



En ansvarsfull bolagsstyrning skapar förtroende

En god bolagsstyrning är viktig för ägarnas och alla andra intressenters förtroende för verksamheten. Det är naturligtvis speciellt viktigt när två verksamheter fusioneras. Endast då kan alla de goda intentioner som ligger bakom Catenas förvärv av Brinova Logistik AB förverkligas och verksamheten utvecklas. Därför är det glädjande att jag i egenskap av styrelseordförande redan nu kan konstatera att vi har en väl sammansatt styrelse som fungerar bra med den verkställande ledningen. Det innebär att vi kan fatta snabba, men välgrundade beslut och skapa det förtroende som är viktigt för vår kortsiktiga såväl, som långsiktiga, framgång.

Henry Klotz , styrelseordförande

Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv.

Genom öppenhet och tillgänglighet ger vi våra aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem. Den information som vi tillhandahåller ska vara korrekt, tillförlitlig och aktuell.

Bolagsstyrning

Catena är ett offentligt svenskt aktiebolag, noterat på NASDAQ OMX Stockholm. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, OMX Nordiska Börs regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning, interna riktlinjer och policyer samt andra tillämpliga lagar och regler. Catenas styrelse och ledning strävar efter att Catena ska leva upp till de krav som börserna, aktieägare och andra intressenter ställer på Catena. Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarskännande ägarroll. Den bygger på principen följa eller förklara. Avvikelser från Koden ska motiveras och förklaras. I denna bolagsstyrningsrapport beskrivs hur Catena under 2013 har tillämpat Koden.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. 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 24 april 2013

Vid Catenas årsstämma den 24 april 2013 fastställdes resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition om 11 564 500 kronor, vilket motsvarade en utdelning om 1 krona per aktie.

Årsstämman beslutade att antalet styrelseledamöter skulle uppgå till fem (5) stycken och om omval av styrelseledamöterna Henry Klotz, Christer Sandberg, Lennart Schönning och Bo Forsén samt nyval av Katarina Wallin för tiden intill nästa årsstämma. Henry Klotz utsågs till styrelsens ordförande.

Årsstämman beslutade även att fastställa riktlinjerna för ersättning till Catenas ledande befattningshavare. Årsstämman beslutade vidare att arvode till Catenas revisor ska utgå enligt godkänd löpande räkning.

Extra bolagsstämma den 23 september 2013

Vid extra bolagsstämma i Catena den 23 september 2013 fattade styrelsen beslut om genomförande av en nyemission som ett led i förvärvet av Brinova Logistik AB. Bolagsstämman beslutade även att antalet styrelseledamöter skulle uppgå till sex stycken och om nyval av styrelseledamöterna Erik Paulsson, Andreas Philipson och Gustaf Hermelin samt om omval av styrelseledamöterna Henry Klotz, Bo Forsén och Katarina Wallin för tiden intill nästa årsstämma. Henry Klotz utsågs till styrelsens ordförande. Styrelseledamöterna Christer Sandberg och Lennart Schönning hade avböjt omval.

Ersättningar till styrelse och ledning

Enligt årsstämman beslut den 24 april 2013 erhåller styrelsens ordförande 200 000 kronor och övriga ledamöter 100 000 kronor vardera. Till VD utgår inget styrelsearvode. Lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD och övriga ledande befattningshavare framgår av not 8, koncernen i årsredovisningen. Inga rörliga ersättningar har utbetalts under 2013 i Catena till VD eller övriga ledande befattningshavare.

Valberedning

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvode- ring av revisorer.

I samband med förvärvet av Brinova Logistik AB och nyemissionen i Catena har ägarförhållandet förändrats, vilket föranleder en ny sammansättning av valberedning baserat på ägandet per den 18 oktober 2013. Valberedningen består därefter av: Henry Klotz utsedd av CLS

Holdings plc., Åsa Bergström utsedd av Fabege AB, Svante Paulsson utsedd av Backahill Kil AB samt Klas Andersson utsedd av SFU Sverige AB. Valberedningens ordförande är Åsa Bergström medan styrelsens ordförande Henry Klotz är sammankallande.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta Catenas och koncernens angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, bolagsordning och arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen.

I styrelsens sammansättning ska finnas kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett fastighetsbolag. Bland ledamöterna finns kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling.

Catenas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter utan suppleanter. Catenas styrelse består av sex ledamöter som valdes vid extra bolagsstämma den 23 september 2013. Den extra

bolagsstämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Henry Klotz, Bo Forsén och Katarina Wallin samt nyval av Erik Paulsson, Gustaf Hermelin och Andreas Philipson. Henry Klotz utsågs till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer”.

Styrelsens arbete

Det ankommer på styrelsens ordförande att leda styrelsens arbete på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Förutom att leda styrelsens arbete följer ordföranden koncernens löpande utveckling genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2013 hölls tio protokollförda styrelsemöten, varav två var konstituerande. Fram till förvärvet av Brinovas logistikfastigheter var koncernens VD styrelsens sekreterare. Därefter övertog CFO som sekreterare i styrelsen. På styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats samt löpande uppföljning av resultat och ställning, värderingar av koncernens fastigheter, likviditet och finansiering samt investeringsbeslut.

Catenas huvudansvariga revisor Lars Wennberg, PwC, var adjungerad vid styrelsemötena i februari och november.

