskbedömning.</p>	<p><i>Det har, trots grundliga analyser, inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella ännu okända miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Det kan inte helt uteslutas att det finns miljöföroreningar som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk på Catena.</i></p>																																									



RISK	HANTERING	EXPONERING	PRIORITET
<p>► <b>Ansvarsrisker, forts.</b>  <b>Skada på person eller egendom</b>                      Egendom tillhörande Catena kan komma att förstöras av brand, stöld eller annan åverkan. Likaså kan Catena genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person eller annans egendom.</p>	<p>För eventuella ansvars- och förmögenhets-skador har försäkringar tecknats. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.</p>	<p>Under de senaste åren har inget bolag inom Catenakoncernen haft något betydande försäkringsärende. Undantaget är 2014 då bolaget drabbades av två bränder samt en brand 2016. Skadorna ersattes av försäkringsbolaget.</p>	
<p>► <b>Övriga risker</b>  <b>Kompetensbrist</b>                      Catenas framtida utveckling beror i hög grad på ett begränsat antal personer i företagsledningen och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.</p>	<p>Catenas befattningshavare har alla en allsidig kunskap från fastighetsutveckling och förvaltning. Löpande samtal och utveckling tillsammans med marknadsmässiga villkor bidrar dessutom till en låg personalomsättning. Därtill arbetar bolaget aktivt med en successionsordning för nyckelpersonerna.</p>	<p>En stor del av nuvarande ledning har verkat i bolaget eller i företrädaren Brinova i upp till 13 år. Inför årsskiftet har mindre förändringar skett av ledningsgruppen där nytillträdde vVD, Benny Thøgersen, inträdde, och Mikael Halling samt Lena Haraldsson utträdde.</p>	
<p><b>Bristande rutiner och ansvarslost beteende</b>                      Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslost beteende från bolagets personal eller andra företrädare.</p>	<p>Bolaget har utvecklade rutiner för hur befattningshavare skall knytas till bolaget och hur uppgifter ska delegeras. Dessutom finns det tydliga policyer och instruktioner om hur alla processer ska genomföras. En väl utvecklad intern kontroll följer löpande upp verksamheten. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat.</p>	<p>Under de senaste sju åren har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslost beteende.</p>	
<p><b>Osunda affärsmetoder</b>                      Catenas projekt sträcker sig över lång tid och innefattar många underleverantörer och andra intressenter. Trots bolagets nolltolerans, som gäller för alla inblandade, avseende osunda affärsmetoder oavsett om det handlar om arbetsvillkor, mutbrott eller konkurrensbegränsning finns alltid risken för att en enskild aktör inte svarar upp till Catenas värdegrund.</p>	<p>Catena har en uttalad uppförandekod som alla måste följa. Underleverantörer kontrolleras initialt för att eventuella ekonomiska avvikelser skall uppmärksammas snarast. Samarbetet utvärderas därefter löpande. Underleverantörerna uppmanas dessutom att kontrollera sina leverantörer så att även dessa följer Catenas värdegrund. Minsta misstanke om avvikelse från värdegrunden utreds omgående. Om leverantören inte följer Catenas värdegrund kan bolaget omgående avsluta samarbetet.</p>	<p>Det är styrelsens och ledningens uppfattning att kontrollen av de leverantörer man har direkt kontakt med är god.</p>	
<p><b>Twister</b>                      Det kan inte uteslutas att Catena kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som får betydande effekter på Catenas resultat eller finansiella ställning.</p>	<p>Genom väl genomarbetade avtal och överenskommelser minskas risken.</p>	<p>Catena har inga och har inte de senaste fyra åren haft några betydande tvister.</p>	

**Känslighetsanalys**

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

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1,0	+/- 8,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1,0-enhet	+/- 9,3
Räntenivå för räntebärande skulder*	+/- 1,0-enhet	- 18,5 / -49,6
Fastighetskostnader	+/- 1,0	+/- 2,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1,0	+/- 107,9

\* med hänsyn till swappar

# Styrelse



	Henry Klotz	Bo Forsén	Gustaf Hermelin	Erik Paulsson	Catharina Elmsäter-Svärd	Katarina Wallin
<b>Född</b>	1944	1948	1956	1942	1965	1970
<b>Befattning i styrelsen</b>	Ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot
<b>Invald år</b>	2007	2012	2013	2013	2015	2013
<b>Utbildning</b>	Ingenjör i fastighetsteknik, ekonom.	Ekonomistudier, Lunds Universitet.	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Stockholm.	Folkskola.	Reklam och marknadsföring, Berghs School of Communication. Diplomerad marknadssekonom.	Civilingenjör, Kungl. tekniska högskolan. Beteendevetenskap och företagsekonomi, Stockholms universitet.
<b>Huvud-Sysselsättning</b>	Arbetande styrelseordförande, CLS Holding.	Styrelsearbete.	VD, Catena AB.	Företagsledare och entreprenör sedan 1959.	Egen företagare och rådgivare i AB Elmsäter i Enhörna.	Strategikonsult och delägare i Evidensgruppen.
<b>Övriga uppdrag</b>	Styrelseledamot i ett stort antal bolag inom CLS-koncernen.	Styrelseordförande i Victoria Park AB, Norén Fastigheter AB, Scandinavian Resort AB. Styrelseledamot i Knäckeårr Holding AB, Forsiva AB, Cale Access AB och Backahill AB.	Styrelseledamot i ett stort antal dotterbolag inom eller närstående Catena-koncernen samt SFU Sverige AB.	Styrelseordförande i Fabege AB, SkiStar AB, Wihlborgs Fastigheter AB och Backahill AB samt ett antal regionala bolag. Styrelseledamot i ett antal regionala bolag.	Ordförande i Södertäljes Sportklubb (SSK), ordförande i Institutet för framtidsstudier, ordförande i Drive Sweden och ordförande i Railcare AB. Ledamot Ellevio.	Styrelseordförande i Ekologigruppen Ekoplan AB, Belatchew Arkitekter AB, Evimetrix AB, Bernow Lindqvist Wallin AB och BFABs fastighetskommitté. Styrelseledamot i Au Point AB, Evidens blw AB och Kavaljer AB. Styrelsesuppleant i Belatchew Fastigheter AB.
<b>Avslutade Uppdrag</b>	Styrelseordförande i COOD Investments AB. Styrelseledamot i 24 Media Network AB, Fielden House Investment Ltd och Note AB.	vVD i Trelleborg-koncernen. VD i Wihlborgskoncernen. Diverse styrelseuppdrag.	VD och styrelseledamot i Klövern AB, Brinova Fastigheter AB och i ett stort antal dotterbolag inom Brinovakoncernen. Styrelseledamot i AMF Fastigheter AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB och Platzer Fastigheter Holding AB (publ.).	Styrelseordförande i Diös Fastigheter AB, Brinova Fastigheter AB samt ett antal regionala bolag. Styrelseledamot i Nolato AB, Klövern AB och Platzer Fastigheter Holding AB.	Statsråd, infrastrukturminister och tf försvarsminister. Riksdagsledamot och ordförande i flera av riksdagens utskott. Landstingsstyrelsens ordförande och finanslandstingsråd i Stockholm.	VD Evidens blw AB. Styrelseordförande i REIM Real Estate Interim Management Sweden AB och Evidens Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot Temaplan AB och föreningen för framtidsstudier. Adj. ledamot i styrelsen för STF Ingenjörsutbildning AB.
<b>Egna och närstående aktieinnehav 2016</b>	-	1 000 aktier via bolag.	1 848 899 aktier via bolag och närstående.	11 990 751 aktier via bolag.	200 aktier via bolag.	-
<b>Beroende till: bolaget större ägare</b>	Nej Ja	Nej Nej	Ja Ja	Nej Ja	Nej Nej	Nej Nej
<b>Närvaro styrelsemöten</b>	10/10	10/10	10/10	10/10	10/10	9/10
<b>Närvaro revisionsutskott</b>	2/2	2/2		2/2	2/2	2/2
<b>Närvaro ersättningsutskott</b>	1/1	1/1				1/1

Ytterligare och aktuell information om uppdrag och innehav finns på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)

# Företagsledning



	Gustaf Hermelin	Peter Andersson	Sofie Bennsten
<b>Född</b>	1956	1966	1969
<b>Befattning</b>	VD	CFO	HR-ansvarig
<b>E-post</b>	gustaf.hermelin@catenafastigheter.se	peter.andersson@catenafastigheter.se	sofie.bennsten@catenafastigheter.se
<b>Anställd sedan</b>	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.
<b>Utbildning</b>	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Stockholm.	Civilekonom.	Ekonom.
<b>Tidigare befattningar</b>	VD Klöver AB och Strömfastigheter i Norrköping.	Ekonomi- och finansdirektör i Brinova Fastigheter AB samt ekonomichef i Fastighets AB Skånehus.	Administrativ chef i Brinova Fastigheter AB. Tidigare redovisningschef på Brinova Fastigheter AB.
<b>Egna och närståendes aktieinnehav 2016</b>	1 848 899 aktier via bolag och närstående.	-	-

	Christian Berglund	Maths Carreman
<b>Född</b>	1970	1958
<b>Befattning</b>	Regionchef Malmö och Jönköping	Regionchef Stockholm
<b>E-post</b>	christian.berglund@catenafastigheter.se	maths.carreman@catenafastigheter.se
<b>Anställd sedan</b>	26 januari 2016	1 oktober 2013.
<b>Utbildning</b>	Ingenjör.	Byggnadsingenjör.
<b>Tidigare befattningar</b>	Fastighetschef på Tribona samt regionchef på Dalkia AB	Enhetschef Klöver samt arbetschef/inköpschef och projektutvecklare på Skanska.
<b>Egna och närståendes aktieinnehav 2016</b>	-	2 000.

	Johan Franzén	Göran Jönsson	Benny Thöggersen
<b>Född</b>	1978	1961	1966
<b>Befattning</b>	Regionchef Göteborg	Regionchef Öresund	vVD
<b>E-post</b>	johan.franzen@catenafastigheter.se	goran.jonsson@catenafastigheter.se	benny.thogersen@catenafastigheter.se
<b>Anställd sedan</b>	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	15 november 2016.
<b>Utbildning</b>	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Göteborg.	Byggnadsingenjör.	Högskolan i Halmstad.
<b>Tidigare befattningar</b>	Affärsutvecklare på Brinova Fastigheter AB samt distriktschef på Jungheinrich Svenska AB.	Affärsområdeschef för Kommerciellt/Bostäder i Brinova Fastigheter AB samt VD i Maintech Förvaltning Syd.	VD på Knapp AB samt flera uppdrag på bland annat Consafe, Ica och Akzo Nobel.
<b>Egna och närståendes aktieinnehav 2016</b>	-	-	-

► Ytterligare och aktuell information om uppdrag och innehav finns på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)

Mikael Halling avgick som vice VD och från ledningsgruppen den 1 december 2016 och är sedan dess Senior Advisor. Lena Haraldsson har under 2016 ingått i företagsledningen och avgick per årsskiftet.

## ► 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

investorerna och ledningen 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

	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Nyckeltal enligt IFRS</b>					
Hysesintäkter, Mkr	786,6	464,2	431,3	316,8	286,2
Driftsöverskott, Mkr	578,1	351,3	325,7	221,3	184,9
Förvaltningsresultat, Mkr	316,0	259,3	204,9	147,0	178,8
Resultat före skatt, Mkr	386,6	590,3	440,3	184,7	232,3
Årets resultat, Mkr	338,4	571,5	344,2	138,4	220,3
Resultat per aktie, kr	10,20	22,11	13,38	9,67	18,91
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, Mkr	294,3	241,5	204,8	187,8	128,0
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	10 786,4	5 340,3	5 750,9	4 722,3	3 382,4
Balansomslutning, Mkr	12 344,9	6 947,9	6 136,0	5 038,0	3 443,1
Antal utestående aktier, miljoner	35,7	25,6	25,6	25,2	11,6
Antal utestående aktier, genomsnittligt, miljoner <sup>1)</sup>	33,2	25,9	25,8	14,5	11,8
<b>Alternativa nyckeltal</b>					
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Överskottsgrad, %	73,5	75,7	75,5	69,9	64,6
Belåningsgrad, %	59,9	70,3	60,1	62,7	60,9
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, %	10,6	25,6	19,0	11,7	34,1
Avkastning på totalt kapital, %	6,9	10,5	12,3	6,3	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	4,8	3,1	2,8	4,0
Genomsnittlig ränta, %	3,6	2,6	2,8	3,1	2,9
Räntebindning, år	3,5	3,1	3,5	3,0	0,2
Räntebärande skulder, Mkr	6 457,2	3 754,1	3 457,6	2 963,0	2 058,9
Kapitalbindning, år	1,5	2,5	2,9	2,3	5,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,5	1,7	1,8	2,8
Soliditet, %	31,6	35,7	32,4	32,6	21,4
Soliditet exklusive goodwill, %	33,3	35,7	32,4	32,6	21,4
<b>Aktierelaterade</b>					
Aktiens direktavkastning, %	2,7	2,6	2,8	2,0	1,6
Aktiens totalavkastning, %	14,8	12,3	7,8	60,3	13,0
Eget kapital per aktie, kr	109,13	96,46	77,22	64,95	62,93
Förvaltningsresultat per aktie, kr	9,53	10,03	7,95	10,14	15,19
p/e-tal	13	5	8	10	3
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital per aktie, kr <sup>1)</sup>	8,87	9,43	10,24	12,95	10,87
Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav (inkl. goodwill), kr	149,80	115,00	96,60	75,00	80,80
Långsiktigt substansvärde per aktie Epra Nav, kr	135,80	115,00	96,60	75,00	80,80
<b>Övriga nyckeltal</b>					
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Antal fastigheter	94	55	47	45	45
Uthyrbar yta, tkvm	1 490,9	816,8	753,1	690,6	575,8
Hysesvärde, Mkr	925,7	511,5	480,1	419,3	356,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	95,5	95,8	87,2	89,0
<b>Aktierelaterade</b>					
Börskurs, kr	128,50	115,75	105,75	100,00	63,00
Börsvärde, Mkr	4 592	2 968	2 712	2 520	729
Högst betalt under året, kr	145,00	141,00	115,00	103,50	102,00
Lägst betalt under året, kr	109,25	103,00	94,00	62,00	48,10
Utdelning per aktie, kr	3,50	3,00	3,00	2,00	1,00

1) Nyckeltal har omräknats retroaktivt med hänsyn till fondemissionselementet i nyemissionen den 11 oktober 2016. Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns i not 27 Alternativa nyckeltal.

## Definitioner

Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.  
 Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.  
 Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.  
 Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.  
 Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.  
 Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.  
 Årets kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet enligt kassaflödesanalys.

Antal aktier per balansdagen.  
 Vägt genomsnittligt antal aktier.

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

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.  
 Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.  
 Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.  
 Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.  
 Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.  
 Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets slut.  
 Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.  
 Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill.

Utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets slut.  
 Aktiekursförändringen under året plus utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början.  
 Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.  
 Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid årets slut.  
 Aktiekurs vid årets slut i förhållande till årets resultat per aktie.

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

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.  
 Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.  
 Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.

Antalet utestående aktier multiplicerat med senast betalt på angiven dag.

Utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal utestående aktier vid avstämningsdagen.

## ► GRI-noter

Catena AB rapporterar för fjärde året i följd hållbarhetsarbetet enligt riktlinjerna från the Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapporteringen utgörs i huvudsak av VD-ord, hållbarhetsavsnittet i förvaltningsberättelsen samt dessa GRI-noter. Hållbarhetsrapporteringen följer GRI G4 på nivå Core. Den del av hållbarhetsinformationen som finns i förvaltningsberättelsen är undantagen från revision bortsett från sidan 30 och sidorna 36-37 har översiktligt granskats av PwC. Dessa GRI-noter har inte genomgått någon extern granskning.

I den här delen av årsredovisningen redogör Catena för hur bolaget valt ut vad rapporteringen av hållbarhetsarbetet fokuserar på och hur intressenternas önskemål tillgodoses. Catena redovisar också GRI-index och redo-

gör för vissa kompletterande tabeller och diagram samt källor till de data, antaganden och omvandlingsfaktorer som används i redovisningen.



► **Sothönan 3, Katrineholm.**

En under 2016 nybyggd miljö- och kostnadseffektiv volymterminal belägen intill en kombiterminal.

## GRI-index

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

*DMA avser Disclosures on management approach, dvs hänvisning till bolagets styrning av respektive hållbarhetsaspekt.*

Indikator och beskrivning	Hänvisning/Kommentar
G4-1	Uttalande från VD om organisationens hållbarhetsstrategi. 6-7
G4-3	Organisationens namn. 1
G4-4	Viktigaste produkterna och tjänsterna. 2-3
G4-5	Lokalisering av organisationens huvudkontor. 1
G4-6	Länder där verksamhet bedrivs. 18
G4-7	Ägarstruktur och företagsform. 62-65
G4-8	Marknader som organisationen är verksam inom. 18-24, 54
G4-9	Organisationens storlek. 4, 37, 70
G4-10	Totalt antal anställda. 135
G4-11	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal. 36
G4-12	Beskriv organisationens värdekedja. 32
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden. 4-5
G4-14	Följer organisationen försiktighetsprincipen. 137
G4-15	Externt utvecklade initiativ som organisationen följer. 137
G4-16	Sammanlutningar som organisationen är medlem i. 33, 137
G4-17	Entiteter som ingår i redovisningen. 134
G4-18	Process för definition av innehållet i redovisningen. 132-134
G4-19	Identifierade väsentliga hållbarhetsaspekter. 133
G4-20	Interna avgränsningar för respektive hållbarhetsaspekt. 134
G4-21	Externa avgränsningar för respektive hållbarhetsaspekt. 134
G4-22	Effekter av förändringar i tidigare redovisad information. 134
G4-23	Väsentliga förändringar från föregående redovisning. 134
G4-24	Intressegrupper som organisationen har kontakt med. 132
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter. 132
G4-26	Tillvägagångsätt vid kommunikation med intressenter. 132
G4-27	Viktiga frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter och hur organisationen har hanterat dessa frågor. 132
G4-28	Redovisningsperiod. Årsredovisningens framsida
G4-29	Publicering av senaste redovisningen. 139
G4-30	Redovisningscykel. 130
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen. 137
G4-32	Redovisningsnivå & GRI-index. 130-131
G4-33	Extern granskning. 130
G4-34	Redogörelse för företagets bolagsstyrning. 115-127
G4-56	Beskriv organisationens värderingar, uppförandekoder etc. 36
DMA	<b>Ekonomisk prestanda</b> 6-7, 31
G4-EC1	Genererat och distribuerat ekonomiskt värde 31
DMA	<b>Indirekt ekonomisk påverkan</b> 9, 18-19, 30-31
G4-EC8	Väsentlig indirekt ekonomisk påverkan 31
DMA	<b>Energi</b> 30, 33-34
G4-EN3	Organisationens energiförbrukning 33
G4-CRE1	Energiförbrukning per kvadratmeter 33
DMA	<b>Utsläpp</b> 30, 33-35
G4-EN15	Direkta växthusgasutsläpp 135-137
G4-EN16	Indirekta växthusgasutsläpp från energiförbrukning 135-137
G4-EN17	Övriga indirekta växthusgasutsläpp 135-137
DMA	<b>Miljöpåverkan från produkter &amp; tjänster</b> 30, 33-35
G4-EN27	Minskad miljöpåverkan från produkter och tjänster 33-35
DMA	<b>Leverantörsbedömning avseende miljöpåverkan</b> 35
DMA	<b>Anställning</b> 30, 36-37
G4-LA1	Personalomsättning 36, redovisar ej åldersfördelning pga det låga antalet individer
DMA	<b>Hälsa &amp; säkerhet</b> 36
G4-LA6	Sjukfrånvaro & arbetsrelaterade skador 36
DMA	<b>Utbildning</b> 30, 36-37
G4-LA9	Utbildning för anställda 37
G4-LA11	Utvecklingssamtal 37
DMA	<b>Jämlikhet</b> 30, 37
G4-LA12	Sammansättning av företaget 37
DMA	<b>Icke-diskriminering</b> 30, 37
G4-HR3	Antal fall av diskriminering Inga fall
DMA	<b>Anti-korruption</b> 32
G4-SO5	Bekräftade fall av korruption Inga fall
DMA	<b>Märkning av produkter och tjänster</b> 30, 33
G4-CRE8	Miljöcertifierade byggnader 135

### Dialog med intressenter

Catenas verksamhet syftar till att generera avkastning till aktieägarna, och för att lyckas behöver Catena tillgodose behoven hos kunderna, det vill säga hyresgästerna i de fastigheter bolaget äger. Catena lyckas väl när det finns medarbetare, samarbetspartners och leverantörer som kan identifiera kundernas önskemål och se till att de omsätts i praktiken. Nybyggnation kan påverkas av politiska beslut

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

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

I samband med att Catena 2014 tog fram bolagets första hållbarhetsredovisning enligt GRI G4 utvärderades vilka aspekter inom hållbarhetsområdet som är mest väsentliga att arbeta med och redovisa. Tillsammans med kommunikationsbyrån Narva genomfördes en intern process där bolaget identifierade nio hållbarhetsaspekter som är mer eller mindre väsentliga för Catena som företag baserat på typ av verksamhet och möjlighet att påverka omvärlden.

Hållbarhetsaspekterna har sin utgångspunkt i de aspekter som presenteras i GRI G4 men har omarbetats för att ge en starkare koppling till Catenas verksamhet samt ge bolagets intressenter en bättre möjlighet att ta ställning till vad de anser är viktigast för att fokusera på. I följande tabell listas de hållbarhetsaspekter Catena identifierat som väsentliga och vilka hållbarhetsaspekter i GRI G4 de motsvarar.



CATENAS HÅLLBARHETSASPEKTER	HÅLLBARHETSASPEKT I GRI G4
Arbeta med energieffektivitet & förnybar energi	Energi, Utsläpp
Erbjuda utbildning och kompetensutveckling för medarbetarna	Anställning, Hälsa & säkerhet, Utbildning
Förebygga mutor & bestickning	Anti-korruption
Skapa ekonomisk avkastning	Ekonomisk prestanda
Skapa förutsättningar för logistikflöden med minimal miljöpåverkan	Indirekt ekonomisk påverkan
Sprida kunskap om hållbar logistik	Indirekt ekonomisk påverkan
Sträva efter låg miljöpåverkan vid ny- och ombyggnation	Miljöpåverkan från produkter & tjänster, Märkning av produkter och tjänster
Sträva efter mångfald i organisationen	Jämlikhet, Icke-diskriminering och tjänster
Ställa krav på leverantörer gällande hälsa, säkerhet och miljö	Leverantörsbedömning avseende miljöpåverkan

I samband med väsentlighetsanalysen 2014 skickade Catena ut webbenkäter till fem grupper; bolagets största kunder och leverantörer, till ledningsgrupp och alla medarbetare samt styrelsemedlemmar. Catena valde att tillfråga dessa intressenter eftersom de representerar flera av de viktigaste intressentgrupperna och har en god kännedom om Catena.

I de enkäter som skickades ut var två av frågorna gemensamma för alla enkäter och handlade om de nio hållbarhetsaspekter bolaget identifierat som väsentliga.

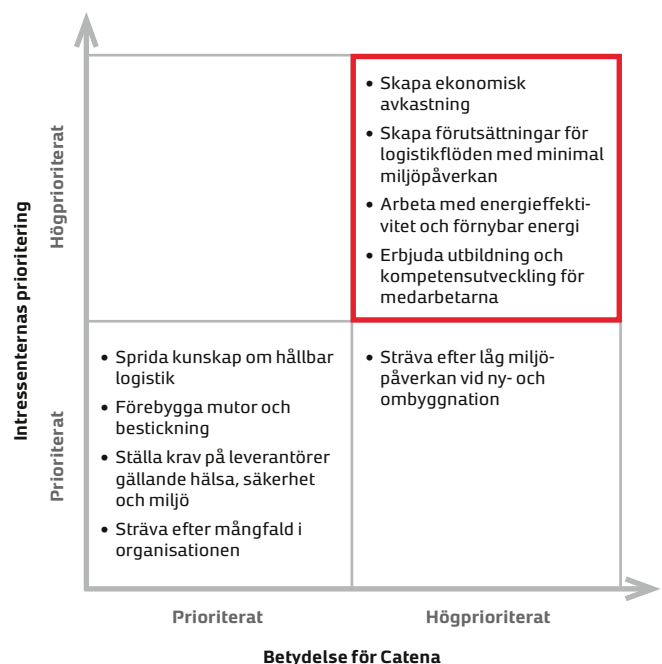
1. Vilka hållbarhetsaspekter anser du är viktigast för Catena att arbeta med?
2. Hur väl tycker du att Catena hanterar dessa hållbarhetsaspekter idag?

I den första frågan var uppgiften att rangordna de olika aspekterna från viktigast (plats 1) till minst viktigt (plats 9). I den andra frågan var uppgiften att ge varje aspekt en poäng från 1 (lägst) till 6 (högst) på hur bra Catena hanterar området idag. Den genomsnittliga svarsfrekvensen på enkäterna för de sex intressentgrupperna var 61 procent, och varierade från 21 procent för leverantörer till 100 procent för ledningsgruppen.

Hos samtliga intressentgrupper finns ekonomisk avkastning och logistikflöden med minimal miljöpåverkan med bland de tre högst prioriterade områdena. Även Catenas arbete med energieffektivitet och förnybar energi lyfts fram som viktigt av de flesta grupper. Styrelsen och ledningsgruppen lyfter in arbetet med att vara en bra arbetsplats som en av de viktigaste aspekterna, och styrelsen har dessutom låg miljöpåverkan vid projekt på delad tredjeplats. Läs mer på sidorna 28-37 om hur bolaget arbetar med de hållbarhetsaspekter som prioriterats högst.

I illustrationen nedan visas hur Catenas nio väsentliga aspekter inbördes prioriteras av Catena respektive bolagets intressenter.

**Prioriterade områden**



De nio aspekterna representerar de områden som bedömts som väsentliga för Catena. I diagrammet framgår att aspekterna högst upp till höger är de områden som värderas allra högst av både Catena och bolagets intressenter. Dessa områden är därför de som ligger till grund för Catenas hållbarhetsmål och tre fokusområden för hållbarhetsarbetet. Dessa fokusområden och de mål som är satta för arbetet finns förklarade i tabellen på sid 30.

### Fokus & avgränsningar

Samtliga av de hållbarhetsaspekter Catena bedömt som väsentliga har på olika sätt en påverkan på bolagets verksamhet och medarbetare. I de nyckeltal som redovisas avses Catena samt alla dotterbolag och joint ventures med ägarandel motsvarande 50 procent eller mer, om inga undantag beskrivs i anslutning till redovisad information.

För historisk data eftersträvar Catena jämförbarhet, men i och med förvärvet under 2016 av Tribona med dess fastighetsbestånd och medarbetare så är tidigare års data

inte alltid jämförbar med 2016. Skälet till att Catena inte redovisar jämförelsedata inklusive Tribona är att det inte gjorts i den ekonomiska rapporteringen samt att heltäckande statistik inte varit praktiskt möjligt att ta fram.

Vissa av Catenas hållbarhetsaspekter kan ha en påverkan även utanför bolagets juridiska ramar, exempelvis hos kunder och leverantörer. I tabellen nedan anges Catenas hållbarhetsaspekter och vilken relevant påverkan bolaget ser att de kan ha utanför Catenas juridiska ramar.

CATENAS HÅLLBARHETSASPEKTER	PÅVERKAN UTANFÖR CATENAS JURIDISKA GRÄNSER
Arbeta med energieffektivitet & förnybar energi	I logistikfastigheter är det ofta hyresgästen som själv ansvarar för försörjningen av både värmeenergi och el – vilket gör att samarbete mellan Catena och bolagets hyresgäster är nödvändigt för en låg resursförbrukning i fastigheterna.
Erbjuda utbildning och kompetensutveckling för medarbetarna	–
Förebygga mutor & bestickning	Catenas affärsprinciper syftar till att säkerställa att samarbetet mellan bolaget och kunder, leverantörer och samarbetspartners sker på ett ansvarsfullt sätt, vilket kan påverka aktörer som vill samarbeta med Catena.
Skapa ekonomisk avkastning	Catenas ekonomiska avkastning kommer bolagets aktieägare till godo men genererar också intäkter till staten i form av skatter.
Skapa förutsättningar för logistikflöden med minimal miljöpåverkan	Arbetet med logistikflöden med minimal miljöpåverkan sker tillsammans med Catenas kunder och målet är att minska miljöpåverkan från deras transporter.
Sprida kunskap om hållbar logistik	Målet är att öka kunskaperna om vad som krävs för en mer hållbar logistik hos alltifrån kunder till medarbetare, samarbetspartners, opinionsbildare och lagstiftare.
Sträva efter låg miljöpåverkan vid ny- och ombyggnation	Catenas insatser för en låg miljöpåverkan i projekt kan ha en påverkan på leverantörer och kunder, exempelvis i form av de krav som ställs avseende materialval och avfall vid ny- och ombyggnation.
Sträva efter mångfald i organisationen	–
Ställa krav på leverantörer gällande hälsa, säkerhet och miljö	Leverantörskrav har en direkt påverkan på de företag som vill leverera produkter eller tjänster till Catena.

### Bakgrundsdata för nyckeltal & GRI-indikatorer

I det här avsnittet redogör Catena för de metoder, antaganden, och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram bolagets nyckeltal och GRI-indikatorer. Dessutom redovisas kompletterande information som inte presenteras i förvaltningsberättelsen.

### Medarbetare

I tabellen nedan redovisas totalt antal anställda på Catena, uppdelat på anställningsform, anställningskontrakt och kön.

### Total personalstyrka, st

	2016		2015		2014	
	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor	Antal	Andel kvinnor
Antal anställda	38	26%	26	35%	21	33%
Tillsvidareanställda	37	27%	26	35%	21	33%
– Varav heltid	37	27%	25	36%	20	30%
– Varav deltid	0	0%	1	0%	1	100%
Visstidsanställda	1	0%	0	0%	0	0%

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

### Energiförbrukning & växthusgasutsläpp

Catena mäter och följer upp energiförbrukningen i de fastigheter där bolaget ansvarar för inköp av energi. I de fastigheter där hyresgästen ansvarar för energiförsörjningen har Catena i nuläget ingen heltäckande bild av förbrukningen, och denna redovisas därför inte.

Av pedagogiska skäl redovisar Catena all energiförbrukning i MWh eller kWh. För att räkna om energiförbrukningen från MWh till GJ, använd omräkningsfaktor 3,6. Uppgifter om andel förnybar energi ges från respektive energileverantör.

Catena mäter och följer årligen upp växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). I tabellen med information om beräkningarna av energiförbrukning och växthusgasutsläpp redovisas vilka aktiviteter som Catena redovisar inom respektive scope samt datakällor och antaganden som ligger till grund för

redovisningen av växthusgasutsläpp. Omvandlingsfaktorerna uppdateras en gång per år i samband med framtagning av hållbarhetsredovisningen.

Catena använder så långt det är möjligt omvandlingsfaktorer som innefattar alla relevanta växthusgaser, dvs CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, HFCs, PFCs, SF<sub>6</sub> och NF<sub>3</sub>. Bolaget genomför inga egna omräkningar från andra växthusgaser till CO<sub>2</sub>e och har därför inget generellt värde för Global Warming Potential (GWP).

Förbränning av förnybara bränslen ger precis som fossila bränslen upphov till växthusgasutsläpp, men eftersom dessa utsläpp är en del av ett kretslopp redovisar Catena inte utsläppen inom ramen för bolagets utsläpp. De omvandlingsfaktorer som avser användning av förnybara bränslen utgörs av den del av bränslet som är fossilt, dvs exempelvis de cirka 15 procent av E85 som utgörs av bensin.

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

	2016	2015	2014
<b>Scope 1</b> (Användning av olja, naturgas samt drivmedel i tjänstebilar)	54	29	23
<b>Scope 2</b> (El och fjärrvärme som inte undermäts för respektive hyresgäst)	1 248	315	441
<b>Scope 3</b> (Olja, naturgas, el och fjärrvärme som undermäts för respektive hyresgäst samt tjänsteresor och anställdas pendlning)	3 461	634	711
<b>Totalt</b>	<b>4 763</b>	<b>978</b>	<b>1 175</b>

Tabellen visar Catenas utsläpp av växthusgaser fördelat på respektive scope.

### Miljöcertifierade fastigheter (kvm)

	2016	2015	2014
EU GreenBuilding	43 209	14 959	14 959
<b>Total certifierad yta</b>	<b>43 209</b>	<b>14 959</b>	<b>14 959</b>
<b>Andel av total uthyrningsbar yta</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>

Tabellen visar Catenas utsläpp av växthusgaser fördelat på respektive scope.

SCOPE	AKTIVITET	AKTIVITETSDATA	OMVANDLINGSFAKTOR
Scope 1	Förbrukning av olja i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning och fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende förbrukning i de fastigheter som värms med olja.	Eldningsolja: 280 g CO <sub>2</sub> /kWh Källa: GHG Protocol
Scope 1	Förbrukning av naturgas i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning och fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende förbrukning i de fastigheter som värms med naturgas.	Naturgas: 202 g CO <sub>2</sub> /kWh Källa: GHG Protocol
Scope 1	Tjänsteresor med företagsbil & tjänstebil.	Intern inhämtning av statistik. Resor med företagsbil utgår ifrån avläsning av mätarställningar och resor i tjänstebil baseras på medarbetares redovisning för att erhålla milersättning för resor i tjänsten.	Växthusgasutsläpp avser körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil i kombination med nedanstående.  Bensin: 2 300 g CO <sub>2</sub> /liter Diesel: 2 540 g CO <sub>2</sub> /liter E85: 363 g CO <sub>2</sub> /liter Naturgas: 2 352 g CO <sub>2</sub> /liter Biogas: 0 g CO <sub>2</sub> /liter  Omvandlingsfaktor för fordonsgas ges från ovanstående i kombination med SCB:s statistik för försäljning av naturgas/biogas i respektive län.  Källa: Nätverket för transporter och miljön (NTM), SCB
Scope 2	Förbrukning av el i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning och fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik i de fastigheter där Catena har elabonnemang.	Val av omvandlingsfaktor utgår ifrån vilken elleverantör respektive fastighet har. För aktuella bolag och använda faktorer 2016, se nedan. Data har eftersläpning om ett år då info från leverantörer generellt inte släppts för aktuellt år då redovisningen tas fram.  Vattenfall: 0,04 g CO <sub>2</sub> /kWh DONG Energy: 468 g CO <sub>2</sub> /kWh Scandem: 336 g CO <sub>2</sub> /kWh EON (förnybar el): 0 g CO <sub>2</sub> /kWh  Källa: Respektive elleverantör.
Scope 2	Förbrukning av fjärrvärme i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning och fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik i de fastigheter där Catena står på avtal för fjärrvärme.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme, data har eftersläpning om ett år då info från leverantörer generellt inte släppts för aktuellt år då redovisningen tas fram.
Scope 3	Förbrukning av energi i fastigheter där hyresgästen har separat mätning och fakturering av verklig förbrukning.	Statistik på förbrukning av olja, naturgas, el och fjärrvärme i kombination med information om vilka hyresgäster som har separat undermätning och fakturering av verklig förbrukning.	Se respektive energityp i Scope 1 och Scope 2; d.v.s. olja, naturgas, el och fjärrvärme.
Scope 3	Tjänsteresor privat bil	Intern inhämtning av statistik. Körd sträcka baseras på medarbetares redovisning för att erhålla milersättning för resor i tjänsten.	Antagande om bensinbil, 194g CO <sub>2</sub> /km Källa: Trafikverket, NTM.

SCOPE	AKTIVITET	AKTIVITETSDATA	OMVANDLINGSFAKTOR
Scope 3	Tjänsteresor taxi	Intern inhämtning av statistik. Körd sträcka baseras på bokförda kostnader för taxi.	Antagande om jämförbar resa med genomsnitt Taxi Stockholm, 2,6g CO <sub>2</sub> /kr (2016).
Scope 3	Tjänsteresor tåg	Statistik från resebyrå och bokföring av periodkort och resor med tåg.	Antagande om SJ2000, 0,0019g CO <sub>2</sub> /pkm.
Scope 3	Tjänsteresor flyg	Statistik från resebyrå och bokföring av periodkort och resor med flyg.	Omvandlingsfaktorer beror på flygsträcka på respektive resa. Resor kortare än 700 km: 171 g CO <sub>2</sub> /km Resor mellan 700 och 3 000 km: 97 g CO <sub>2</sub> /km Resor längre än 3 000 km: 113 CO <sub>2</sub> /km  Källa: Greenhouse Gas Protocol, Transportstyrelsen
Scope 3	Medarbetares pendling till och från arbetsplatsen.	Genomsnittlig rest sträcka med olika färdmedel beräknas från medelantal anställda under året samt svar i medarbetarenkät som skickas till samtliga anställda en gång per år.	För pendlingsresor används statistik för CO <sub>2</sub> -utsläpp per kilometer för olika transportmedel. Bensinbil, 194g CO <sub>2</sub> /km Diesebil, 165g CO <sub>2</sub> /km Miljöklassad bensin/diesel, 120g CO <sub>2</sub> /km Etanolbil, 91g CO <sub>2</sub> /km Gasbil, 73g CO <sub>2</sub> /km MC/Moped, 91g CO <sub>2</sub> /km Spårtrafik: 2g CO <sub>2</sub> /pkm Buss: 44g CO <sub>2</sub> /pkm  Källa: Trafikverket, NTM

### Initiativ & principer

I GRI:s riktlinjer ombeds företag beskriva om och i så fall hur organisationen stödjer den så kallade försiktighetsprincipen och huruvida företaget stödjer några andra externt utvecklade principer. Catena arbetar för att följa försiktighetsprincipen och strävar efter en sund riskbedömning i hela verksamheten. Bolaget eftersträvar att utveckla verksamheten i en riktning som minskar negativ påverkan och maximerar positiv påverkan på samhället och miljön. Utöver Catenas ISO-certifiering har bolaget inte aktivt anslutit sig till några frivilliga externt utvecklade principer.

### Leverantörsbedömning

Catena mäter i nuläget inga av GRI:s indikatorer för aspekten leverantörsbedömning av miljöpåverkan. Bolaget bedömer även fortsättningsvis aspekten som väsentlig men utvärderar lämpliga indikatorer för att mäta och följa upp prestanda på ett relevant och kostnadseffektivt sätt.



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

## ► Catena året om

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

### Årsstämma

Catenas aktieägare hälsas välkomna till årsstämman som hålls 27 april 2017 klockan 16:00 på IVAs konferenscentrum, Grev Turegatan 16 i Stockholm. Se kallelse på omslagets flik.

### Kalendarium

Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Under 2017 planeras dessa publiceras:

- 2017-04-27 Årsstämma 2017.
- 2017-04-27 Kvartalsrapport januari – mars 2017.
- 2017-07-10 Kvartalsrapport april – juni 2017.
- 2017-10-27 Kvartalsrapport juli – september 2017.
- 2018-02-16 Kvartalsrapport oktober – december 2017 samt bokslutskommuniké.

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

### Följ Catena på webbplatsen

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



### Logistiktrender

Catena analyserar och driver på olika sätt de rådande logistiktrenderna. Bland annat genom att arrangera seminariet Logistiktrender där olika logistikaspekter diskuteras. Seminariet 2017 hålls i Helsingborg den 4 maj.

### Ordlista

#### Logistikfastighet

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

#### Terminaler/Kombiterminal

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

#### Last mile distribution

Den avslutande delen av transporten fram till slutförbrukaren.

#### Logistiklager

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

#### Distributionslager

En fastighet med varor som lagras en kortare tid för att sedan transporteras vidare.

#### Citylogistik

Ett distributionslager som är optimerat för snabba och korta transporter, av snabbbrännbara varor som exempelvis färskvaror.

#### E-handel

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

# Index

## Urval av pressmeddelanden under 2016

2016-12-19	Catena säljer sex fastigheter, som saknar strategisk betydelse, till ett värde om 250 Mkr.
2016-12-14	Catena förvärvar sex moderna terminalbyggnader på strategiska lägen för 474 Mkr.
2016-12-07	Catena investerar 200 Mkr i Mölnlycke.
2016-11-17	Catena förvärvar fastighet i Helsingborg för 102 Mkr.
2016-10-31	Catena offentliggör ökning av antalet aktier och röster.
2016-10-20	Catenas valberedning inför årsstämman 2017.
2016-10-06	Catena genomför en riktad nyemission om 2,5 miljoner aktier och tillförs cirka 330 Mkr.
2016-10-05	Catena utreder förutsättningar för en riktad nyemission.
2016-09-15	Catena rekryterar Benny Thögersen.
2016-09-13	Catena förvärvar terminalfastighet av PostNord för 56 Mkr.
2016-06-17	Catena investerar ytterligare 20 Mkr i sitt livsmedelskluster i Malmö.
2016-05-27	Catena storsatsar i Örebro.
2016-05-23	Catena gör bytesaffär med Malmö Kommun.
2016-05-02	Catena investerar 30 Mkr i Malmö.
2016-04-01	Catena säljer fastighet i Partille.
2016-03-29	Catenas årsredovisning för 2015 är publicerad.
2016-03-23	Catena hyr ut och bygger i Nässjö.
2016-03-23	Kallelse till årsstämma.
2016-02-29	Ökning av det totala antalet aktier och röster i Catena.
2016-02-22	Catena bygger ny logistikbyggnad åt Boozt Fashion AB i Ängelholm.
2016-02-08	Catena har erhållit 94,5 procent av aktierna i Tribona och påkallar tvångsinlösen inom kort.
2016-01-29	Ökning av det totala antalet aktier och röster i Catena.

## Diagram och tabeller exkl. noter

	Sida
Belåningsgrad – fastigheter	61
BNP	13
Börskurs/eget kapital	62
Data per aktie	65
Detaljhandels utveckling, löpande priser	13
Direktavkastning, aktien	63
Driftsöverskott	41
Eget kapital och avkastning	5
E-handels utveckling, löpande priser	13
Energianvändning	27
eNPS	27
Fastighetsförsäljningar	43
Fastighetsbeståndet fördelat per region	43
Fastighetsbeståndets utveckling	4,43
Fastighetsförteckning per region	52
Fastighetsförvärv	43
Fastighetsvärdering	50,123
Fördelning av växthusgasutsläpp	35
Förvaltningsresultat	41
Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring av rörelsekapital	4
Genomsnittliga hyresnivåer	15
Genomsnittlig kontraktstid	27,43
Genomsnittlig kapitalbindning	25,27
Genomsnittlig ränta	27,124
Handelsbalans	13
Hyresintäkter	4,41
In- och utflyttning	4,41
Indexkontrakt	123
Industriproduktion, fasta priser, förändring	13
Inköpt energi	33
Kapitalbindning	61,124
Kapitalstruktur	61
Kassalikviditet	124
Kundförluster	122
Kundgrupper	41
Kursutveckling	62
Känslighetsanalys	125
Löptider, kontrakt	122
Medarbetarnas fördelning – kön	37
Medarbetarnas fördelning – ålder	37
Nyckeltal	4
Nyckeltal – Regioner	45-49
Omsättning, aktien	62
Personaldata	37
Projektutveckling	124
Resultat före skatt	5
Resultat per aktie	5
Ränteförfall	61,124
Räntetäckningsgrad	25
Sammanställning styrelse och medarbetare	37
Sjukfrånvaro	36
Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	31
Soliditet	5,25
Större färdigställda projekt 2016	22
Större pågående projekt 2016	23
Substansvärde, EPRA NAV och totalavkastning	63
Tillväxt fastighetsvärde	27
Utbildningstimmar/person	37
Utdelning och utdelningsandel	62
Uthyrningsgrad	43,122
Vinstdisposition	57
Värderingsmodell	50
Växthusgasutsläpp totalt	35
Ägarstruktur	64
Överskottsgrad	27

An English version will be available at [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se) on approx. April 7, 2017.

Catena AB är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget är bildat och registrerat enligt svensk rätt med firmanamnet Catena AB (publ) och organisationsnummer 556294-1715. Bolaget har sitt säte i Solna, Sverige. Catenas årsredovisning publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är den officiella. Årsredovisningen är publicerad på bolagets webbplats ([www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)) den 29 mars 2017. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 18-65. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 67-113 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2015 om inget annat anges.

Information om marknaden är baserad på Catenas egen bedömning om ingen annan källa anges. Bedömningar baseras på bästa tillgängliga faktaunderlag vid årsredovisningens upprättande. Denna rapport innehåller framtidsinriktad information. Även om Catenas ledning bedömer denna information som rimlig kan inga garantier lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig korrekta. Följaktligen kan verkligt framtida utfall variera jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer. För finansiella och operationella definitioner, se sidan 129.

# CATENA

Catena äger, utvecklar aktivt och förvaltar effektivt välbelägna logistikfastigheter. Det övergripande målet är att uppvisa ett starkt kassaflöde för att möjliggöra en stabil utveckling samt utdelning till aktieägarna. Catena AB är noterat på Nasdaq Stockholm.

Huvudkontor  
**Catena AB (publ)**  
Box 5003  
250 05 Helsingborg  
Tel vxl 042-449 22 00

**Bud/besöksadress:**  
Landskronavägen 7A  
252 32 Helsingborg

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

**Catena AB/Helsingborg**  
Se Huvudkontor

**Catena AB/Jönköping**  
Se Catena AB/Malmö  
Tel vxl 042-449 22 00

**Catena AB/Malmö**  
Lagervägen 4  
232 37 Arlöv  
Tel vxl 042-449 22 00

**Catena AB/Stockholm**  
Östra Längdgatan 1  
611 35 Nyköping  
Tel vxl 042-449 22 00



[www.fhr.se](http://www.fhr.se)