Närvaro 2013 – styrelsen

Mötesdag	Typ	Revisor									
		Henry Klotz	Bo Forsén	Andreas Philipson	Katarina Wallin	Erik Paulsson	Gustaf Hermelin	Lennart Schönning	Christer Sandberg	Jan Johansson	Lars Wennberg
21/2	O	X	X					X	X	-	X
24/4	O	X	X					X	X	-	
24/4	K	X	X		X			X	X		
8/8	O	X	X		X			X	X		
8/8	E	X	X		X			X	X*		
13/9	K	X	X		X						
23/9	E	X	X	X	X	X	X				
27/9	E	X	X	X	X	-	-				
6/11	O	X	X	X	X	X	X				X
9/12	ET	X	X	X	X	X	X				

K=Konstituerande. O=Ordinarie. E=Extra. ET=Extra telefon.

* Via telefon punkt 5.

Andreas Philipson har närvarat vid samtliga, men som Verkställande direktör före den 23/9.

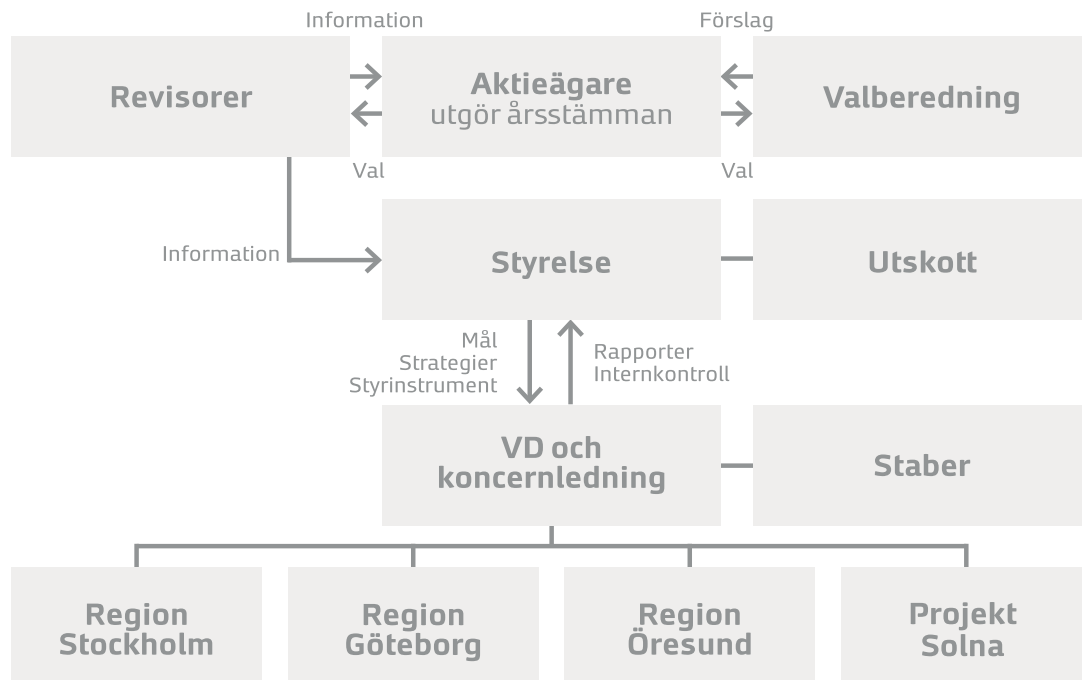
Erik Paulsson och Gustaf Hermelin närvarade vid möte 13/9, men ej som ledamöter.

Erik Paulsson och Gustaf Hermelin närvarade inte vid mötet den 27/9, p g a jäv.

Ordinarie stämma avhölls 2013-04-24, Jan Johansson lämnade och Katarina Wallin tillkom.

Extra stämma avhölls 2013-09-23, Lennart Schönning och Christer Sandberg lämnade samt Erik Paulsson, Andreas Philipson och Gustaf Hermelin tillkom.

Revisionskommitté – hela styrelsen. Ersättningskommitté – hela styrelsen t o m 2013-09-23, därefter bestående av Henry Klotz (ordförande), Bo Forsén och Katarina Wallin.



Arbetsordning

Styrelsen i Catena arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Catenas bolagsordning och är föremål för årlig översyn. Styrelsen utvärderar också VD:s arbete. Denne närvarar ej vid denna utvärdering.

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

Löpande på styrelsemötena sker avrapportering kring Catenas och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor, projektredovisning samt i förekommande fall underlag för investeringsbeslut och fastighetsförsäljningar.

Utöver att ansvara för Catenas organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Årligen fastställer styrelsen de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

Revisor

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

Arvode utgår enligt godkänd löpande räkning.

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 OMX Stockholm.

VD ska även övervaka efterlevnaden av mål, policys och strategiska planer, som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

Ersättningsutskott

Catenas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Utskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD enligt principer fastställda av styrelsen. För perioden fram till den 27 september 2013 ingick hela styrelsen i ersättningsutskottet, därefter utgörs ersättningsutskottet av Henry Klotz (ordförande), Bo Forsén samt Katarina Wallin.

Revisionsutskott

Catenas styrelse har tillsatt ett revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera

kontakten med koncernens revisor samt utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering.

Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete och följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Styrelsen har beslutat att samtliga styrelsemedlemmar med undantag av VD ska ingå i utskottet.

Aktiemarknadsinformation

Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. På Catenas webbplats www.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.



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, miljöpolicy och 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 verksamhetsstyr-

nings- 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.



Bilden visar ett representativt exempel på Catenas logistikfastigheter, Törsjö 2:49. Vål lokaliserad utanför Örebro vid Europavägarna E18/E20.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Catena AB för år 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 10–88.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av

koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catena AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 27 mars 2014

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor