

CATENA
ÅR 2023



Fastigheter för framtidens logistik

Årsredovisning med hållbarhetsrapport

Innehållsförteckning

INLEDNING

Catena - detta är vi! _____	3-7
VD-ord _____	8-9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Så skapar vi värde _____	11
Förvaltning _____	12
Fastighetsutveckling _____	13-14
Markbank _____	15-16

Verksamheten 2023

2023 - starkt resultat trots omvärldsutmaningar _____	17-19
Regionernas utveckling _____	20
Fastighetsförteckning _____	21-26
Fastighetsvärdering _____	27
Organisation _____	28

Finansiering

Finansiering och kapitalstruktur _____	29-31
--	-------

Aktuell intjäningsförmåga

_____	32
-------	----

Catena-aktien

Catena-aktiens utveckling _____	33-34
---------------------------------	-------

Marknadsutsikter

_____	35
-------	----

Riskhantering

Risker och riskhantering _____	36-39
--------------------------------	-------

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhet på Catena

Hållbarhet - en avgörande del i affären _____	41-42
FN:s globala mål _____	43

Hållbarhetsstyrning

_____	44-47
-------	-------

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp _____	48-50
Energi _____	51-52
Utsläpp till luft, vatten och mark _____	53
Vatten _____	54
Biodiversitet _____	55-56
Markanvändning _____	57
Materialval _____	58-59
TCFD _____	60-62
EU:s taxonomiförordning _____	63-64

Ansvarsfullt företagande

Arbetsmiljö _____	65-66
Hälsa och säkerhet _____	67-68
Mänskliga rättigheter _____	69
Antikorruption, regelefterlevnad och etik _____	70

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper _____	71-72
Miljöindikatorer, EPRA _____	73-76
Sociala indikatorer, EPRA _____	77-78
GRI-index _____	79-86
EPRA sBPR _____	87
Taxonomitabeller _____	88-92
Revisorns rapport _____	93

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning _____	95
----------------------------	----

Koncernen

Finansiella rapporter _____	96-99
Noter _____	100-123

Moderbolaget

Finansiella rapporter _____	124-126
Noter _____	127-136

Bolagsstyrningsrapport

_____	137-142
-------	---------

Styrelse och företagsledning

_____	143-144
-------	---------

Vinstdisposition

_____	145
-------	-----

Årsredovisningens undertecknande

_____	146
-------	-----

Revisionsberättelse

_____	147-150
-------	---------

ÖVERSIKTER OCH INFORMATION

Flerårsöversikt _____	152
-----------------------	-----

Information

EPRA nyckeltal _____	153
Definitioner _____	154-155
Catena året om _____	156
Adresser _____	157

Om den här rapporten

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

Catenas legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 11-39 och 96-146 samt har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr och sifferuppgifter inom parentes avser 2022, om inget annat anges. Catenas hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen omfattar sidorna 41-92.

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

Catena - detta är vi!



Genom samarbete och på ett hållbart sätt utvecklar Catena effektiva logistik-anläggningar som är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden. Anläggningarna förvaltas långsiktigt av oss - vi brukar säga att vi har ett evighets-perspektiv både när det gäller fastigheter och hyresgästrelationer.

132

Fastigheter

30 872

Fastighetsvärde, Mkr

2 278

Uthyrbar yta, tkvm

5,1

Genomsnittlig kontraktstid, år

96,6

Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %

884

Miljöcertifierad yta, tkvm

37,1

Belåningsgrad, %



Överträffar förväntningar

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



Tar ansvar över tid

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



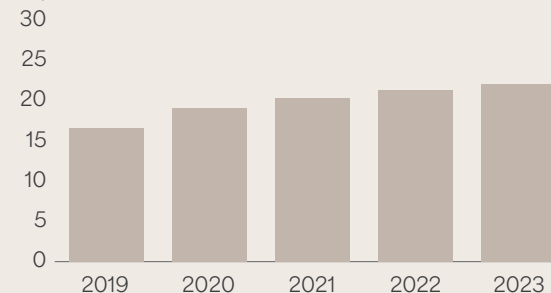
Är engagerade

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

4 %

Förvaltningsresultat per aktie ökade till 22,15 kr.

Kr/aktie



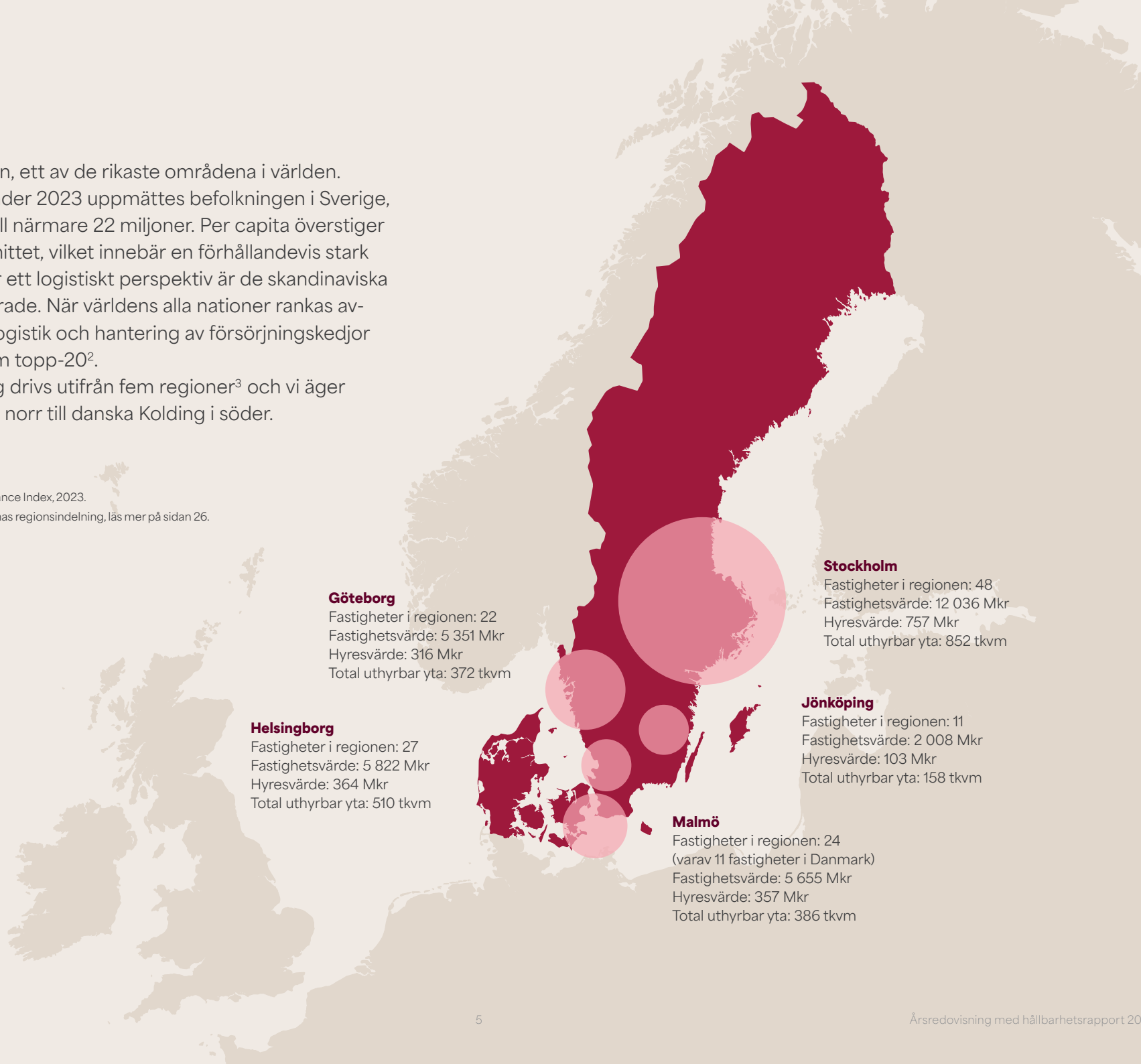
Vi verkar i Skandinavien, ett av de rikaste områdena i världen. Befolkningen växer, under 2023 uppmättes befolkningen i Sverige, Norge och Danmark till närmare 22 miljoner. Per capita överstiger BNP det europeiska snittet, vilket innebär en förhållandevis stark köpkraft i området¹. Ur ett logistiskt perspektiv är de skandinaviska länderna väl positionerade. När världens alla nationer rankas avseende infrastruktur, logistik och hantering av försörjningskedjor återfinns samtliga inom topp-20².

Catenas förvaltning drivs utifrån fem regioner³ och vi äger fastigheter från Luleå i norr till danska Kolding i söder.

¹ Eurostat.

² The World Bank, Logistics Performance Index, 2023.

³ Från 1 januari 2024 förändras Catenas regionsindelning, läs mer på sidan 26.



Vision värd att investera i

Catena vill länka Skandinavien godsflöden. Arbetet för att nå dit har genom åren resulterat i en förmåga att skapa stark tillväxt och ständigt förbättra vårt förvaltningsresultat. En unik markbank och ett strukturerat hållbarhetsarbete är några av garantierna för fortsatt positiv utveckling.

Globala trender formar framtidens logistikfastigheter

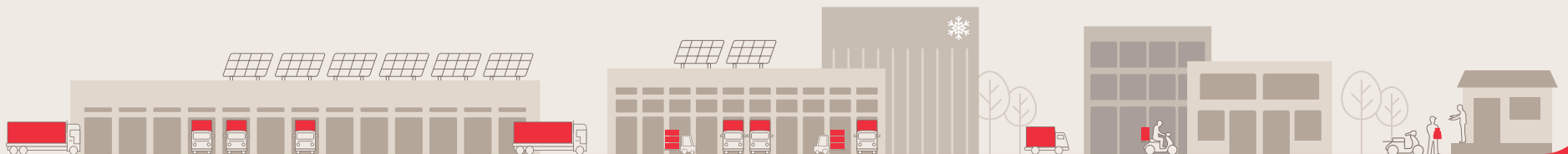
Generellt innebär en integrerad världsmarknad med komplexa, globala flöden att logistikkedjorna blir alltmer kritiska för samhället. Urbanisering och demografiutveckling ställer krav på nya typer av logistiklösningar nära kund och ökar behovet av individanpassade leveranser. Automation och robotisering bidrar till smartare logistik och den accelererande digitaliseringen möjliggör snabba, anpassade och mer klimatsmarta leveranser och driver tillväxt inom e-handeln. Alltsammans skapar behov av nya logistiktytor. Jämte alla trender löper ett ständigt ökande och alltmer angeläget behov av att göra leveranskedjorna mer hållbara. När linjära flöden förändras till cirkulära modeller måste logistiken kunna möta behoven som uppstår. Returflöden kan exempelvis få en avgörande betydelse i samhället och kräva mer ytor.

En marknad som efterfrågar mer

Den skandinaviska logistikfastighetsmarknaden har generellt låg vakansgrad. I kombination med ett ökande internationellt intresse och brist på bra mark leder det långsiktigt till konkurrens om fastigheter och tomter och skapar utrymme för en positiv hyresutveckling även i tider av samhällsekonomisk nedgång. Geopolitiska spänningar, handelshinder och ökade fraktkostnader innebär vidare att företag behåller större lager och försörjer fler funktioner. Det ökar efterfrågan på logistikanläggningar i rätt lägen. Beteendeförändringar, som exempelvis ett ökat intresse för att köpa matvaror online, driver efterfrågan på moderna och energieffektiva kylager. Många äldre kylförvaringsanläggningar drar mycket energi och Catena ser en stor potential inom segmentet. Utöver behoven av kylager ökar även behoven av terminaler och distributionslager som en följd av marknadstrenderna.

Fokuserad affärsmodell skapar aktieägarvärde

Sedan 2013, då Catena valde att fokusera på logistikfastigheter, har vi stadigt skapat aktieägarvärde. Koncernens fastighetsvärde har vuxit från 4 722 Mkr 2013 till 30 872 Mkr 2023. Förvaltningsresultatet har under samma period ökat med 23 procent per år i genomsnitt. Ett starkt kassaflöde ger utrymme för fortsatt utveckling och aktieägarvärde. Utdelningspolicyn innebär att vi långsiktigt ska utdela minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt. Vi arbetar kontinuerligt med att skapa värde för alla våra intressenter.



5

faktorer som gör Catena marknadsledande

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



Långsiktiga kundrelationer

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



En fokuserad affärsmodell

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



Fokus på hållbarhet ger ökad attraktivitet

Förmågan att erbjuda smarta ytor och optimera flöden med minimal påverkan är avgörande. Klimatförändringen bidrar till ökad sårbarhet och ställer krav på en fungerande handel och där cirkulära affärsmodeller skapar helt nya logistiska behov. Catena tar sig an alla områden där bolaget kan agera mer hållbart på ett systematiskt sätt. Genomtänkta strategier och ett långsiktigt förhållningssätt gynnar både ekonomiska, sociala och miljömässiga värden.



En marknadsledande markbank

Historiskt har Catena framgångsrikt förvärvat råmark med goda, framtida möjligheter för etablering. Det gör att Catena idag har en total potentiell markbank om cirka 4,6 miljoner kvm i strategiska logistiklägen. Värdefull kompetens om såväl mark med logistikpotential som kommunernas detaljplansprocesser gör Catena till en attraktiv partner.



Hållbar och effektiv projektutveckling

Utveckling och förädling är viktiga delar av Catenas affärsmodell och skapar förutsättningar för värdetilväxt i befintligt bestånd eller genom nybyggnadsprojekt. Med ett fokus på hållbara och effektiva logistikfastigheter i anslutning till viktiga logistiska nav kommer skalfördelar.

Vi vill förändra bilden av logistikfastigheter

Under 2023 har fastighetsbranschen präglats av en generell oro. Transaktionsvolymerna minskade med knappt 60 procent jämfört med 2022 och behovet av att anpassa skuldsättningen i branschen till en ny räntemiljö har stått i fokus för många bolag. Tyvärr har vi inte sett en återgång till ett stabilare säkerhetspolitiskt läge i världen och den bistra ekonomiska utvecklingen har pressat konsumtionen bland hushåll och påverkat investeringsplanerna för många företag.

Catena har klarat sig förhållandevis väl i denna verklighet. Dels tack vare vår starka finansiella ställning, dels för att vi fortsatt upplever en efterfrågan inom logistikfastighetssektorn. Omvärldsläget bidrar till att våra kunder lägger större fokus på att optimera distributionsnätverk och försörjningskedjor för att kunna möta en alltmer osäker tillvaro och oförutsedda omvärldshändelser.

Resan fortsätter

Vi håller fast vid vår specialisering inom logistikfastighetssegmentet men det är ett val som inte på något sätt innebär stagnation - tvärtom. Catena utvecklas i en mängd olika dimensioner och förändringstakten i bolaget är högre än någonsin.

Utöver att vi växer som bolag så är vårt erbjudande till marknaden något helt annat än tidigare. Komplexiteten i logistikfastigheter ökar, men det gör också möjligheterna. Under 2023 pågick flera byggnationer som på allvar sätter standarden för framtidens logistikfastigheter. I Jönköping syns nu siluetten av den 86 600 kvm stora logistikanläggning vi bygger för Elgiganten - ett banbrytande projekt. Målsättningen är att det ska bli den första logistikanläggningen i Sverige som certifieras enligt WELL Core, en internationell standard med syfte att främja hälsa och välmående för de som arbetar i byggnaden. I Helsing-

borg påbörjade vi etableringen av Logistikposition Ramlösa. Det blir ett helt nytt område alldeles intill E6 som vi tillsammans med hyresgästen Nowaste Logistics utformar på ett hållbart sätt, där estetik och teknik går hand i hand. Samtidigt växer Logistikposition Landvetter fram utanför Göteborg som kommer att tillföra värdefulla och moderna logistikytor på ett attraktivt läge. Det nya området präglas av smarta och hållbara lösningar, exempelvis sker spolning av toaletter med insamlat regnvatten för att minska vattenanvändningen.

Vårt förvärv av fastighetsutvecklingsbolaget Bockasjö under hösten har tillfört välkommen kraft och kapacitet i organisationen. Genom att sammanföra två framgångsrika affärsmodeller bibehåller vi ett högt tempo i vår projekt- och affärsutveckling. Vid efterfrågan av logistikytor aktualiseras alltid frågor kopplade till långsiktigt hållbara lösningar, teknisk innovation och framtida energiförsörjning. Tack vare vår specialiserade inriktning och kunskap om logistikfastigheter och vårt långsiktiga ägarperspektiv kan vi besvara de frågorna och agera proaktivt. Vi förnyar vårt erbjudande kontinuerligt för att kunna säkerställa samma professionella bemötande även i framtiden.

Energieffektivisering, flexibilitet i energianvändningen och framtida energiförsörjning är områden där utvecklingen går mycket snabbt. Tillsammans med våra hyresgäster ser vi stora möjligheter att öka produktionen av förnybar energi. Vi driver på olika sätt på för att våra insatser också ska stöttas av politiska reformer, men ser fortfarande att mycket återstår på den fronten. Access till energisystem och investeringar i kraftnäten är exempelvis nödvändigheter för att vi ska kunna maximera vår potential som energiproducent och modern fastighetsägare. Sedan 2022 är det belgiska logistikfastighetsbolaget WDP en av huvudägarna i Catena. De har framgångsrikt integrerat energiproduktion som



"Catena utvecklas i en mängd olika dimensioner och förändringstakten i bolaget är högre än någonsin"

en naturlig del av grundutförandet av sina logistikfastigheter och bidrar med sin överkapacitet på en energimarknad som välkomnar tillskottet - en modell vi inspireras av och som skulle kunna tjäna som inspiration även för svensk energipolitik.

Sammantaget har det för Catena varit ett mycket händelse-rikt år. Alla kliv vi tagit bidrar till att vi står än mer starka och är fortsatt väl positionerade.

Logistiken i huvudrollen för samhällets omställning

Vi verkar i en kontext som ger stor påverkan på vår omvärld - både direkt och indirekt. Vi kan också konstatera att det finns mycket i det sammanhang vi verkar i som kan utvecklas eller göras annorlunda för att bidra till ett mer hållbart samhälle. Genom vårt arbete och våra leveranser vill vi förändra uppfattningen om vad en logistikfastighet är och vilken nytta den kan göra. Det handlar om att genomlysa hanteringen av gods och varor, men också om våra anläggningars roll som attraktiva arbetsplatser, om vår framtida energiförsörjning och om hur vi vill att logistiken i samhället ska fungera i framtiden. För oss är hållbarhet en integrerad del av affären och de offensiva hållbarhetsmål som vi satte 2022 avspeglas idag fullt ut i utvecklingen av vårt erbjudande, vårt sätt att arbeta och i våra resultat.

Under 2023 har vi lagt stor kraft på den dubbla väsentlighetsanalys som avgör vilka hållbarhetsfrågor som vi ska rapportera på enligt CSRD och ESRS och som också gör att vi tydligare kan identifiera påverkan, risker och möjligheter. Analysen ligger till grund för vår hållbarhetsrapportering 2024 och vi ser stora fördelar med ett större fokus på finansiell väsentlighet för att driva omställning.

"De offensiva hållbarhetsmål som vi satte 2022 avspeglas idag fullt ut i utvecklingen av vårt erbjudande, vårt sätt att arbeta och i våra resultat"

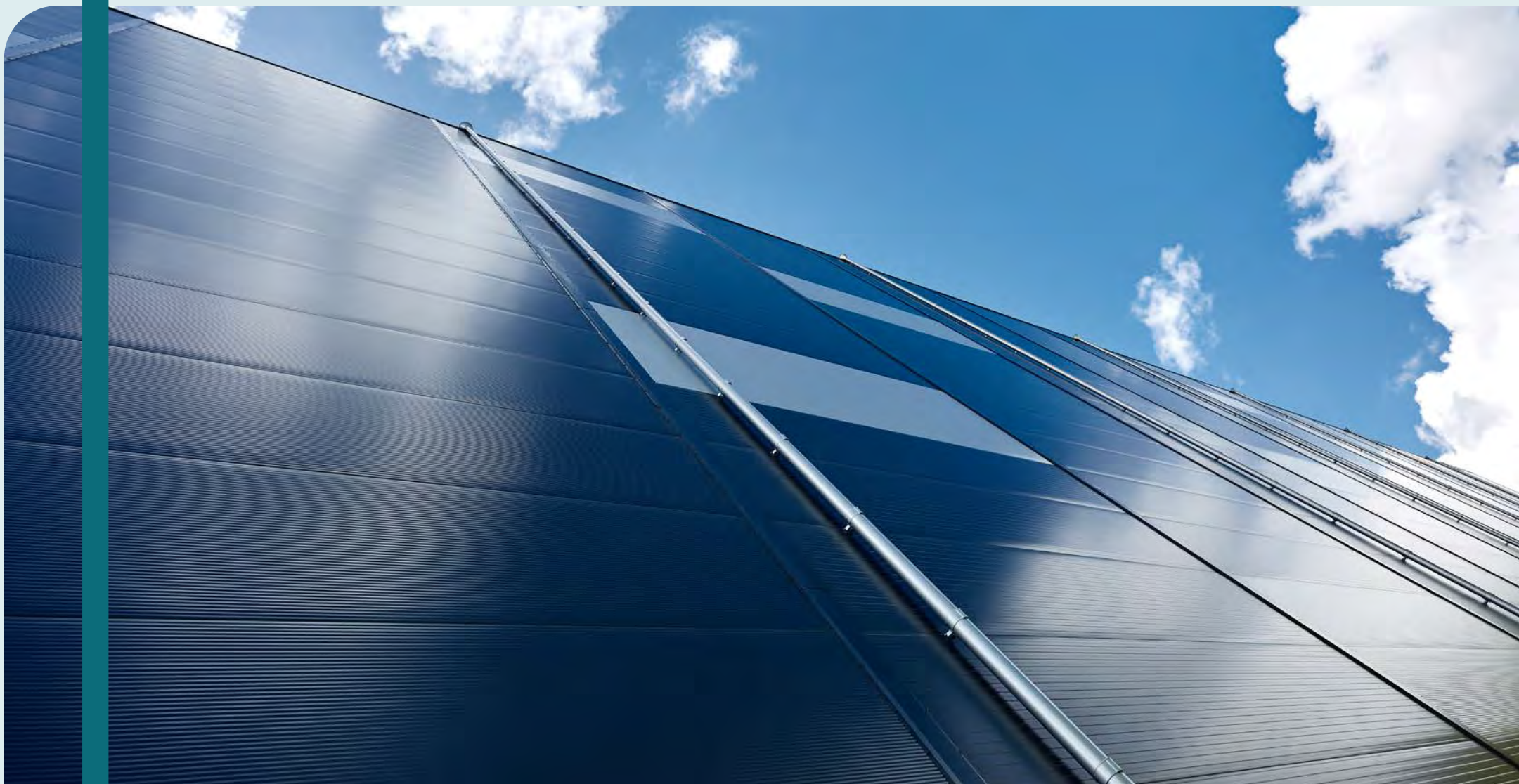
Resiliens för bibehållen förändringstakt

Det är stimulerande att verka i ett företag som växer och utvecklas, men bakom det ligger ett hårt arbete. Förväntningarna på det vi levererar är höga och jag kan inte nog understryka att det är alla de insatser som görs varje dag av Catenas medarbetare som i slutändan gör skillnad. Samtidigt som vi skapar nya affärer drivs flera koncerngemensamma interna utvecklingsprojekt i syfte att möjliggöra ett mer effektivt arbetssätt och att vara väl rustade för förändringar i omvärlden. Organisationen växer och vi förfinar ständigt våra processer och sätt att arbeta.

Jag vill rikta ett tack till alla Catenas medarbetare för deras engagemang, vilja att överträffa förväntningar och förmåga att lyfta blicken och se de långsiktiga målen även i en alltmer föränderlig tillvaro - det förhållningssättet är nyckeln till fortsatt framgång. Vi utgår från och ser fram emot att förändringstakten kommer vara fortsatt hög även under 2024 och framåt.

Helsingborg i mars 2024
Jörgen Eriksson, VD Catena AB

Förvaltningsberättelse



Affären – så skapar vi värde

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

Ett välfungerande logistiskt nätverk är beroende av genomtänkta nav och knutpunkter. Catena flyttar hela tiden fram positionerna för att bidra till att forma framtidens logistik. Ett långsiktigt och kundnära förhållningssätt är vår utgångspunkt. Visionen är att länka Skandinavians godsflöden.

Vårt framgångsrika arbete avspeglas i att vi över tid har genererat en stabil avkastning – den totala utdelningen under åren 2016–2023 uppgår till 1 940 Mkr.

Vårt arbete sker utifrån fyra strategiska horisonter

Hos alla oss som arbetar på Catena finns ett starkt driv och en stolthet över det vi levererar. Det är när mål och strategier omsätts i verklighet som utveckling sker.

Vårt arbete genomsyras av vår värdegrund – att överträffa förväntningar, ta ansvar över tid och dela med oss av vårt stora engagemang är ingångsvärden i alla relationer och i stora som små beslut. Vår affärsplan med mål och strategier utgår från fyra strategiska horisonter:

Fastighetsutveckling

Catena vill erbjuda fler hållbara och effektiva logistikanläggningar för att bli ett ännu bättre alternativ för kunder, placerare och medarbetare. Det övergripande målet är att generera ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten för att möjliggöra hållbar tillväxt och stabil avkastning. Ambitionen är att förvaltningsresultatet ska växa med minst 10 procent årligen. Tillsammans med egen projektutveckling utgör förvärv av mark och fastigheter viktiga delar av Catenas tillväxtstrategi.

→ Läs mer om fastighetsutveckling på sidorna 13-14.

Hållbarhet

Genom att utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners och vår miljö och på olika sätt vara delaktiga i samhällsutvecklingen tar vi långsiktigt ansvar. Våra mål för 2030 är att all uthyrningsbar yta i koncernen ska vara miljöcertifierad, nettooll växthusgasutsläpp och att hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet. Vi har vidare en ambition att nå ett Trust Index om 85 i medarbetarundersökningen Great Place to Work.

→ Läs mer om hållbarhet på sidorna 41-92.

Marknad

Catena vill vara förstahandsvalet vid behov av större logistiktor. Goda relationer och ett starkt varumärke är viktiga framgångsfaktorer. Vi vill befästa positionen som ett företag i framkant inom logistikområdet. Fokus ligger på innovativa och hållbara kunder där Catena som långsiktig, kundnära och proaktiv samtalspart möter de behov som uppstår när varuflöden och kundbeteenden förändras.

→ Läs mer om marknad på sidan 35.

Finansiering

Inom ramen för vår finanspolicy säkerställs ändamålsenlig finansiering till lägsta möjliga kostnad på kort och lång sikt. Ett antal finansiella mål skapar stabilitet: vi vill upprätthålla lägst en Investment Grade rating, vår soliditet ska uppgå till minst 40 procent, räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 gånger, den genomsnittliga kapitalbindningen ska uppgå till minst 2,5 år, av utestående kreditvolym ska minst 50 procent vara grön till 2025 och belåningsgraden ska uppgå till högst 50 procent.

→ Läs mer om finansiering på sidorna 29-31.



CATENA

VÄRDEGRUND

- Överträffa förväntningar
- Ta ansvar över tid
- Vara engagerade

MÅL OCH STRATEGIER UTIFRÅN FYRA HORISONTER

Fastighetsutveckling | Hållbarhet | Marknad | Finansiering

ÖVERGRIPANDE MÅL

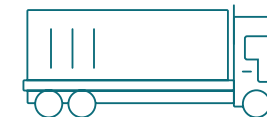
Ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten som möjliggör hållbar tillväxt och stabil avkastning

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

Att länka Skandinavians godsflöden



Förvaltning

En kundnära förvaltning där Catenas medarbetare ständigt vill överträffa förväntningar skapar rätt förutsättningar för ett lönsamt fastighetsbestånd och vi bidrar samtidigt till att våra hyresgäster når sina affärsmål. Det genuina engagemanget och de långsiktiga relationerna kännetecknar Catena.

Flexibilitet och service

En stor och varierande fastighetsportfölj gör det möjligt att möta behov som uppstår och på ett flexibelt sätt kunna reglera ytor i takt med hyresgästernas utveckling. Catena har därutöver en bred kompetens inom logistik och fastigheter och samarbetar med ett nätverk av specialister inom områden såsom säkerhet, IT-system för styrning, hanteringsutrustning eller helautomatiserade lösningar. På så sätt kan Catena smidigt hjälpa till att anpassa fastigheter efter nya behov eller förutsättningar.

Effektivitet och underhåll

Catenas fastigheter förbättras löpande. Hyresgästen ska alltid känna en trygghet i att fastigheten hålls i gott skick och att kontrollen av fastigheten är en del av erbjudandet. Ibland, inte minst när det gäller kostnads- eller energieffektiviseringar, initieras förändringen av Catena och ibland sker det i samverkan med en befintlig eller ny hyresgäst. Tack vare viljan till förbättring och förmågan att hitta nya lösningar förfinas ständigt Catenas kunderbjudande och processer.

Finns vid kundens sida

Catena är en långsiktig partner och den aktiva förvaltningen har resulterat i att bolaget under året fortsatt att stärka kundrelationer och ökat antalet kunder. En kompetent och handlingskraftig förvaltningsorganisation på plats i regionerna säkerställer relationen med hyresgästerna och gör det möjligt att snabbt agera på problem som kan uppstå.

Under året har vi genomfört en omfattande kundundersökning (Fastighetsbarometern) där vi kunde konstatera ett nöjd-kund-index om 76 vilket ligger strax över branschindex för övriga fastighetsbolag inom segmentet lager/industri som deltar i undersökningen. Genom att ligga steget före och utmana kring befintliga och nya behov hjälper Catena sina kunder att nå sina affärsmål samtidigt som nya affärsmöjligheter fångas upp.

Fastigheten Plantehuset 3 i Helsingborg.



Fastighetsutveckling

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

På balansdagen äger och förvaltar Catena 132 fastigheter på strategiska lägen, bestående av både förvärvade och egenutvecklade fastigheter. Målsättningen är att minst 1 Mdkr årligen ska gå till egen projektutveckling, det ger goda förutsättningar för att kunna växa tillsammans med nya och befintliga kunder och, i förlängningen, generera starka kassaflöden.

Under 2023 investerade Catena totalt 1 939 Mkr (1 418) i ny- och ombyggnationer. Under de senaste fem åren har bolaget i genomsnitt investerat för 1 198 Mkr årligen. Totalt löper på balansdagen projekt med kvarvarande investeringar om cirka 2,4 Mdkr.

Utveckling av befintliga anläggningar

En förädling av befintliga fastigheter höjer ständigt kvalitetsnivån och intjäningsförmågan i beståndet och fastigheterna blir mer hållbara över tid. På det viset utvecklas och anpassas äldre anläggningar efter uppdaterade krav och behov. Förändrade logistikflöden eller nya köpmönster påverkar också i hög grad fastigheternas utformning.

Projekt för ökad energieffektivitet är ett annat sätt att utveckla befintliga fastigheter. Bättre miljöprestanda och lägre kostnader är målet och det kan ge stor effekt att välja rätt värmekälla, installera solceller, skapa möjligheter för batterilagring eller säkerställa mer effektiva ventilationslösningar.

Genom ny- och tillbyggnation vässas erbjudandet

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

Platsutveckling som omfattar ett helt område skapar samordningsvinster som gynnar både Catena och hyresgästerna. Logistikposition Landvetter med hyresgästerna Menigo och MM-Sport närmar sig färdigställande och med det etableringen av ett helt nytt logistiknav med stor potential. Läget är optimalt för omlastning av gods och varor som dels försörjer Göteborgsregionen, dels övriga Norden med nära access till både flygplats och hamn. Under året kunde vi även börja verkställa planerna för Logistik-

position Ramlösa i Helsingborg. Tillsammans med Nowaste Logistics tilldelades Catena markanvisning 2021 för fastigheterna efter en markanvisningstävling på initiativ av Helsingborgs stad. Under året har byggnationen inletts av tre logistikanläggningar som även omfattar en höglagerdel. Catenas ambition är att området ska utvecklas hållbart, användas effektivt och utformas estetiskt tilltalande. Att skapa attraktiva arbetsplatser och ett område som uppskattas av besökare är centralt i projektet. Med en laga kraftvunnen detaljplan kan även Logistikposition Söderåsen i Bjuvs kommun påbörjas. Fastigheten omfattar en markyta om totalt 565 000 kvm.

I Jönköping byggs Catenas största logistikanläggning genom tiderna – Elgigantens nya anläggning med en yta om totalt 86 600 kvm. Målsättningen är att den nya anläggningen ska certifieras enligt både BREEAM Excellent och WELL Core. En framtida WELL-certifiering skulle innebära att den kan bli den för-

sta logistikanläggningen i Sverige som svarar mot WELL-kraven och därmed sätta en ny standard för logistikfastigheter gällande social hållbarhet. Bara några kilometer bort byggs ytterligare en anläggning där Nowaste Logistics ska hantera Grangårdens godsflöden. På fastigheten Sockret 4 i centrala Malmö sker en spännande utveckling. Byggnationen för Lekia färdigställdes under 2023 då Catena även offentliggjorde uppförandet av en 13 700 kvm stor logistikanläggning med omfattande ytor för kontor för e-handelsföretaget Rugvista. Etableringen utgör ytterligare ett led i Catenas arbete att bidra till utvecklingen av Malmös hamnområden, där vi tillför nya och genomtänkta logistikanläggningar som bidrar till områdets attraktivitet.













Målsättningen för Catena är att bygga hållbart över tid. Våra mål innebär att vi alltid vill minimera växthusgasutsläpp och arbeta för att öka biodiversiteten på fastigheterna. Alla nyproducerade logistikanläggningar miljöcertifieras.



Materialval spelar roll

För oss är det avgörande att våra fastigheter står sig över tid. Därför har vi valt att bygga flera av våra fastigheter i limträ. På bilden syns de 30 meter höga pelarna av limträ på fastigheten Stigamo 1:49 i Jönköping, där hyresgästen Nowaste Logistics kommer hantera godsflöden för Grangården. Genom att bygga med limträ kan vi minska fastighetens koldioxidavtryck, eftersom energianvändningen vid tillverkningen är mycket liten jämfört med andra konstruktionsmaterial. Limträ är också ett framtidssäkert och långsiktigt hållbart val. Det är ett starkt material som varken böjer eller kröker sig – och som lätt kan återanvändas eller återvinnas.

Större projekt under året

Projekt	Kommun	Yta, kvm	Bedömt drift- överskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat 2023-12-31, Mkr	Klart Uthyrningsgrad 2023-12-31	Miljö- certifiering
Färdigställda ny- och tillbyggnad >75 Mkr							
Planeraren 2, ICA	Borlänge	3 570	5	90	84	2023-04-01, 100% uthyrt	
Statorn 31, SGD	Norrköping	8 400	6	115	111	2023-07-01, 100% uthyrt	
Norra Varalöv 31:11, Carepa	Ängelholm	6 900	5	87	87	2023-09-01, 100% uthyrt	
Totalt färdigställda större projekt		18 870	16	292	282		
Pågående ny- och tillbyggnad >75 Mkr							
Sockret 4, Lekia	Malmö	18 700	13	208	224	Q1 2024, 62% uthyrt	
Dansered 1:66, Menigo	Härryda	42 300	38	607	433	Q4 2024, 100% uthyrt	
Dansered 1:66, MM-Sport	Härryda	8 690	6	108	108	Q1 2024, 100% uthyrt	
Dansered 1:66, Hus C	Härryda	33 120	24	344	107	*	
Hyltena 1:102, Elgiganten	Jönköping	86 600	45	813	704	Q2 2024, 100% uthyrt	
Stenvreten 8:33, Coop	Enköping	5 800	8	124	97	Q1 2024, 100% uthyrt	
Stigamo 1:49, Nowaste Logistics	Jönköping	33 000	25	379	117	Q4 2024, 38% uthyrt	
Klökän 1:25, Kyl- & Frysexpressen Nord	Sundsvall	5 012	8	120	36	Q2 2024, 100% uthyrt	
Vevaxeln 1 & Vipparmen 1, Nowaste Logistics	Helsingborg	75 000	67	950	84	Q1 2026, 0% uthyrt	
Sockret 4, Rugvista	Malmö	13 700	14	195	2	Q2 2025, 100% uthyrt	
Totalt pågående större projekt		321 922	248	3 848	1 912		

* Pausat för vidare dialog med Trafikverket.

Markbank

Catena har en attraktiv projektportfölj, i egen räkning eller i form av byggrätter och optioner. Med vår markreserv investerar vi aktivt i utvecklingen av nya logistiklägen och skapar unika möjligheter som kan aktiveras när tiden är rätt och rätt kund finns på plats.

Brist på mark på rätt läge

I takt med ett växande behov av ny logistisk infrastruktur ökar etableringstakten av nya logistikanläggningar. För att bygga dem krävs stora markytor vilket är bakgrunden till den markbrist som råder idag, särskilt i områden som är attraktiva för logistiketableringar. Eftersom marken i så kallade primelägen är begränsad och den svenska detaljplansprocessen har ett tids spann om 5-10 år finns en utbuds- och efterfrågeproblematik med stigande markpriser som följd.

Fastighetsbolag som kan erbjuda kunder etablering på bra logistiklägen har därmed en stark konkurrensfördel. Catena har under lång tid utvecklat värdefull kompetens för att i tidigt skede identifiera och förvärva attraktiva marktillgångar och noggrant kunna följa detaljplansprocessen. Långvariga relationer med kommuner och näringsliv skapar förvärvsmöjligheter. Ett långsiktigt ägande tillsammans med ett strukturerat hållbarhetsarbete bidrar till att göra Catena till en attraktiv partner.

Catena är väl positionerade

Catena har en total potentiell markbank om cirka 4,6 miljoner kvm i strategiska logistiklägen, primärt i Sverige. Markbanken består av marktillgångar i egen bok, via option och via joint ventures. Per årets utgång uppgår mark i egen bok till cirka 2,5 miljoner kvm varav cirka 1,9 miljoner kvm är detaljplanerad.

I normalfallet begränsas affärsrisken genom att mark förvärvas med en option där tillträde till marken sker först när detaljplanen vinner laga kraft. Historiskt har Catena framgångsrikt förvärvat råmark i tidiga skeden med goda möjligheter att få en godkänd detaljplan för etablering av logistikfastigheter. Vid utgången av 2023 var 40 procent av markbanken detaljplanerad och 52 procent var i en pågående process att få en godkänd detaljplan.

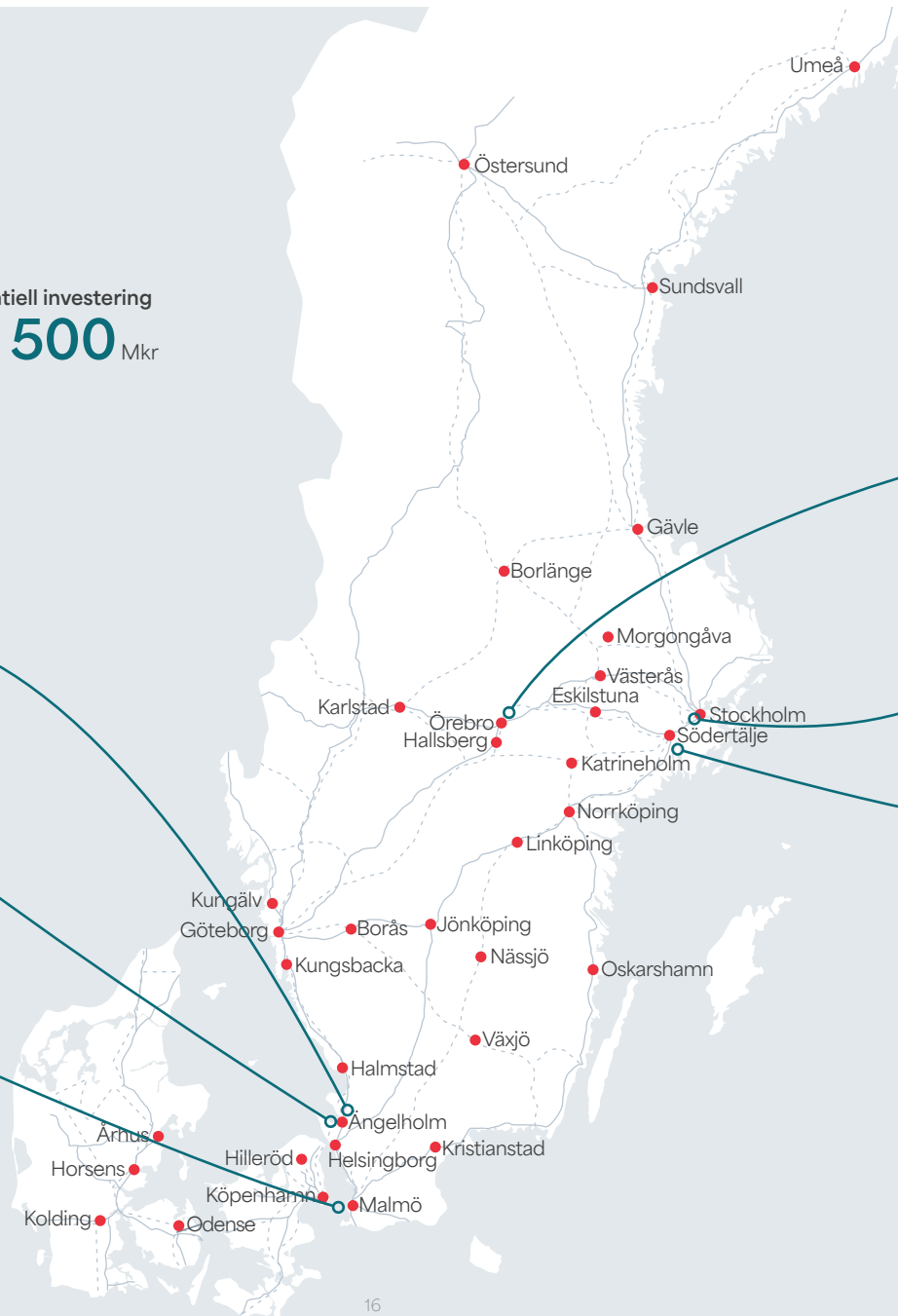
Vid en fullt detaljplanerad markbank uppskattar Catena att den totala byggrättsvolymen uppgår till 1,7 miljoner kvm. Befintlig markbank möjliggör en framtida investeringsvolym om uppskattningsvis 16,5 Mdkr. Historiskt har Catena befunnit sig på en marginal över marknadens avkastningskrav på uppemot 2-3 procentenheter i samband med nyproduktion. I nuvarande marknad väntas marginalen minska något. För att säkerställa en god säkerhetsmarginal startas nya projekt i normalfallet först när vi har tecknat hyreskontrakt med kund.

Större möjliga projekt

Område	Kommun	Total markyta, kvm	Ägarandel, %	Prognos byggklar mark
Ägda/delägda (i urval)				
Stockholm Syd	Nykvarn/Södertälje	450 000	100	Omgående
Logistikposition Sunnanå	Burlöv	120 000	100	Omgående
Folkestaleden	Eskilstuna	75 000	100	Omgående
Gårdsten	Göteborg	47 000	100	Omgående
Köpingegården	Helsingborg	42 000	100	Omgående
Mappen	Linköping	40 000	100	Omgående
Logistikposition Katrineholm	Katrineholm	30 000	100	Omgående
Logistikposition Söderåsen	Bjuv	565 000	100	Q2 2024
Örebro Syd	Örebro	920 000	50	Q3 2024
E-City Engelholm	Ängelholm	490 000	100	Q2 2025
Logistikposition Järna	Södertälje	1 000 000	50	Q1 2027
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	345 000	100	Q1 2029

Markbank

Catena har metodiskt förvärvat strategiska markfastigheter som utgör viktiga framtida pusselbitar i ett växande logistiskt nätverk.



Logistikposition Söderåsen
Bjuv
565 000 kvm mark
Detaljplan godkänd

E-City Engelholm
Ängelholm
490 000 kvm mark
Inväntar detaljplan

Logistikposition Sunnanå
Burlöv
120 000 kvm mark
Detaljplan godkänd

Örebro Syd (JV, 50%)
Törsjö
920 000 kvm mark
Inväntar detaljplan

Stockholm Syd
Nykvarn/Södertälje
450 000 kvm mark
Detaljplan godkänd

Logistikposition Järna (JV, 50%)
Södertälje
1 000 000 kvm mark
Inväntar detaljplan

2023 - starkt resultat trots omvärldsutmaningar

Logistikfastighetsmarknaden i stort och Catena i synnerhet har lyckats hålla emot väl trots en makroekonomiskt utmanande miljö 2023. Hyresintäkterna för 2023 steg 17 procent till 1 808 Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 1 107 Mkr - en ökning med 16 procent jämfört med förra året. Med ett starkt resultat och en stabil balansräkning har Catena de bästa förutsättningarna att fortsätta vidareutveckla sin redan starka position på den skandinaviska logistikfastighetsmarknaden.

Fastighetsbeståndet

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 31 december 2023, efter transaktioner och fastighetsregleringar, av 132 logistikfastigheter (125) belägna vid viktiga transportleder och befolkningscentra i huvudsak i södra och mellersta Sverige. Den totala uthyrbare arean uppgick till 2 278 tkvm (2 185). Det totala hyresvärdet uppgick till 1 897 Mkr (1 645) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis till 1 832 Mkr (1 599).

→ Läs mer om Catenas projekt på sidorna 13-16.

→ En fullständig fastighetsförteckning finns på sidorna 21-26.

Intäkter och hyra

Hyresintäkterna under året ökade med 17 procent till 1 808 Mkr (1 544), vilket motsvarar 802 kr/kvm (711). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 11,6 procent mot föregående år. Resterande intäktsökning avser färdigställda projekt samt effekten av transaktioner. Uthyrningsgraden minskade något till 96,6 procent (97,2). Catena har strategiskt placerade logistikanlägg-

ningar och ett fokuserat och aktivt uthyrningsarbete.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år cirka 63 procent (70) av den totala årshyran. Det innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till drygt fem år.

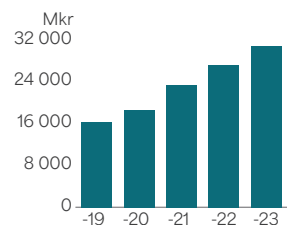
Uthyrning och inflyttning

Under året flyttade 64 hyresgäster in med nytecknade kontrakt på en sammanlagd yta om 136 223 kvm. Kontraktsvärde avseende denna inflyttning uppgick till 122 Mkr (125) medan avflyttningen stannade på 121 Mkr (40) för 67 uppsagda kontrakt med en sammanlagd yta om 157 156 kvm. Det innebär en nettointflyttning motsvarande ett värde på 1 Mkr (85).

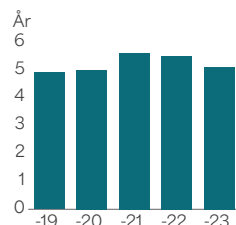
Kontraksstruktur

Kontraktsporföljen är långsiktig och hyresgästerna utgörs till övervägande del av stora, solida och väl etablerade företag verkamma inom olika sektorer såsom logistik, transport samt daglig-

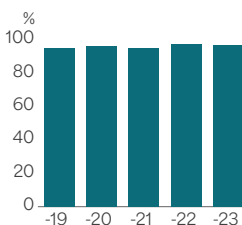
Fastighetsbeståndets värdeutveckling



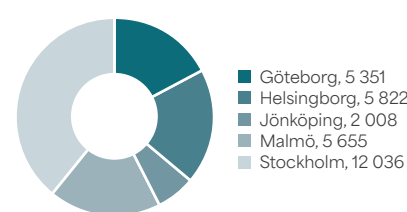
Genomsnittlig kontraktstid



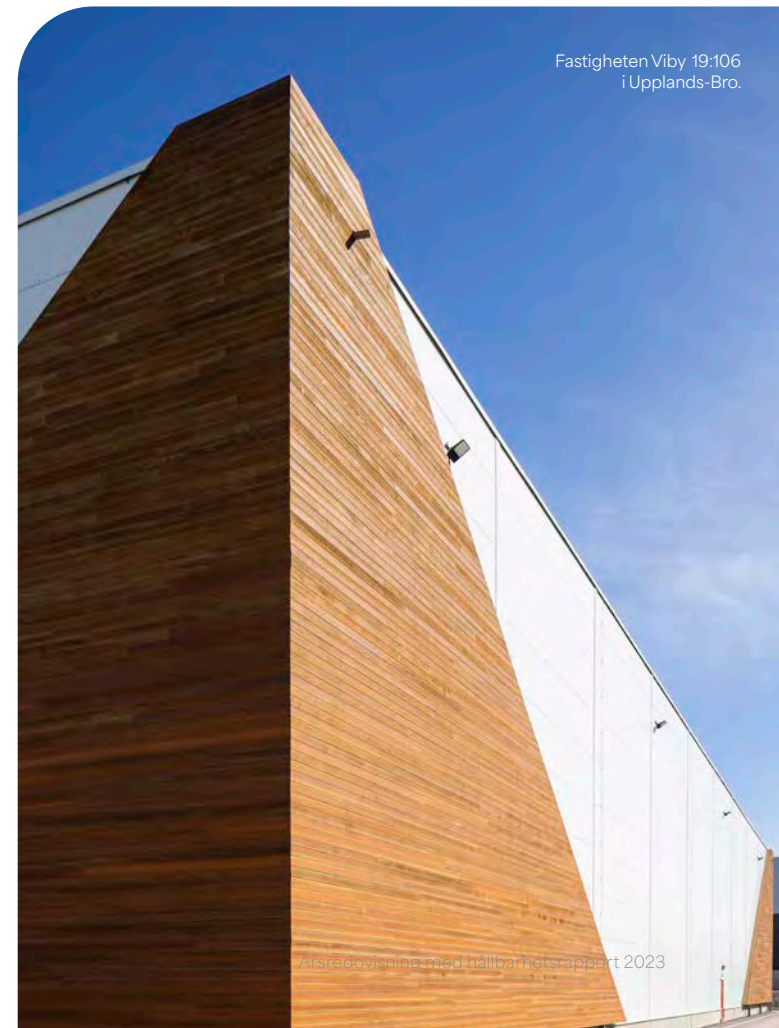
Ekonomisk uthyrningsgrad



Fastighetsbeståndet per region, Mkr



Fastigheten Viby 19:106 i Upplands-Bro.



varu- och sällanköpshandel. Det minskar risken för kundförluster drivna av kunders obestånd. En betydande del av kundbasen utgörs av e-handelsföretag.

Växande kundsegment är också tredjepartslogistik och kyl-lagerkunder. Catenas tio största hyresgäster, varav flera av dem hyr lokaler med varierande storlek och kontraktslängd på olika platser, svarade per 31 december 2023 för 44 procent (44) av koncernens kontrakterade hyresintäkter.

Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden var på bokslutsdagen fortsatt stabil lång och uppgick till 5,1 år (5,5). Det är dock värt att notera att många av bolagen representeras av ett antal lokalt beslutande enheter.

→ Tabell över kontraktens förfallostruktur finns på sidan 105, i not 5 Hyresintäkter.

Driftöverskott och överskottsgrad

Driftöverskottet, hyresintäkterna med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsadministration, ökade under året med 19 procent till 1 447 Mkr (1 220). Primärt är det en följd av de ökade ytorna, den stabila uthyrningsgraden, hyresökningar och effektiviseringar, inte minst på energiområdet. Bland annat har Catena fortsatt investera i energibesparande teknik som mer hållbar uppvärmning samt bättre belysnings- och ventilationssystem. Fastighetskostnaderna ökade till -361 Mkr (-324), vilket motsvarar

160 kr/kvm (150). Högre elpriser och driftskostnader är huvudanledningarna till den högre kostnaden per kvm i jämförelse med förra året. En stor del av kostnadsökningen vidarefaktureras till kund. Överskottsgraden uppgick sammanfattningsvis till stabila 80 procent (79). Det förekommer säsongsvariationer inom drift och underhåll av fastigheter. Stränga vintrar eller en ovanligt varm sommar kan innebära ökade kostnader. Variationerna uppvägs till viss del av vidarefakturerade kostnader till hyresgästerna.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar, ökade jämfört med föregående år med 153 Mkr eller 16 procent till 1 107 Mkr (954). Den främsta anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat driftöverskott. Även en värdeförändring på grund av färdigställt projekt i intressebolaget Foodhills Fastighet AB har påverkat resultatet positivt med 35 Mkr.

Förvaltningsresultatet påverkades också av de finansiella kostnaderna som under året uppgick till -363 Mkr (-247). Räntekostnaderna har ökat mot bakgrund av högre marknadsräntor och en större låneportfölj. Under året har ränta uppgående till 41 Mkr aktiverats i projekt.

→ Läs mer om finansiering på sidorna 29-31.

Årets resultat

Årets resultat minskade till 986 Mkr (1 996), vilket är 1 010 Mkr lägre än föregående år. De realiserade värdeförändringarna på fastigheter är 524 Mkr (765). Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick till -296 Mkr (644). I slutet av året sjönk de långa marknadsräntorna kraftigt vilket har påverkat värdet på derivatportföljen negativt över året som helhet. De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

→ Läs mer om årets resultat på sidorna 95-136, Finansiell information.

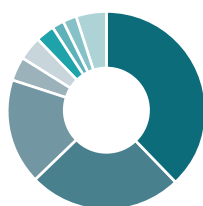
Fastighetsbeståndets utveckling

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

Förvärv

Catena har under året förvärvat åtta fastigheter, varav fyra markfastigheter, till ett sammanlagt värde om 1 209 Mkr. En fastighet är belägen i Horsens, Danmark med DKI Logistics A/S som hyresgäst. Två fastigheter tillträdades från ICA Fastigheter med densamma som hyresgäst via en sale and leaseback-transaktion. Dessa är belägna i Stockholm och Göteborg. Tillträde till en av två förvärvade fastigheter i Kungälv har också genomförts. Markförvärven ligger i Helsingborg, Jönköping, Göteborg och Sundsvall.

Kundgrupper, kontraktsvärde

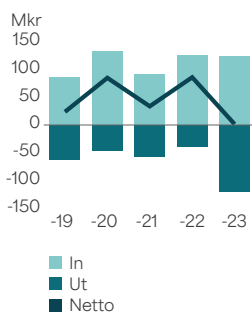


- Logistik och transport, 38%
- Dagligvaror, 25%
- Sällanköpsvaror, 17%
- Sjukvård, 4%
- Bygg och inredning, 4%
- Industri, 3%
- Paketering, 2%
- Statlig, 2%
- Övrigt, 5%

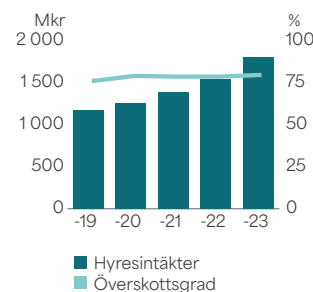
Catenas 10 största kunder per 31 december 2023, kontraktsvärde

1. DHL, 10%
2. ICA, 8%
3. Martin & Servera, 6%
4. PostNord, 5%
5. Boozt, 3%
6. Nowaste Logistics, 3%
7. DKI Logistics, 3%
8. Dagab, 2%
9. Intervare, 2%
10. Menigo, 2%

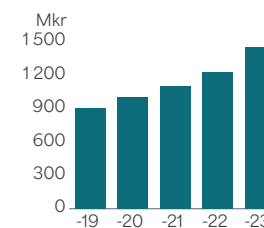
In- och utflyttning



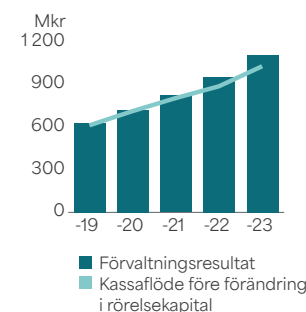
Hyresintäkter och överskottsgrad



Driftöverskott



Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 1 939 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter under året har skett på Hyltlena 1:102 där Catena uppför en 86 600 kvm stor logistikanläggning till hyresgästen El-giganten. Större investeringar har också skett på Logistikposition Landvetter utanför Göteborg där Catena uppför en ny kyl- och frysanläggning till hyresgästen Menigo Foodservice och i Malmö på Sockret 4 där Catena uppfört en 18 700 kvm stor logistikanläggning till hyresgästen Lekia.

Större hyresgästanpassningar har gjorts på bland annat fastigheten Adaptern 1 i Norrköping.

Avyttringar

Under året har Catena avyttrat fastigheten Källbäckstryd 1:408 med en yta om 1 247 kvm. Det sammantagna fastighetsvärdet uppgick till 9 Mkr, se not 13 Förvaltningsfastigheter, sidan 110.

Orealiserade värdeförändringar

De realiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 524 Mkr (765). Detta motsvarar 1,7 procent av värdet före justering. För mark är värdeförändringarna markant positiva (se vidare beskrivning under Fastighetsvärdering, sidan 27) medan högre avkastningskrav är huvudanledningen bakom negativa realiserade värdeförändringar för övriga beståndet.

Närståendetransaktioner

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB, Evidens BLW AB och Rögle Marknads AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023

2023-02-21

Catena uppdaterar sin finanspolicy och adderar nyckeltalet Net Debt/EBITDA.

2023-05-12

NCR bekräftar Catenas kreditbetyg BBB- och justerar utsikterna från stabila till positiva.

2023-05-25

Fitch Ratings publicerar Catenas långsiktiga kreditbetyg BBB- med stabila utsikter.

2023-06-13

Utvecklingen av Logistikposition Ramlösa inleds och Catena startar byggnation av tre logistikanläggningar i Helsingborg om totalt cirka 75 000 kvm och investerar 950 Mkr.

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Egeskovvej 24	2023-01-23	Malmö	Horsens, DK	31 900	492	21
Arendal 13:3	2023-02-01	Göteborg	Göteborg	17 307	300	19
Viby 19:106	2023-02-01	Stockholm	Upplands-Bro	7 335	200	11
Stigamo 1:49	2023-03-13	Jönköping	Jönköping	mark	72	0
Gårdsten 45:24	2023-06-09	Göteborg	Göteborg	mark	42	0
Klökan 1:25	2023-07-13	Stockholm	Sundsvall	mark	3	0
Äskatorp 4:9	2023-09-01	Göteborg	Kungsbacka	5 918	113	7
Vasatorp 1:10	2023-10-27	Helsingborg	Helsingborg	mark	37	0
Totalt				62 460	1 259	58

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Källbäckstryd 1:408	2023-03-01	Göteborg	Borås	1 247	9	1
Totalt				1 247	9	1

2023-07-04

Catena accelererar sin projektkapacitet genom förvärv av Bockasjö AB för 462 Mkr. I samband med affären, som tillträdades i oktober 2023, emitterade Catena nya aktier som en del av köpeskillingen. Förvärvet skedde mot bakgrund av Catenas tillväxtplaner och stora befintliga markbank med flera områden som är i startgroparna för byggnation. Detta, tillsammans med en fortsatt efterfrågan, gör att Catena ser möjligheter att växa genom projektutveckling. Affären sker som ett bolagsförvärv där Catena förvärvar Bockasjö med dotterbolag till en köpeskilling om 462 Mkr före tilläggsköpeskillingar som baseras på framtida projekt, varav 125 Mkr betalas via nyemitterade Catena-aktier.

2023-10-04

Catena tillträder förvärvet av Bockasjö och genomför en riktad nyemission av 328 094 aktier till säljarna av Bockasjö.

2023-10-13

Catena utser valberedning inför årsstämma 2024.

2023-10-31

Catena offentliggör ökning av antalet aktier och röster under oktober 2023 med 328 094 aktier och röster.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Ingen uppdatering har under året skett avseende riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare, läs mer i not 9, Anställda och Personalkostnader, sidorna 106-107.

Moderbolagets resultat

Moderbolag är Catena AB (publ). Moderbolagets verksamhet består av koncernsamordnande uppgifter och äga aktier i rörelse-drivande bolag. Resultatet före skatt uppgick till 98 Mkr (852). Det lägre resultatet för året är hänförligt till ökade räntekostnader och förändrade realiserade värdeförändringar på finansiella instrument. Moderbolagets tillgångar uppgick till 13 853 Mkr (13 247) och soliditeten uppgick till 56,8 procent (60,9).

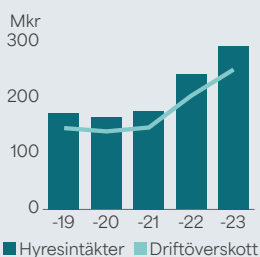
Vinstdisposition

Moderbolagets fria egna kapital uppgick till 7 640 925 870 kronor. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras som så att utdelning till aktieägarna sker med 8,50 kronor per aktie uppgående till ett totalt belopp om 426 806 063 kronor. I ny räkning balanseras således 7 214 119 807 kronor. Läs mer om Catenas vinstdisposition på sidan 145.

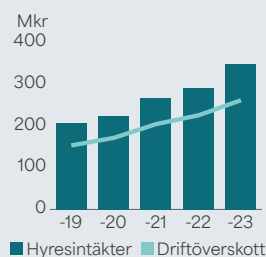
Regionernas utveckling

Catenas förvaltning under 2023 drivs utifrån våra fem regioner där Region Malmö även omfattar Danmark och Region Stockholm även omfattar norra Sverige.

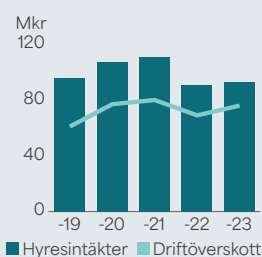
Göteborg



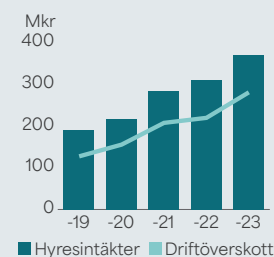
Helsingborg



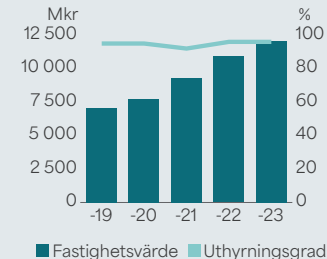
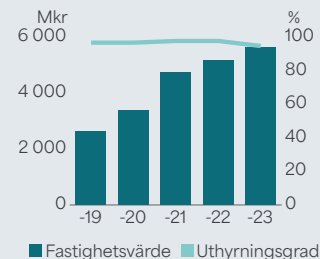
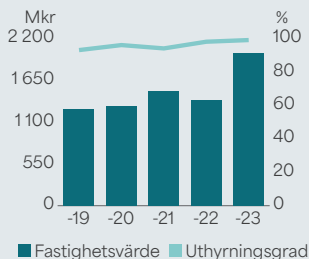
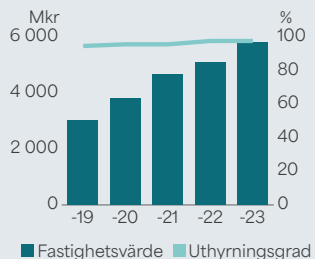
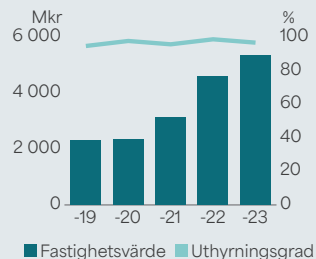
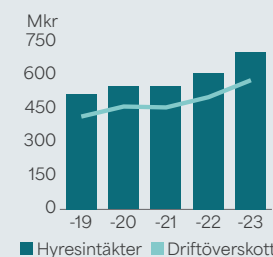
Jönköping



Malmö



Stockholm



Nyckeltal	2023	2022	Förändr.%
Överskottsgrad, %	85	84	1,2
Kontrakterad årshyra, Mkr	305	257	18,7
Hyresvärde, Mkr	316	260	21,5
Förvaltningsresultat, Mkr	142	147	-3,4
Uthyrbar yta, tkvm	372	350	6,3
Antal fastigheter	22	20	10,0
Antal kontrakt	58	58	0,0

Nyckeltal	2023	2022	Förändr.%
Överskottsgrad, %	75	78	-3,8
Kontrakterad årshyra, Mkr	356	314	13,4
Hyresvärde, Mkr	364	322	13,0
Förvaltningsresultat, Mkr	152	166	-8,4
Uthyrbar yta, tkvm	510	501	1,8
Antal fastigheter	27	26	3,8
Antal kontrakt	125	130	-3,8

Nyckeltal	2023	2022	Förändr.%
Överskottsgrad, %	82	76	7,9
Kontrakterad årshyra, Mkr	102	85	20,0
Hyresvärde, Mkr	103	87	18,4
Förvaltningsresultat, Mkr	45	55	-18,2
Uthyrbar yta, tkvm	158	147	7,5
Antal fastigheter	11	10	10,0
Antal kontrakt	15	15	0,0

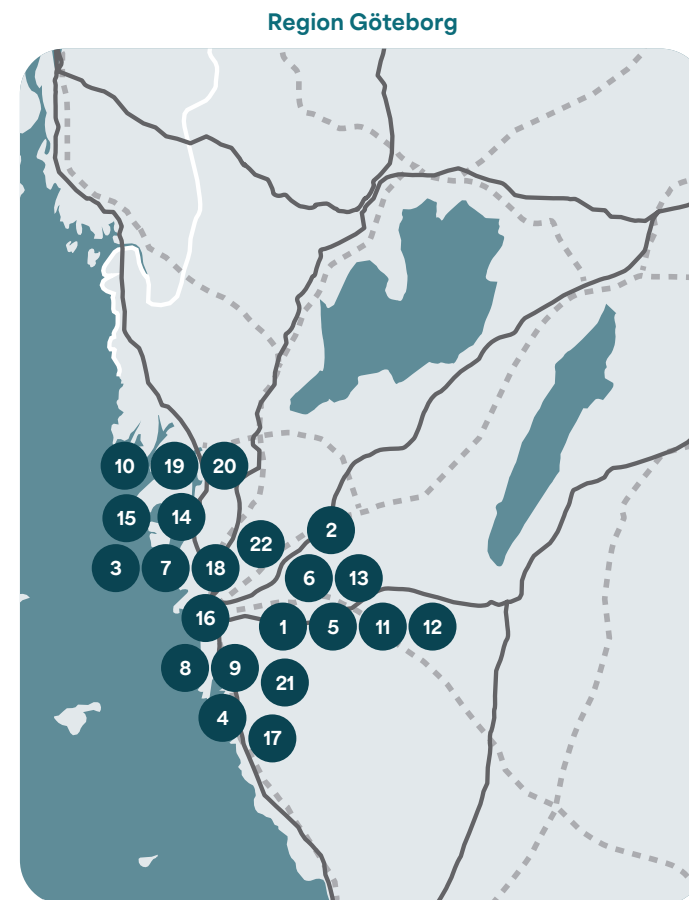
Nyckeltal	2023	2022	Förändr.%
Överskottsgrad, %	76	71	7,0
Kontrakterad årshyra, Mkr	340	313	8,6
Hyresvärde, Mkr	357	320	11,6
Förvaltningsresultat, Mkr	202	131	54,2
Uthyrbar yta, tkvm	386	354	9,0
Antal fastigheter	24	23	4,3
Antal kontrakt	55	54	1,9

Nyckeltal	2023	2022	Förändr.%
Överskottsgrad, %	82	82	0,0
Kontrakterad årshyra, Mkr	729	630	15,7
Hyresvärde, Mkr	757	656	15,4
Förvaltningsresultat, Mkr	429	380	12,9
Uthyrbar yta, tkvm	852	833	2,3
Antal fastigheter	48	46	4,3
Antal kontrakt	193	199	-3,0

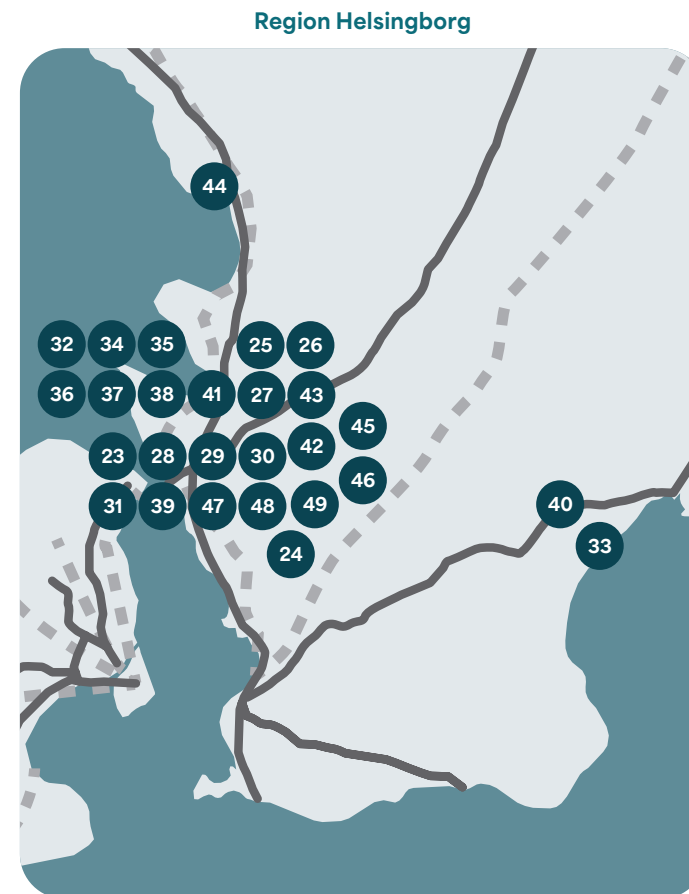
Fastighetsförteckning

Regionvis per den 31 december 2023.

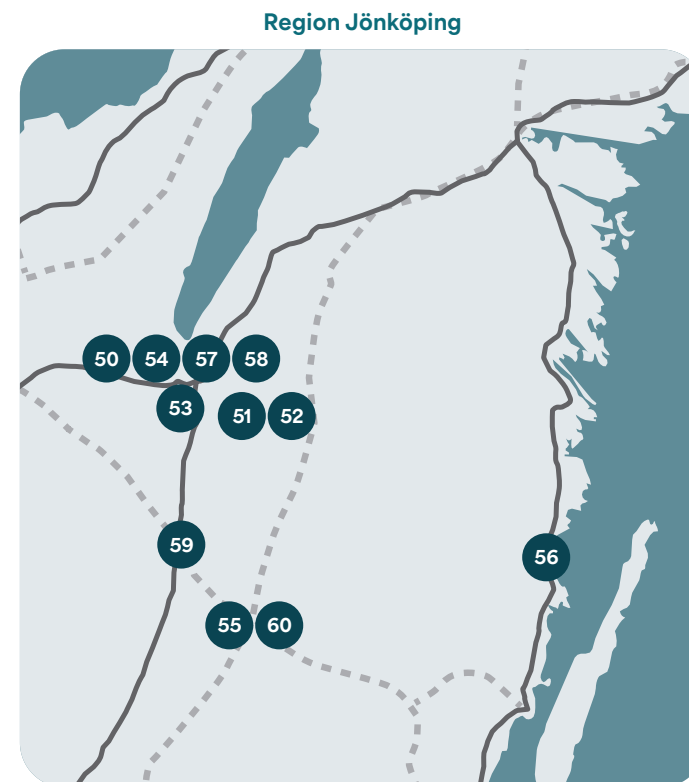
Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm					Totalt
							Logistik-lager	Distri-bution	Terminal	Övrigt		
Region Göteborg												
1	Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	74 901	13 822	13 822	16 897	0	0	0	16 897
2	Dansered 1:66	Härryda	Flygplatsvägen	Mark	17 000	0	0	0	0	0	0	0
3	Backa 97:10	Hisings Backa	Exportgatan 43	1979-1983	57 901	11 651	11 651	13 983	0	0	0	13 983
4	Varla 6:15	Kungsbacka	Kabelgatan 5	1980-1982	88 611	18 290	16 654	24 974	0	0	0	24 974
5	Vindtunneln 2	Borås	Segloravägen 6	2006	80 200	10 419	10 419	16 391	0	0	0	16 391
6	Björred 1:205	Landvetter	Västra Björredsvägen 4	2018	26 927	7 254	7 254	0	3 380	0	0	3 380
7	Backa 23:2	Hisings Backa	Exportgatan 20 A	2006	36 400	6 200	6 200	0	3 984	0	0	3 984
8	Generatoren 11	Mölnidal	Aminogatan 32 C	2006	13 545	3 172	3 172	0	1 995	0	0	1 995
9	Klarinetten 1	Mölnidal	Arnegårdsgatan 12	2007	25 800	6 824	6 824	0	0	0	4 257	4 257
10	Muttern 6	Kungälv	Bilgatan 25	2010	49 870	5 870	5 870	8 000	0	0	0	8 000
11	Åre 92	Borås	Bergkantsgatan 6	2021	24 000	19 847	19 847	38 293	0	0	0	38 293
12	Hevea 3	Borås	Norra Däckvägen 4	1986	47 044	12 149	9 703	19 519	0	0	0	19 519
13	Björred 1:208	Landvetter	Västra Björredsvägen 13	2021	35 437	5 785	5 785	7 550	0	0	0	7 550
14	Vrangelso 5:4	Holm	Fraktgatan 2	2009	231 480	47 064	47 064	49 980	0	0	0	49 980
15	Gårdsten 45:24	Göteborg		Mark	-	0	0	0	0	0	0	0
16	Arendal 13:3	Göteborg	Arendalsvägen 12	2020	139 000	21 970	21 970	17 307	0	0	0	17 307
17	Åskatorp 4:9	Fjärås	Åskatorpsvägen 4	2023	15 012	6 744	6 744	0	5 918	0	0	5 918
18	Backa 23:5	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	2013, Spec	49 263	19 291	19 291	7 670	7 659	0	0	12 329
19	Fördelaren 1	Kungälv	Truckgatan 15	1979-2006	264 733	37 780	37 780	0	54 000	0	0	54 000
20	Bulten 1	Kungälv	Bultgatan 27	1997	90 344	17 511	11 520	23 091	0	0	0	23 091
21	Solsten 1:102	Mölnlycke	Fibervägen 2-8	1987, 2013, 2015	133 207	41 103	41 103	44 727	0	0	0	44 727
22	Backa 23:9	Hisings Backa	Exportgatan 20	2009	16 683	2 812	2 812	1 824	0	0	0	1 824
Totalt Region Göteborg					1 517 358	315 559	305 487	290 206	76 936	0	4 257	371 399



Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt	
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt		
Region Helsingborg												
23	Plantehuset 3	Helsingborg	Mineralgatan 14-17	2019	181 617	77 156	77 156	0	80 769	18 300	0	99 069
24	Vasatorp 1:10	Mörarp	Vasatorpsallén	Mark	-	0	0	0	0	0	0	0
25	Remmen 1	Åstorp	Ji-Te Gatan 9 / Persbogatan 1	1978- 1985	14 346	4 472	3 983	0	6 782	0	0	6 782
26	Lejonet 6	Åstorp	Bangatan 7	1973	3 068	1 110	1 110	0	1 785	0	0	1 785
27	Lejonet 7	Åstorp	Bangatan 9 A	1984- 1996- 1997	9 566	2 155	2 155	0	3 624	0	0	3 624
28	Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10, 13, 15	2004, 2013	122 991	31 284	31 284	14 403	0	26 139	0	40 542
29	Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	114 400	8 611	8 611	26 600	0	0	0	26 600
30	Plantehuset 2	Helsingborg	Mineralgatan 11	2011	13 607	4 718	4 718	4 694	0	0	0	4 694
31	Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronav 5, 7 / Rännarbanan 30	2008	105 800	38 921	37 365	50 823	0	0	0	50 823
32	Förmannen 4	Ängelholm	Transportgatan 13	1993	63 871	13 884	13 884	22 241	0	0	0	22 241
33	Misteln 1	Åhus	Täppetleden 1	2011	9 332	1 759	1 759	1 900	0	0	0	1 900
34	Rebbelberga 26:37	Ängelholm	Framtidsgatan 3	2007	60 936	10 537	10 537	15 960	0	0	0	15 960
35	Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	Produktionsvägen 4, 8, 10	2018	217 553	64 478	64 478	89 449	0	0	0	89 449
36	Kärra 1:23	Ängelholm	Helsingborgsvägen 528	1929	2 010	168	168	0	0	0	200	200
37	Norra Varalöv 31:5	Ängelholm	Produktions- vägen 11	2011	7 908	2 291	2 291	4 056	0	0	0	4 056
38	Rebbelberga 26:38	Ängelholm	Framtidsgatan 5	1998, 2011	4 659	879	879	849	0	0	0	849
39	Vångagärdet 20	Helsingborg	Landskronavägen 23, 25 A & B	1974- 1975, 1990	95 754	31 399	25 370	25 690	0	0	0	25 690
40	Arnulf Överland 1	Kristianstad	Estrids Väg 2	1997	3 310	1 568	1 568	0	2 722	0	0	2 722
41	Kärra 1:9	Ängelholm	Helsingborgsvägen 496	Mark	17 699	278	278	0	0	0	239	239
42	Vrams Gunnars- torp 1:15	Bjuv		Mark	13 350	28	28	0	0	0	0	0
43	Broby 57:5	Åstorp	Bronsgatan 11	2021	42 484	12 761	12 761	0	10 800	0	0	10 800
44	Konen 5	Halmstad	Kristineheds- vägen 16	2011	5 082	1 276	1 276	0	727	0	0	727
45	Hammaran 1	Klippan	Stackarpsvägen 8	1977	23 357	6 884	6 485	18 456	0	0	0	18 456
46	Hammaran 2	Klippan	Stackarpsvägen 10	2002	68 550	19 494	19 494	32 550	0	0	0	32 550
47	Bunkagården Mellersta 2	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 5	Spec	0	13 309	13 309	0	28 250	0	0	28 250
48	Fräsaren 12	Halmstad	Fräsaregatan 6	Spec	0	4 646	4 646	0	0	5 435	0	5 435
49	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 1	2022	104 400	10 121	10 121	0	0	0	16 478	16 478
Totalt Region Helsingborg					1 305 650	364 187	355 713	307 671	135 459	49 874	16 917	509 921

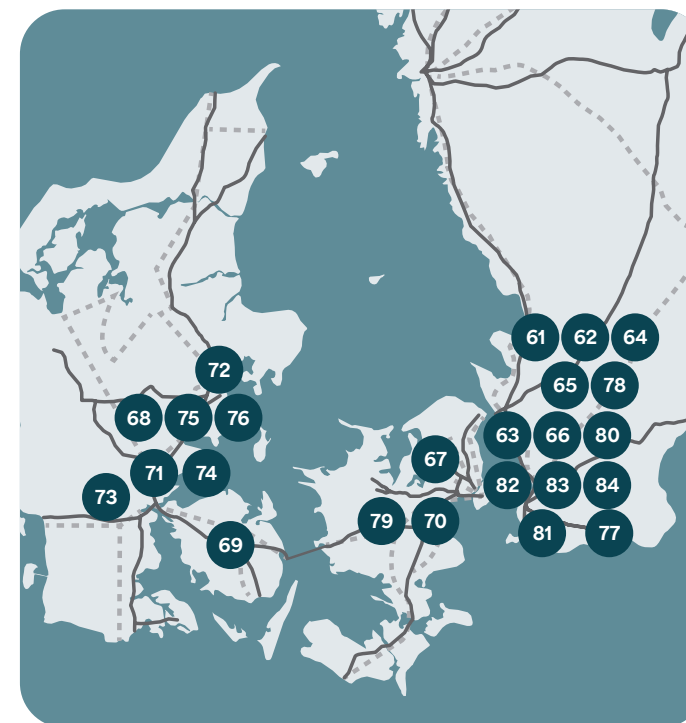


Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm					Totalt
							Logistik-lager	Distri-bution	Terminal	Övrigt		
Region Jönköping												
50 Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	115 116	15 017	15 017	34 126	0	0	0	0	34 126
51 Lagret 1	Nässjö	Terminalgatan 6	2004	66 224	24 282	24 282	0	24 404	0	0	0	24 404
52 Lagret 4	Nässjö	Terminalgatan 6	2016	44 795	16 251	16 251	25 152	0	0	0	0	25 152
53 Tahe 1:64	Taberg	Målövägen 2	1980	113 854	22 780	21 926	43 000	0	0	0	0	43 000
54 Barnarps-Kråkebo 1:56	Jönköping	Stolsvägen 2	2001	22 156	3 073	3 073	4 030	0	0	0	0	4 030
55 Postiljonen 1	Växjö	Nylandavägen 2	1998	17 477	7 199	7 199	0	0	6 702	0	0	6 702
56 Däcket 1	Oskarshamn	Lövgrensvägen 4	Spec	0	1 587	1 587	0	0	2 908	0	0	2 908
57 Hyltena 1:102	Jönköping		Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58 Stigamo 1:49	Jönköping		Mark	25 000	0	0	0	0	0	0	0	0
59 Rockan 2	Värnamo	Torpvägen 2	Spec	0	6 261	6 261	0	0	9 809	0	0	9 809
60 Smeden 1	Växjö	Ljungadalsgatan 10	Spec	0	6 290	6 290	0	0	8 210	0	0	8 210
Totalt Region Jönköping				404 622	102 741	101 888	106 308	24 404	27 629	0	0	158 341



Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt	
							Logistik-lager	Distri-bution	Terminal	Övrigt		
Region Malmö												
61	Sunnanå 12:51	Arlöv	Flansbjersvägen 10 & 12	Spec	0	25 067	25 067	0	0	18 794	0	18 794
62	Sunnanå 12:52	Arlöv	Flansbjersvägen 13-18	2018-2020	337 600	67 974	67 974	8 362	54 141	0	0	62 503
63	Sockret 4	Malmö	Lodgatan 9-13/ Tånggatan 4	Mark	19 000	0	0	0	0	0	0	0
64	Tågarp 16:22	Arlöv	Företagsvägen 14	1974	31 400	8 028	7 996	9 849	0	0	0	9 849
65	Sunnanå 5:16	Arlöv		Mark	11 954	0	0	0	0	0	0	0
66	Morup 5	Malmö	Kosterögatan 12-14	Spec	0	19 824	12 641	0	24 931	0	0	24 931
67	Lokesvej 18	Hilleröd	Lokesvej 18	0	6 683	6 683	0	4 176	0	0	0	4 176
68	Kometvej 1	Horsens	Kometvej 17	0	5 072	5 072	0	4 484	0	0	0	4 484
69	M.P.Allerups Vej 61	Odense	M.P.Allerups Vej 61	0	4 504	4 504	0	2 340	0	0	0	2 340
70	Hammerholmen 47-49	Hvidovre	Hammerholmen 47-49	0	14 327	14 327	16 489	0	0	0	0	16 489
71	Kokbjerg 15	Kolding	Kokbjerg 15	0	13 007	13 007	15 327	0	0	0	0	15 327
72	Norddigesvej 3	Risskov	Norddigesvej 3	0	3 354	3 354	4 497	0	0	0	0	4 497
73	Bavnevej 13	Vamdrup	Bavnevej 13	0	12 375	12 375	0	0	26 841	0	0	26 841
74	Kokmose 2-6	Kolding	Kokmose 2-6	0	6 890	6 890	10 686	0	0	0	0	10 686
75	Egeskovvej 20	Horsens	Egeskovvej 20	0	21 632	21 632	31 900	0	0	0	0	31 900
76	Egeskovvej 24	Horsens	Egeskovvej 24	0	21 632	21 632	31 900	0	0	0	0	31 900
77	Bronsringen 1 & 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	54 000	9 915	9 915	0	5 510	0	0	5 510
78	Tågarp 16:17	Arlöv	Lagervägen 4	1976-1978	159 946	46 828	46 543	0	47 682	0	0	47 682
79	Kornmarksvej 1	Brøndby	Kornmarksvej 1	0	50 609	41 432	0	47 121	0	0	0	47 121
80	Slätthög 6	Malmö	Olsgårdsgatan 8 B	2014	25 317	3 292	3 292	3 158	0	0	0	3 158
81	Tankbilen 9	Trelleborg	Godsvägen 9	2008	35 821	6 449	6 449	8 700	0	0	0	8 700
82	Olsgård 4	Malmö	Olsgårdsgatan 11	2018	15 895	2 113	2 113	1 526	0	0	0	1 526
83	Slätthög 4	Malmö	Olsgårdsgatan 8 A	2015	20 602	3 426	3 426	2 848	0	0	0	2 848
84	Slätthög 1	Malmö	Olsgårdsgatan 6	2015	36 967	4 280	3 955	4 486	0	0	0	4 486
Totalt Region Malmö					748 502	357 281	340 279	149 728	190 385	45 635	0	385 748

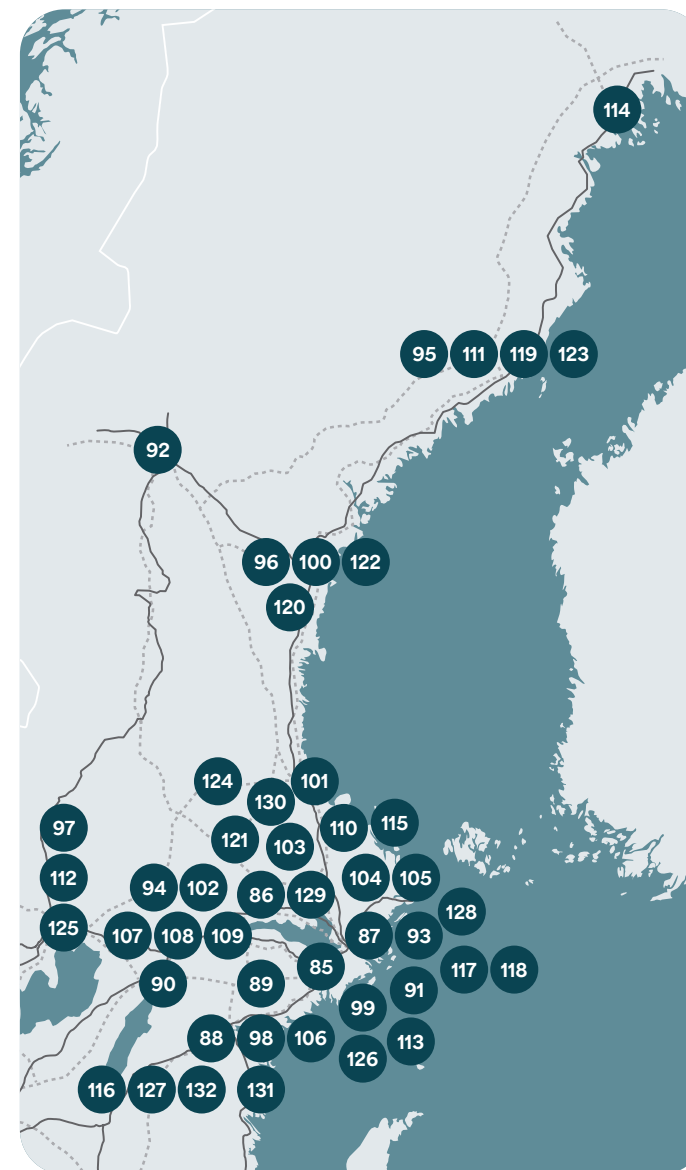
Region Malmö



Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt	
							Logistik-lager	Distri-bution	Terminal	Övrigt		
Region Stockholm												
85	Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	21 128	3 310	3 310	0	2 640	0	0	2 640
86	Dikartorp 3:12	Järfälla	Passadvägen 8-10	1977-2015	185 173	27 572	27 572	29 585	0	0	0	29 585
87	Nattskiftet 11	Hägersten	Elektrav 11-23/ Drivhjulsv 42	1996	11 165	49 194	48 645	0	25 617	0	0	25 617
88	Slottshagen 2:1	Norrköping	Kommandant-vägen 5	Spec	0	11 697	10 826	0	0	15 126	0	15 126
89	Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7,11 / Terminalgatan 3	1986, 2019, Spec	24 646	18 794	18 794	11 977	0	14 840	0	26 817
90	Terminalen 1	Hallsberg	Hallsbergs-terminalen 12-20	Spec	0	14 552	14 552	0	0	25 850	0	25 850
91	Jordbromalm 4:33	Haninge	Lillsjövägen 19	2005	165 776	19 829	19 829	23 847	0	0	0	23 847
92	Skogskojan 1	Östersund	Grindvägen 3	Spec	0	4 659	4 659	0	0	3 466	0	3 466
93	Drivremmen 1	Hägersten	Drivhjulsv 17/ Västberga Allé 41	Spec	0	31 032	31 032	0	0	33 123	0	33 123
94	Ekeby 2:2	Eskilstuna	Folkestaleden 3	1976	4 185	4 122	4 122	0	0	7 976	0	7 976
95	Batteriet 7 & 8	Umeå	Spårvägen 26 A & B	Spec	0	2 222	2 222	0	0	4 376	0	4 376
96	Målås 4:4	Sundsvall	Förmanslänken 9 A	Spec	0	4 346	4 346	0	0	8 120	0	8 120
97	Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	3 155	998	998	0	1 330	0	0	1 330
98	Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons Gata 10 A	1983	4 957	672	672	0	1 318	0	0	1 318
99	Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	51 635	7 473	7 459	0	5 431	0	0	5 431
100	Vårdshuset 3	Sundsvall	Vårdshusvägen 5	1985	3 677	1 010	1 010	0	1 512	0	0	1 512
101	Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	5 496	994	994	0	1 427	0	0	1 427
102	Källstalöt 1:6, 1:7	Eskilstuna	Brunnsta 19	1975	81 070	22 168	22 168	32 200	0	0	0	32 200
103	Stenvreten 8:33	Enköping	Varggatan 17	2010	49 000	18 339	18 339	0	10 873	0	0	10 873
104	Rosersberg 11:81	Rosersberg	Metallvägen 31	2006	172 400	24 831	24 831	0	30 045	0	0	30 045
105	Rosersberg 11:116	Rosersberg	Metallvägen 60	2013	104 200	10 841	10 841	10 171	0	0	0	10 171
106	Statorn 31	Norrköping	Malmgatan 14	1972, 1977	59 600	22 094	22 094	0	24 172	0	0	24 172
107	Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2001, 2002, 2004	207 768	34 262	34 262	56 955	0	0	0	56 955
108	Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	Spec	0	8 336	8 336	0	0	8 885	0	8 885
109	Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 6	1970	39 517	5 115	5 085	12 089	0	0	0	12 089
110	Snesholm 1:16	Morgongåva	Molnebov. 10/ Tjusarev. 40	2018	75 182	24 575	24 575	0	38 000	0	0	38 000
111	Lagret 1	Umeå	Depåvägen 1	1991	126 902	28 441	24 622	0	24 892	0	0	24 892
112	Väligen 2	Karlstad	Välsviksleden 218	2009	12 374	3 437	3 437	3 810	0	0	0	3 810
113	Magasinet 3	Järna	Tuna Industriväg 35	1970	70 659	15 901	14 738	20 440	0	0	800	21 240
114	Storheden 2:1	Luleå	Makadamvägen 12	2021	11 400	5 990	5 990	4 502	0	0	0	4 502

→ Tabellen över Region Stockholm fortsätter på nästa sida.

Region Stockholm



Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt	
							Logistik-lager	Distri-bution	Terminal	Övrigt		
Region Stockholm forts.												
115 Morgongåva 15:33	Morgongåva	Tjusarvägen	2022	74 376	21 629	21 629	38 069	0	0	0	0	38 069
116 Glasblåsaren 14	Linköping	Tornbyvägen 9	2009	65 600	13 110	13 110	9 640	0	0	0	0	9 640
117 Ånsta 2:10, Södra	Nykvarn	Almnäsvägen	Mark	46 000	0	0	0	0	0	0	0	0
118 Ånsta 2:11, Norra	Nykvarn	Almnäsvägen	Mark	34 000	0	0	0	0	0	0	0	0
119 Logistiken 3	Umeå	Godsvägen 12	2015	178 000	25 381	25 381	23 005	0	0	0	0	23 005
120 Klökan 1:25	Sundsvall	Lagbasvägen 10	Mark	-	0	0	0	0	0	0	0	0
121 Viby 19:106	Kungsängen	Mätarvägen 39	2020	53 600	10 904	10 904	7 335	0	0	0	0	7 335
122 Sköns Prästbord 2:4	Sundsvall	Timmervägen 4	1973	29 657	24 995	24 290	0	24 600	0	0	0	24 600
123 Mätaren 6	Umeå	Mätarvägen 3	1977	88 328	20 112	16 837	24 484	0	0	0	0	24 484
124 Planeraren 2	Borlänge	Planerargatan 3	1979-2004	76 300	37 050	37 050	0	38 459	0	0	0	38 459
125 Bleket 2	Karlstad	Brisgatan 4/ Lovartsgatan 6	1973	37 795	15 524	10 941	0	22 605	0	0	0	22 605
126 Frukthallen 3	Årsta	Frukthandlarvägen 3-9	1968	119 400	33 528	31 023	0	22 500	0	0	0	22 500
127 Mappen 3	Linköping	Köpetorps-gatan 8	1977	93 400	21 543	15 916	0	28 500	0	0	0	28 500
128 Jordbromalm 4:41	Jordbro	Lillsjövägen 52	Spec	0	27 470	27 470	0	32 898	0	0	0	32 898
129 Slammertorp 3:3	Järfälla	Mejerivägen 5	2000	134 000	18 739	18 739	0	17 545	0	0	0	17 545
130 Korsberga 1	Västerås	Hackstavägen 11	2011	56 636	7 785	7 785	0	10 100	0	0	0	10 100
131 Adaptern 1	Norrköping	Blygatan 25	1975	105 800	26 115	20 546	0	28 429	0	0	0	28 429
132 Mappen 4	Linköping	Köpetorps-gatan 6, 10	1974, 1979	76 496	26 591	26 434	22 368	6 225	0	0	0	28 593
Totalt Region Stockholm				2 760 453	757 281	728 415	330 477	399 118	121 762	800	852 157	
Totalt Catena				6 736 585	1 897 049	1 831 782	1 184 390	826 302	244 900	21 974	2 277 566	

Förändrad regionsindelning 2024

Regionsindelningen inför 2024 justeras och fem regioner blir fyra:

- Region Syd (tidigare Region Malmö utan Danmark samt Region Helsingborg förutom Halmstad)
- Region Väst (tidigare Region Göteborg och Jönköping samt Halmstad)
- Region Öst (tidigare Region Stockholm)
- Region Danmark (tidigare del av Region Malmö)

Med den nya regionsindelningen avspeglas läget för samtliga fastigheter och regionerna i Sverige blir storleksmässigt mer enhetliga. Förändringen ligger i linje med Catenas strategi och skapar ytterligare möjligheter till synergier i takt med att bolaget växer.

Pro forma-nyckeltal för de nya rörelsesegmenten avseende 2020-2022 presenteras bland finansiella rapporter på Catenas webbplats.

Fastighetsvärdering

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

Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2023 uppgick marknadsvärdet för Catenas förvaltningsfastigheter till 30 872 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna uppgick under året till 524 Mkr och har främst uppstått då värdena för mark ökat markant med anledning av att detaljplanen för Logistikposition Söderåsen och vattendomen för Stockholm Syd har vunnit laga kraft. I övrigt består är de orealiserade värdeförändringarna negativa och har uppstått som en effekt av högre direktavkastningskrav, i viss mån motverkat av indexjustering, omförhandlade hyreskontrakt samt väl genomförda projekt.

En beprövad värderingsmodell

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.

Den interna värderingen baseras på en 10-årig kassaflödesmodell för varje enskild fastighet som beräknar nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämfört med restvärdet. 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 marknadshyran vid respektive förfallotidpunkt, dels till förändringar i uthyrningsgrad och fastighetskostnader.

Väsentliga variabler

Förutom intjäningsförmågan är avkastningskravet en väsentlig variabel vid värdering. I avkastningskravet ingår antaganden om bland annat realränta och riskpremie. Riskpremien bestäms bland annat av fastighetens läge, användningsområde och hyresgäststruktur. Avkastningskravet baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden i perioden. Vid avsaknad av

transaktioner förs ett resonemang med externa värderare. Som kalkylränta används fastställt avkastningskrav med tillägg för årlig inflation.

Pågående projekt värderas enligt samma princip som förvaltningsfastigheter men med avdrag för återstående investering. Beroende på vilken fas projektet befinner sig i åsätts olika riskpåslag i avkastningskravet.

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar av bolagets fastigheter med cirka 20-30 procent per kvartal. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa de interna värderingarna visar en höjning av marknadens direktavkastningskrav under året om 40-70 baspunkter för merparten av fastigheterna i Sverige och 15-35 baspunkter i Danmark. Under året har Cushman & Wakefield, CBRE och Newsec värderat cirka 94 procent av beståndet, motsvarande ett värde om 29 Mdkr.

Eftersom alla fastighetsvärderingar innehåller bedömningsfaktorer med olika grader av osäkerhet anges vanligen ett visst osäkerhetsintervall i beräknade värden om +/-5-10 procent per fastighet. I ett samlat bestånd antas avvikelserna i enskilda fastigheter till stor del ta ut varandra.

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2023
Verkligt värde	30 872 Mkr
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	5,00-7,65%
Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	5,80%
Kalkylränta	7,00-9,65%
Långsiktig vakans	Normalt 3-10%
Inflationsutveckling	Normalt 2%

Byggrätter och markbank

Catenas markbank består, förutom av byggrätter på befintliga fastigheter och obebyggd mark, av markanvisningar, avtal och optioner. Marken tas upp och värderas först när tillträde har skett och lagfart har erhållits.

Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde på respektive fastighet enligt ortsprismetoden. Avdrag sker för bedömda kostnader för väntetider och bedömd risk. Obebyggd mark värderas inledningsvis till anskaffningsvärde och marknadsvärderas när detaljplan vunnit laga kraft och övriga väsentliga villkor är uppfyllda.

Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	27 219	125
Förvärv ¹	1 209	8
Nybyggnation ²	1 342	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta ²	214	
Investering i befintliga fastigheter, annat ²	211	
Hyresgäst Anpassningar ²	172	
Försäljningar	-9	-1
Omräkningsdifferenser	-10	
Orealiserade värdeförändringar	524	
Fastighetsbestånd vid årets utgång	30 872	132
Totala investeringar	3 148	
Investeringar via förvärv av aktier	-1 128	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	2 020	

¹ Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

² Varav aktiverad ränta 41 Mkr (10).

Organisation

Positionen som ledande inom logistikfastigheter är till stor del ett resultat av kapaciteten som finns i organisationen och vår förmåga att finnas vid kundernas sida och utvecklas parallellt med dem. Genom att samarbeta når vi våra mål, arbetar effektivt och drar full nytta av våra kollektiva kunskaper.

Catena är en effektiv organisation med korta beslutsvägar. Att företaget får full utväxling på de erfarenheter och kompetenser som finns inom verksamheten och att affärsstrukturen är optimal är affärskritiskt. Utgångspunkten är den gemensamma värdegrunden där vi slår fast våra ambitioner att överträffa förväntningar, ta ansvar över tid och vara engagerade.

Catenas verksamhet är indelad i regionala förvaltningsorganisationer med en gemensam organisation för affärs- och projektutveckling. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi, Finans, HR, Hållbarhet samt Marknad och kommunikation. Ekonomi svarar för löpande redovisning som bygger på internationella standarder, Finans ansvarar för koncernens finansiering och de koncerngemensamma funktio-

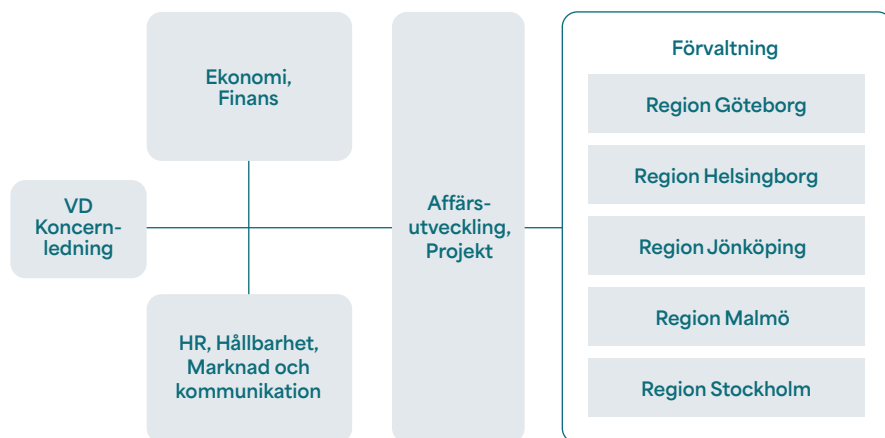
nerna svarar tillsammans med VD för koncernens transaktioner. Hållbarhetsfunktionen ansvarar bland annat för att hållbarhetsarbetet rapporteras i enlighet med aktuell lagstiftning. Ledningen har övergripande ansvar för att verksamheten levererar i enlighet med koncernens målsättningar utifrån den långsiktiga strategi som fastställts av styrelsen.

Regional närvaro

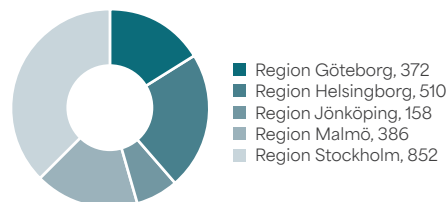
Förvaltningen är för 2023 organiserad i regionerna Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö (som även omfattar Danmark) och Stockholm (som även omfattar norra Sverige) efter fastigheternas geografiska läge. Regionsindelningen inför 2024 justeras och fem regioner blir fyra – Öst, Väst, Syd och Danmark. Förändringen ligger

i linje med Catenas strategi och skapar ytterligare möjligheter till synergier i takt med att bolaget växer.

Inom förvaltningen sker service och kontakt med hyresgäster för att snabbt identifiera och åtgärda problem men också för att långsiktigt kunna utveckla våra kundrelationer och fastigheter. Catena arbetar både med interna förvaltare och fastighetstekniker samt externa fastighetsskötare. De regionala förvaltningsorganisationerna stötts av de centrala funktionerna. Den flexibla och kundnära affärsstrukturen ger Catena stora möjligheter att hantera det växande beståndet och utveckla verksamheten på såväl lång som kort sikt.



Catenas regioner, uthyrbar yta, tkvm



→ Se även regionernas utveckling på sidan 20 och fastighetsförteckning på sidorna 21-26.

Finansiering och kapitalstruktur

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

Catena fokuserar på strategiskt placerade logistikfastigheter och verksamheten kännetecknas av långa kundrelationer och stabila kassaflöden som kan möjliggöra dels återkommande utdelningar till aktieägare, dels vidare organisk tillväxt. Fastighetsportföljen fördelar sig på 274 kunder där många utgör några av Sveriges och Danmarks mest välkända varumärken inom sina respektive branscher.

Det skapar en trygghet för både aktieägare och kreditgivare och säkerställer att bolaget nu och i framtiden kan fortsätta finansiera verksamheten till bra villkor.

Finansiell strategi

Catena eftersträvar en balanserad kapitalstruktur som möjliggör en långsiktigt god, riskjusterad avkastning.

Catenas finansiella strategi syftar till att koncernen vid var tid säkerställer att kapitaltillförsel och likviditet tryggas till en så låg kostnad som möjligt och att betalningssystem är ändamålsenliga.

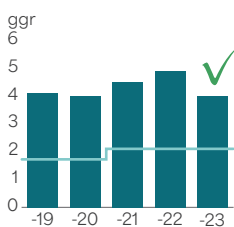
Strategin anpassas till koncernens affärsmässiga verksamhet och med beaktande av den finanspolicy som varje år prövas och fastställs av styrelsen. Finanspolicyn utgör ett internt ram- och regelverk för hur koncernens finansiella risker ska definieras och hanteras - i huvudsak ränte-, finansierings-, likviditets- och valutarisker. Catena styr sin finansiella ställning genom att följa upp utvalda nyckeltal som på olika sätt bidrar till att hantera de finansiella riskerna. Genom att aktivt verka för att bibehålla en god säkerhetsmarginal kopplad till skuldsättning och räntetäckning säkerställer Catena en attraktiv kreditprofil för aktieägare och kreditgivare.

→ Läs mer om finansiella risker på sidorna 36-39 samt i not 22.

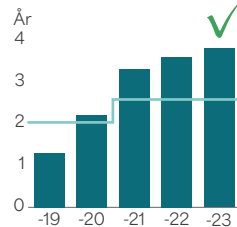
Finansiell position - en sammanställning

	2023-12-31	Finanspolicy	2022-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	11 892		10 782
Andel grön finansiering, %	48,9	>50	28,1
Soliditet, %	51,9	>40	53,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	>2,0	4,9
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,2	<9 ggr	7,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,8	>2,5	3,6
Kreditrating	BBB-	Lägst IG	BBB-
Belåningsgrad, %	37,1	<50	31,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0		3,2
Räntesäkringsgrad, %	68,2		70,8
Snittränta, %	3,7		3,0
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	3 030		4 417

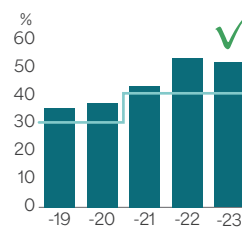
Räntetäckningsgrad



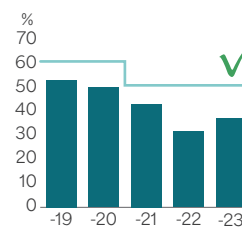
Genomsnittlig kapitalbindning



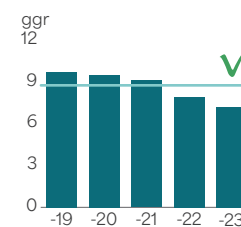
Soliditet



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA (R12)



Kapitalstruktur

Under 2023 har Catena genom sitt resultat tillfört 986 Mkr till det egna kapitalet samt delat ut 413 Mkr till bolagets aktieägare.

Vid årsskiftet uppgick tillgångarna till 33 499 Mkr (31 206) varav värdet på fastigheter uppgick till 30 872 Mkr (27 219) och dessa finansierades dels av eget kapital om 17 391 Mkr (16 697) och dels av skulder uppgående till 16 108 Mkr (14 509).

Skulderna bestod av en räntebärande del uppgående till 11 892 Mkr och en icke räntebärande del uppgående till 4 216 Mkr.

Soliditeten motsvarar 51,9 procent (53,5) på balansdagen vilket mer än väl överstiger bolagets policy om lägst 40 procent.

→ Se rapport över finansiell ställning på sidan 97.

Rating

I maj 2023 tilldelades Catena ett kreditbetyg från Fitch Ratings som uppgick till BBB- med stabila utsikter. Under våren 2023 bekräftade också Nordic Credit Rating (NCR) Catenas kreditbetyg BBB- och justerade utsikterna från stabila till positiva. Betygen bekräftar Catenas finansiella ställning och långsiktiga åtagande om att behålla en god säkerhetsmarginal gentemot sina finansiella åtaganden. Genom ratingen öppnas fler relevanta möjligheter för att attrahera kapital till goda villkor.

Catenas kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Utsikter
Fitch Ratings	BBB-	Stabila
Nordic Credit Rating	BBB-	Positiva

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym	Nyttjat	Outnyttjat	Andel nyttjat, %
0-1	2 547	2 547	0	21
1-2	4 282	2 282	2 000	19
2-3	3 425	2 825	600	24
3-4	2 165	2 165	0	18
4-5	0	0	0	0
5-	2 073	2 073	0	18
Totalt	14 492	11 892	2 600	100

Hållbar finansiering

Catena arbetar målmedvetet för att minska negativ miljöpåverkan genom sin verksamhet. Några av de initiativ som Catena har engagerat sig i inkluderar medlemskap i FN Global Compact för en hållbar framtid, TCFD för att kunna identifiera och belysa klimatrelaterade risker, Science Based Target (SBT) för att säkerställa att mål och arbete ligger i linje med vetenskapen och EPRA Sustainability Standards för att säkerställa att rapporteringen är transparent och jämförbar med marknaden.

Catena vill vidare utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners och vår miljö genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen.

Ett annat sätt att bidra till en mer hållbar utveckling och minimera eventuell skada på miljön (enligt principen om "do no significant harm") är att miljöcertifiera byggnader. På balansdagen var 39 procent av Catenas bestånd miljöcertifierat. Målsättningen är att gröna tillgångar ska matchas med grön finansiering. På vår hemsida finns mer information om Catenas eget gröna finansieringsramverk som specificerar vilka krav som behöver uppfyllas för att kvalificera tillgångar som gröna och hållbara. På balansdagen kvalificerade sig 48 procent av fastighetsportföljen som grön och 49 procent av vår utestående kreditportfölj hade någon form av hållbarhetsstämpel. Fram till 2025 är målsättningen att minst 50 procent av utestående kreditvolym ska vara hållbarhetsstämplad.

Räntebindning¹

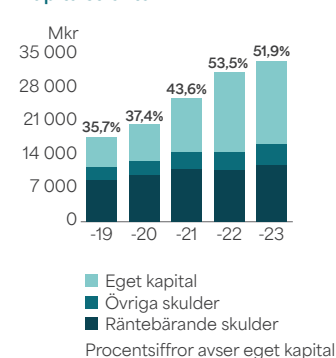
År	Lån		Derivat ^{2,3}		Räntebindningsstruktur		
	Mkr	Andel, %	Mkr	Fastränta, %	Mkr	Andel, %	Ränta, %
0-1	10 683	90	500	1,4	4 547	38	5,1
1-2	1 018	9	761	1,8	1 779	15	2,8
2-3	0	0	300	0,7	300	3	2,0
3-4	0	0	600	0,2	600	5	1,5
4-5	191	1	1 293	1,5	1 483	12	3,2
5-	0	0	3 183	1,9	3 183	27	3,2
Totalt	11 892	100	6 637	1,5	11 892	100	3,7

¹ Löftesprovisioner är jämnt fördelade över räntebindningsstrukturen. Detsamma gäller kreditmarginalerna för de rörliga lånen.

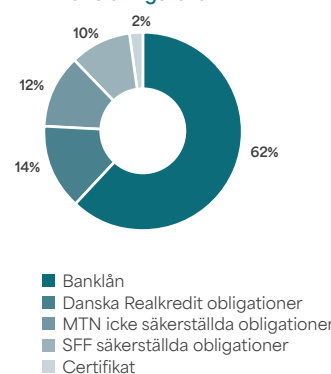
² Ränta avser betald fast ränta i kontrakten.

³ Tillkommer en forwardstartande ränteswap på nominellt 200 Mkr med start 2026.

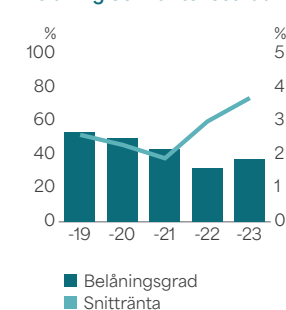
Kapitalstruktur



Finansieringskälla



Belåning och räntekostnad



Räntebärande skulder och struktur

Under 2023 har Catena omförhandlat befintliga kreditavtal om 4 846 Mkr (2 749). Catenas skuld har under året förändrats med 1 110 Mkr (-285). Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 11 892 Mkr (10 782) varav en nyttjad checkkredit om 125 Mkr tillkom i samband med förvärvet av Bockasjö AB. Denna checkkredit är tillfällig och kopplad till ett pågående projekt och kommer därmed att lösas när projektet färdigställs och säljs. 85 procent av de räntebärande skulderna var säkerställda med pantbrev i fastigheter. Ej säkerställda skulder uppgick till 1 773 Mkr och på balansdagen uppgick värdet på obelånade tillgångar till över 4 gånger den icke säkerställda skulden exkluderat värdet på mark. Belåningsgraden uppgick till 37,1 procent (31,7) varav den säkerställda belåningsgraden uppgick till 31,4 procent.

De räntebärande skulderna är fördelade på flera finansieringskällor med förfall vid olika tidpunkter, däribland banklån från Nordens största banker, obligationer genom Catenas MTN program, danska realkreditobligationer samt företagscertifikat. Sammantaget uppgick de räntebärande skuldernas viktade och genomsnittliga kapitalbindning till 3,8 år (3,6). Under det närmaste året ska cirka 21 procent (28) av portföljen refinansieras enligt gällande avtal. Catena eftersträvar att starta refinansieringsprocesser i god tid för att minimera refinansieringsrisker och möjliggöra alternativa lösningar.

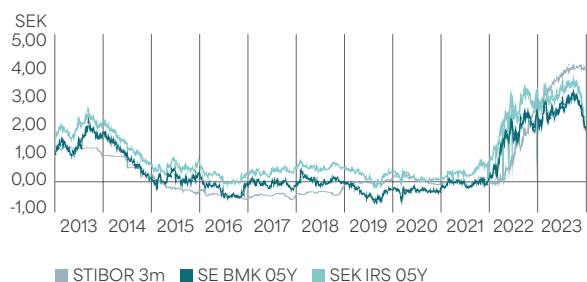
Covenanter

Under flera av Catenas kreditavtal ställs krav på att bibehålla vissa förutbestämda nivåer avseende belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Nivåerna som behöver uppfyllas ligger på mellan 60-77 procent för belåning och 1,5-2,0 ggr för räntetäckning och för soliditet mellan 20-25 procent. Catena opererar med goda marginaler till dessa nyckeltal vilket skapar trygghet åt bolagets intressenter.

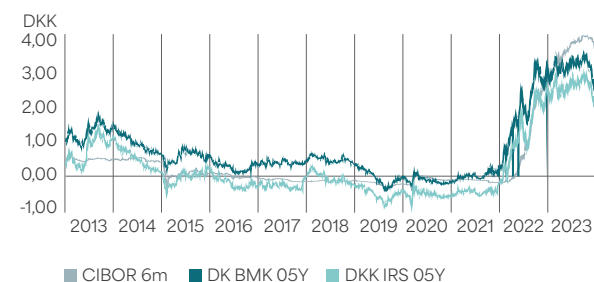
Räntekostnader och känslighet

Räntekostnader utgör en betydande del av Catenas resultat. De påverkas i huvudsak av förändringar i marknadsräntan men också av förändrade regler och förutsättningar på kreditmarknaden som i sin tur kan förändra kreditmarginalerna. Catena, med verksamhet i Sverige och Danmark, är främst beroende av hur de svenska och danska marknadsräntorna förändras. Under 2023 ökade Stibor 3 månader från 2,7 procent vid årets ingång till 4,1 procent vid årets slut. Cibor 6 månader ökade från 2,9 procent till 3,9 procent. Mot bakgrund av högre marknadsräntor har Catenas räntekostnad gått upp under året. På balansdagen uppgick räntan

Svenska marknadsräntor



Danska marknadsräntor



på lån inklusive kostnad för derivat och outnyttjade kreditlöften till 3,7 procent (3,0).

För att begränsa koncernens ränterisk har Catena historiskt använt sig av en kombination av fasträntelån och räntederivat för att säkerställa en tillfredsställande grad av fast ränta i portföljen. På balansdagen uppgick fasträntelån exklusive certifikat till 1 472 Mkr (1 786) och den nominella volymen av ränteswappar uppgick till 6 637 Mkr (5 844). Tillsammans utgjorde de en räntesäkringsgrad av den totala låneportföljen om 68 procent (71). Derivatportföljens genomsnittliga räntebindningstid uppgick 4,8 år (5,2) på balansdagen.

Cirka 38 procent (38) av portföljen skiftar ränta inom ett år och den genomsnittliga räntebindningen i hela portföljen inklusive räntederivat var 3,0 år (3,2).

Utöver Catenas räntesäkringsstrategi bidrar också koncernens starka operativa kassaflöde till Catenas motståndskraft. På balansdagen uppgick uthyrningsgraden till 96,6 procent (97,2), räntetäckningsgraden till 4,0 ggr (4,9) och nettoskulden i förhållande till driftnetto minus centraladministration till 7,2 ggr (7,9) vilket gör att Catena med marginal uppfyller målsättningen i finanspolicyn och övriga finansiella åtaganden.

→ På sidan 116 kan du läsa mer om derivatportföljen samt se förfallostrukturen.

Värdering av derivatportfölj och fasträntelån

På balansdagen uppgick det bokförda värdet av räntederivat till 208 Mkr (504) och värdeförändringen på derivat till -296 Mkr (626). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll. Fasträntelån värderas till nominellt värde medan räntederivat löpande marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer

med verkligt värde, samtidigt som förändringen redovisas över resultaträkningen.

Likviditet och outnyttjad kredit

Den 31 december 2023 uppgick kassan till 430 Mkr och tillsammans med bekräftade revolverande krediter på 2 600 Mkr (2 600) varav 2 600 Mkr var outnyttjade uppgick den totala likviden till 3 030 Mkr. Utöver det fanns också en kontokredit uppgående till 242 Mkr varav 42 Mkr avser checkkredit som tillkom i samband med förvärvet av Bockasjö AB. Catena eftersträvar att vid var tid säkerställa tillräckligt med likvida medel inklusive fritt kassaflöde på årsbasis för att möta finansieringsbehovet under kommande 12 månader (likviditetskravet). På balansdagen bedöms likviditetskravet uppnått. Catena tillser dessutom att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat.

Koncernen har under året finansierat verksamheten med kassaflöde från den löpande verksamheten uppgående till 1 062 Mkr (1 241) och från finansieringsverksamheten uppgående till -92 Mkr (1 870). Flödet från den löpande verksamheten har varit starkt bidragande till 2023 års investeringar i fastigheter som uppgick till 3 148 Mkr.

Valutaexponering

Catena har genom sin verksamhet i Danmark exponering mot danska kronor. Huvudsakligen berör det hur värdet på nettotillgångar i Danmark påverkas av förändringar i valutakursen. På balansdagen uppgick värdet av det danska fastighetsbeståndet till 1 602 Mdkk och nettovärdet till 498 Mdkk. Catena kan använda sig av flera olika strategier för att säkra delar av exponeringen. På balansdagen var 27 procent av exponeringen säkrad.

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga		
Mkr	2023	2022
Hysesintäkter	1967	1740
Fastighetskostnader	-389	-345
Driftöverskott	1578	1395
Central administration	-52	-47
Andel i resultat från intresseföretag	0	0
Finansnetto	-407	-320
Tomträttsavgälder	-8	-8
Förvaltningsresultat	1111	1020
Årets skatt	-229	-210
Årets resultat	882	810
Nyckeltal		
Årets resultat, kr per aktie	17,60	16,20
Antal utestående aktier, miljoner	50,2	49,9

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Eftersom denna uppställning inte är att likställa med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår, kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt som negativt i förhållande till normalår som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring. Catenas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet samt av värdeförändringar avseende derivatinstrument. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftöverskottet baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd samt projekt som färdigställs och börjar generera hyra under året. De finansiella kostnaderna baseras på Catenas genomsnittliga räntenivå inklusive säkringar för aktuell låneskuld med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.



Fastigheten Törsjö 2:49 i Örebro.

Catena-aktiens utveckling

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

Catenas aktier introducerades den 26 april 2006 på Stockholmsbörsen Nasdaq Stockholm, Nordiska listan Mid Cap i sektorn Real Estate, under benämningen CATE. Under 2021 bytte aktien segment och handlas på Nordiska listan Large Cap.

Stängningskursen den 29 december 2023 var 471,40 kronor mot stängningskursen den 30 december 2022 som var 388,60 kronor, vilket innebär att aktiekursen ökat med 21,3 procent under året. Catena-aktien har som högst under året handlats till 477,80 kronor och som lägst till 339,40 kronor. Aktiens totalavkastning uppgick 2023 till 23,4 procent (-29,7). Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 13 360 443 aktier (16 799 624), motsvarande en omsättningshastighet på cirka 27 procent (38) räknat på genomsnittligt antal aktier.

Utdelningspolicy och utdelning

Catenas utdelning till aktieägarna ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, efter schablonberäknad skatt. För verksamhetsåret 2023 föreslår styrelsen en total utdelning om 427 Mkr (413) vilket utgör cirka 49 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Per aktie blir det 8,50 kr (8,26), motsvarande en ökning om 3,0 procent att utbetalas vid två tillfällen om vardera 4,25 kr. Det motsvarar en direktavkastning på 1,8 procent (2,1).

→ Läs mer om aktien och utdelningen på sidan 138.

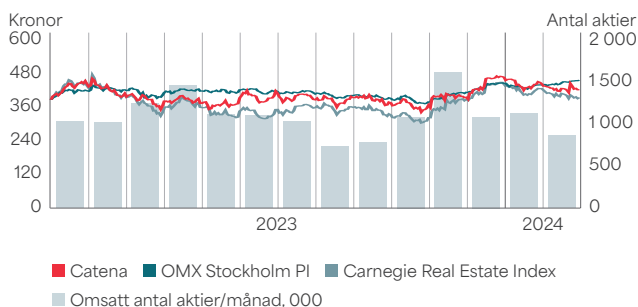
EPRA

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

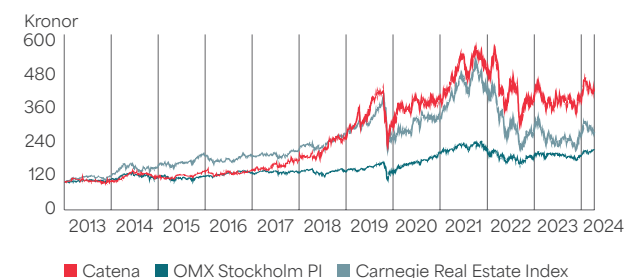
Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Catena AB ska utgöra lägst 198 000 000 kronor och högst 792 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst

Kursutveckling 2023-01-01 - 2024-02-29



Kursutveckling 2013-01-01 - 2024-02-29



45 000 000 och högst 180 000 000. Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2023 till 220 934 903,20 kronor fördelat på 50 212 478 stamaktier. Under året genomfördes en nyemission som ökade antalet aktier med 328 094. Kvotvärdet per aktie är 4,40 kronor. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämman rösta för det fulla antalet ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.

Substansvärde

Substansvärdet är bolagets samlade kapital som bolaget har att förvalta för att på så sätt skapa såväl en värdeutveckling som direktavkastning till ägarna. Med tillgångar och skulder upptagna till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån bolagets egna kapital. Hänsyn bör dock tas till skatteeffekter. Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) beräknas till 392,17 kr/aktie (371,39). Det motsvarar 83 procent av Catenas aktiekurs vid årsskiftet.

Ägare

Per den 29 februari 2024 hade Catena AB enligt Euroclear 16 972 aktieägare (16 082). Största ägare är Backahillgruppen med 22,4 procent (22,5) av kapitalet. De utländska ägarna svarade för 51,4 procent (53,2) av kapitalet. Det svenska ägandet uppgick till 48,6 procent (46,8) av kapitalet och rösterna, varav juridiska personer svarade för 93,4 procent (96,5) och fysiska personer för 6,6 procent (3,5) av kapitalet och rösterna. Catena AB ägde inga egna aktier i Catena per den 29 februari 2024.

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

Incitamentsprogram

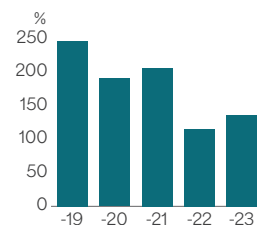
I Catena finns inga aktiebaserade incitamentsprogram, optioner eller konvertibla skuldebrev utfärdade. Inte heller några bemyndiganden att utfärda några sådana finansiella instrument förelåg för 2023. Följaktligen innehar inte någon i styrelsen eller någon av de ledande befattningshavarna optioner i Catena per den 31 december 2023.

Data per aktie

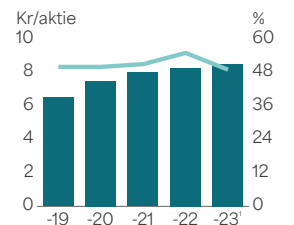
	2023	2022
Börskurs vid årets slut, kr	471,40	388,60
Kursutveckling under året, %	21,3	-31,1
Högst betalt under året, kr	477,80	594,00
Lägst betalt under året, kr	339,40	288,60
Förvaltningsresultat per aktie, kr	22,15	21,35
Resultat per aktie, kr	19,74	44,68
Utdelning per aktie, kr	8,50 ¹	8,26
Aktiens direktavkastning, %	1,8	2,1
Aktiens totalavkastning, %	23,4	-29,7
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	20,60	19,88
Eget kapital per aktie, kr	346,34	334,71
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	392,17	371,39
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	378,12	358,54
Avyttringsvärde EPRA NDV per aktie, kr	335,33	327,36
Antal aktier vid årets slut, tusental	50 212	49 884
Genomsnittligt antal aktier, tusental	49 964	44 675

¹ Enligt styrelsens och VD:s förslag.

Börskurs relativt eget kapital per aktie

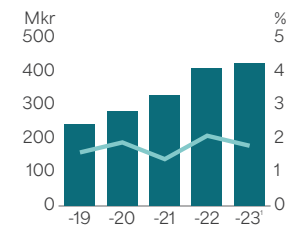


Utdelning och utdelningsandel



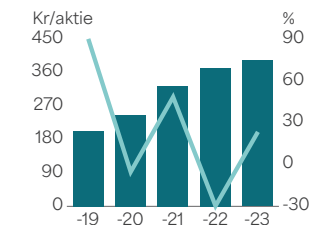
■ Utdelning
■ Utdelningsandel
¹ Enligt styrelsens och VD:s förslag.

Aktiens direktavkastning



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

Substansvärde, EPRA NRV och totalavkastning



■ Substansvärde
■ Totalavkastning



Plantehuset 3 på Logistikposition Tostarp i Helsingborg.

Marknadsutsikter

Utvecklingen för logistikfastighetsmarknaden

Under 2023 har marknaden för logistikfastigheter anpassat sig till förändrade krav och trender. Även om den ekonomiska utvecklingen tillfälligt pressat konsumtionen bland hushåll och investeringsplaner för företag har sektorn hållit emot väl. Den globala e-handeln har fortsatt att vara en stark drivkraft för efterfrågan på moderna och effektiva logistiklösningar. Förutom att företag strävar efter att anpassa sin logistik till nya handelsmönster behöver distributionsnätverken också optimeras för att möta en alltmer osäker omvärld. Det märks genom att allt fler aktörer flyttar eller utökar produktionsfaciliteter och lager.

Vidare skapar ökad automatisering och teknisk innovation inom logistikfastighetssektorn en ökande efterfrågan på fastigheter som stödjer automatiserade lager- och distributionsprocesser. Den här trenden binder mer kapital till fastigheten och ökar dess strategiska betydelse väsentligt. Det syns tydligt på hur logistikfrågan prioriteras högre bland företag generellt.

Hållbarhetsaspekten är numera central för logistikfastighetsmarknaden. När företag strävar efter att minska sin klimatpåverkan leder det till ökad efterfrågan på långsiktigt hållbara logistikfastigheter. De politiska initiativen ligger dock efter i den snabba utvecklingen, vilket har fördröjt både planprocesser och ansökningar för installation av förnybara energikällor som sol- och vindenergi.

Behovet av att minska transportavstånden har, tillsammans med urbaniseringen, också påverkat marknaden. Logistikfastigheter som är strategiskt belägna nära större städer är särskilt eftertraktade. Det möjliggör inte bara snabbare leveranser, utan stöder även stadens övergripande hållbarhetsmål genom att minska transportrelaterade utsläpp. I vissa regioner saknas dock översiktsplaner för industri- och logistikändamål. Det, i kombination med att utbyggnaden av infrastruktur för laddstationer ligger efter, gör det utmanande för företag att skapa optimala förutsättningar för sin egen verksamhet och för samhället.

Trots den övergripande positiva utvecklingen har marknaden för logistikfastigheter mött utmaningar, exempelvis stigande byggkostnader och konkurrens om tillgänglig mark. Det har påverkat prisstrukturen och gjort det mer utmanande för renodlade utvecklare att upprätthålla lönsamheten i sina kalkyler. Under 2023 har transaktionsmarknaden i Norden generellt varit dämpad med

knappt 60 procent lägre volym än under 2022. Drastiskt högre räntor och en osäkrare framtid har haft en avkylande effekt. Logistikfastigheter har däremot fortsatt att attrahera kapital och för första gången utgör segmentet den största delen av transaktionsvolymen uppgående till cirka 31 procent. Investerare och institutioner har visat stort intresse för sektorn, lockade av dess stabila avkastningsprofil och den antagna tillväxten inom e-handel. En noterbar trend på transaktionsmarknaden är en ökande internationalisering av investeringar inom logistikfastigheter. Utländska investerare har aktivt sökt möjligheter på den svenska och danska marknaden, drivna av den geografiska positionens betydelse i logistikflöden samt den stabila politiska miljön i regionen.

Avkastningskraven för logistikfastigheter har genomgått justeringar under 2023 till följd av ökade räntor och vid årets slut antas en modern fastighet i ett A-läge motsvara cirka 5 procent. Investerare har accepterat lägre initialavkastning för att säkra tillgång till attraktiva logistikfastigheter och dra nytta av den förväntade fortsatta tillväxten inom sektorn. Hållbarhetsaspekter har även påverkat investerarnas avkastningskrav, med en ökad medvetenhet om miljömässiga och sociala ansvarsfrågor. Fastigheter med hög miljöprestanda har ofta kunnat dra nytta av lägre kapitalkostnader och därmed mer konkurrenskraftiga avkastningsnivåer.

Sammanfattningsvis har 2023 präglats av en logistikfastighetsmarknad som trots en makroekonomiskt utmanande miljö hållit emot väl. Kunder behöver fortsatt tänka på hur de ska ställa om och framtidssäkra sina försörjningskedjor, samtidigt som investerare ser och förväntar sig tillväxt i sektorn.

Makroutveckling

Under 2023 har det globala landskapet präglats av fortsatt oro för bland annat åtstramande penningpolitik, långsam klimatomställning, följdverkningar av AI och inte minst det geopolitiska läget. Handelsspänningar och politiska konflikter har intensifierats vilket i sin tur har påverkat företagets försörjningskedjor och investeringsplaner negativt. Främst har det handlat om konflikter mellan Ryssland-Ukraina, USA-Kina och senare även Israel-Palestina genom Hamas.

I Sverige och Danmark har utvecklingen av räntor, inflation och arbetslöshet varierat och globala faktorer har spelat en

betydande roll. I Sverige har Riksbanken fortsatt att vägleda den ekonomiska politiken genom åtstramande åtgärder. Under året justerades styrräntan upp med 1,5 procentenheter till 4 procent, Danmarks motsvarighet gick från 1,75 procent till 3,6 procent. Trots påfrestningar har Sveriges och Danmarks arbetsmarknad hållit emot väl men mot slutet av 2023 kunde vi konstatera att antalet konkurser var historiskt höga bland mindre tjänsteföretag samt i byggsektorn, vilket ökar sannolikheten för högre arbetslöshetsciffror under 2024. Likt Sverige har Danmark sett utmaningar på den makroekonomiska fronten. Däremot skiljer sig Danmark genom att inflationstakten (KPI) var helt uttraderad i slutet av 2023, medan den i Sverige uppgick till fortsatt relativt höga 5,8 procent i november. Att Danmarks växelkurs är kopplad till euron, tillsammans med en annorlunda energimix, bidrar till att prisökningarna varit lägre där.

Det ökade fokuset på hållbarhetsfrågor innebär ekonomiska utmaningar, men också möjligheter. Företag står inför ökad osäkerhet när det gäller politiska beslut och regelverksförändringar, vilket kräver både noggrann riskhantering och handlingskraft. En grön industriell revolution tar form där USA, Kina och Europa konkurrerar om att attrahera framtidens nya industri.

Sammanfattningsvis har 2023 varit ett makroekonomiskt intensivt år fyllt av både utmaningar och möjligheter. Sverige och Danmark har båda behållit stabilitet och genom sina relativt försiktiga finanspolitiska åtgärder finns det utrymme att kunna stötta näringslivet inför 2024. De långa räntorna såg länge ut att fortsätta sin stigande trend, som i sin tur pressade bolagens kapitalkostnader och värderingar. I slutet av året verkade de dock ha nått sin topp när inflationstakten tydligt avtog. Inför 2024 förväntas centralbankerna börja sänka räntenivåerna samtidigt som ekonomin går in i en mildare lågkonjunktur. Några av de faktorer som vi håller ett extra öga på inför 2024 är ränte- och inflationsutvecklingen, möjligheterna för kapitalmarknaden att ta revansch, hur snabbt samhället kan dra positiv nytta av AI, utgången av valet i USA, om de geopolitiska riskerna kan dämpas samt om företag och politiker kan samlas kring en tydligare väg framåt för klimatomställning. Catena möter upp de makroekonomiska utmaningarna genom att fortsätta vara proaktiva och bibehålla en säkerhetsmarginal i alla åtaganden.

Risker och riskhantering

Framgångsrik affärsverksamhet bygger på en ansvarsfull och kontrollerad hantering av risker. Risker som hanteras väl kan skapa värde medan risker som inte hanteras rätt kan leda till skador och förluster. Riskhantering är därför en viktig del av styrningen och kontrollen av Catenas affärsverksamhet.

Det övergripande ansvaret för Catenas riskhantering är styrelsens, det operativa ansvaret är delegerat till VD. För identifierade risker, som kan uppkomma i verksamheten och av beteenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende, finns utarbetade policyer, instruktioner och mandat som löpande följs upp. Risker som bygger på händelser utanför bolagets kontroll och som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera den skadeverkan som det kan medföra tecknas väl avvägda försäkringslösningar. På samma sätt hanteras risken för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Catenas agerande.

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

● Låg ● Medel ● Hög

Kategori	Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet	Förändring
Omvärld	Makroekonomi och konjunktur	○○●	○●○	Bevaka	→
	Kriser	○●○	○●○	Bevaka	→
Ansvarsfullt företagande	Medmänniska	○○●	○●○	Bevaka	→
	Medarbetare	○○●	●○○	Bevaka	→
	Mutor, korruption och brott mot Uppförandekoden	○●○	●○○	Fokus	↑
Operationella risker	Fastighetsvärden	○○●	○●○	Fokus	→
	Uthyrningsgrad	○○●	●○○	Fokus	→
	Fastighetskostnader	○●○	○●○	Bevaka	→
	Projekt	○●○	○●○	Fokus	→
	Hysesintäkter	○●○	●○○	Bevaka	→
	Motpartsrisk	○●○	●○○	Bevaka	→
	Förvärv	○●○	●○○	Fokus	→
	Skattelagstiftning	○○●	●○○	Bevaka	→
Legala och efterlevanderisker	Miljölagstiftning	○●○	○●○	Fokus	→
	Climate action failure	○○●	○○●	Fokus	→
Hållbara fastigheter	Operativa miljörisker	○○●	○●○	Bevaka	→
	Energi	○●○	○○●	Fokus	→
	Biodiversitet	○●○	○●○	Fokus	↑
	Extremt väder	○●○	○●○	Fokus	→
	Föroreningar eller miljöskador på fastigheter/Ansvarsrisk	○●○	●○○	Bevaka	→
	Finansieringsrisk	○○●	○●○	Fokus	→
Finansiella risker	Ränterisk	○●○	○●○	Fokus	→
	Valutarisk	●○○	○●○	Bevaka	→
	Kreditrisk/Risk för kundförluster	●○○	●○○	Bevaka	→
	IT-attack	○○●	○●○	Fokus	↑
Cyberrisker	Driftstörning	○●○	○●○	Bevaka	→
	Informationsläckage	○●○	●○○	Bevaka	→

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering	
			Påverkan	Sannolikhet
Makroekonomi och konjunktur	Globala handelskonflikter eller andra politiska spänningar i världen är exempel på samhällsförändringar som kan ge påverkan på handelsvägar och handelsmönster. Det kan i sin tur påverka förutsättningarna för Catenas verksamhet.	Catena genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen.	○ ○ ●	○ ● ○
Kriser	Kriser omfattar alla kriser som uppstår i omvärlden och som Catena inte direkt kan påverka och som kan vara svåra att förutse. Exempel på sådana kriser är terroristattacker, cyberattacker och pandemier.	Även om Catena inte direkt kan påverka riskerna så jobbar vi kontinuerligt med omvärldsbevakning och krishanteringsplaner.	○ ● ○	○ ● ○

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

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

OPERATIONELLA RISKER

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering	
			Påverkan	Sannolikhet
Fastighetsvärden	Catena redovisar sin fastighetsportfölj till marknadsvärde. Marknadsvärdet, som bestäms av driftnetto och vilken förväntad avkastning marknaden accepterar, påverkar Catenas finansiella rapporter. Ett högre framtida driftsnetto påverkar värderingen positivt liksom ett lägre avkastningskrav.	Genom ett långsiktigt arbete med förvaltning och utveckling i attraktiva områden skapar vi möjligheter för ett stabilare driftsnetto. Avkastningskravet som marknaden sätter är en faktor som Catena inte direkt kan påverka.	○ ○ ●	○ ● ○
Uthyrningsgrad	En förändrad uthyrningsgrad påverkar intäkterna.	Merparten av Catenas fastigheter är lokaliserade längs de stora europavägarna i anslutning till tätorter. Detta gör att Catena är mindre känsligt för makro- och mikroekonomisk påverkan. En lokal förvaltning med nära relation till befintliga och potentiella hyresgäster gör att vi kan bemöta hyresgästernas behov i tid och minska risken för vakanser.	○ ○ ●	● ○ ○
Fastighetskostnader	Fastighetskostnader påverkar driftsnetto och då även marknadsvärdet på vår fastighetsportfölj. Stora delar av fastighetskostnaderna är kopplade till energianvändning.	Delar av fastighetskostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna vilket innebär att besparingar eller effektivitetsprojekt påverkar Catenas resultaträkning i begränsad omfattning.	○ ● ○	○ ● ○
Projekt	I projektverksamheten utvecklar och uppför Catena egna fastigheter. Riskerna avseende denna del av verksamheten är att projekten blir dyrare än planerat på grund av inköpspriser, felkalkyleringar, förseningar eller andra omständigheter.	Catena använder sig av en strukturerad beslutsprocess i vilken kompetens, marknadsförutsättningar och risk beaktas. För att minska riskerna sker uppföljning av projekten kontinuerligt.	○ ● ○	○ ● ○

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Påverkan	Sannolikhet
Hysesintäkter	Catenas hyresintäkter påverkas av hur väl vi lyckas utveckla och förvalta våra fastigheter. Hyresintäkterna påverkas även av den generella ekonomiska utvecklingen.	Catenas kontraktsporfölj är långfristig vilket begränsar både risk och möjlighet.	○ ● ○	● ○ ○
Motpartsrisk	Avser risken för att motparten i en finansiell transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden att betala eller leverera.	För att begränsa motpartsrisken ställer Catena krav på hög kreditvärdighet.	○ ● ○	● ○ ○
Förvärv	Riskerna vid förvärv är att bedömningar som gjordes av den förvärvade fastigheten inte stämmer vilket kan leda till sämre resultat- och värdeutveckling än förväntat.	I samband med samtliga förvärv genomförs grundlig due-diligence för att minimera riskerna.	○ ● ○	● ○ ○

LEGALA OCH EFTERLEVANDERISKER

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering	
			Påverkan	Sannolikhet
Skattelagstiftning	Risk att Catena inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till nya förändrade regelverk.	För att hantera och minimera risken har Catena en koncernövergripande skattepolicy och ett ramverk för intern kontroll. Vi följer även utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut genom kontinuerlig utbildning.	○ ○ ●	● ○ ○
Miljölagstiftning	Omfattande politiska, juridiska, tekniska och marknadsmässiga förändringar kan bli aktuella för att uppnå ett klimatneutralt samhälle.	Utvecklingen avseende lagar, regler och praxis inom miljöområdet är av största vikt för Catena. Vi arbetar proaktivt med klimatfrågan och har uppdaterade affärsmål för 2023, där en viktig parameter är att vara CO ₂ -neutrala till 2030. Läs mer på sidorna 41-93.	○ ● ○	○ ● ○

HÅLLBARA FASTIGHETER

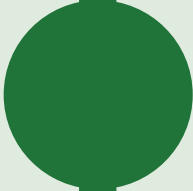
Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering	
			Påverkan	Sannolikhet
Climate action failure	Risken att regeringar och näringsliv inte lyckas genomdriva, förverkliga och investera i effektiv klimatbegränsande och klimatanpassade åtgärder, bevara ekosystem och skydda människor i omställningen mot ett koldioxidsnålt samhälle.	Catenas mål är att bli klimatneutrala till 2030, ett otroligt viktigt steg för oss att ställa om vår verksamhet. Att fortsätta energieffektivisera vårt bestånd och att minska energianvändningen per kvm tillsammans med att bygga ut bland annat solcellsanläggningar är strategier för att nå vårt mål.	○ ○ ●	○ ○ ●
Operativa miljörisiker	Direkta miljörelaterade risker för Catena handlar dels om hur den fysiska miljön påverkar människor och fastigheter, dels om att priser för material och energi kan komma att förändras.	Vi miljöcertifierar alla våra nybyggnationer och arbetar aktivt med att certifiera även befintliga fastigheter. Vi arbetar aktivt med energieffektiviseringar i hela beståndet, har krav på förnyelsebar energi och fokuserar på att bygga ut våra solcellsanläggningar.	○ ○ ●	○ ● ○
Biodiversitet	Ej omvändbara konsekvenser för miljön, människor och samhället och en permanent förstörelse av naturkapital med konsekvensen att arter utrotas.	I samtliga projekt görs en naturvärdesinventering med handlingsplan för att minska negativ påverkan på biodiversitet. Vi har ett mål att till 2030 vara nettopositiva över hela vårt bestånd gällande biodiversitet - vilket gör att det är en högt prioriterad fråga.	○ ● ○	○ ● ○
Energi	Risk för energibrist, begränsad tillgång till förnyelsebar energi och ökade energikostnader kan leda till missade klimatmål, ökade kostnader, minskade investeringar och minskad kundnöjdhet.	Möjlighet till produktion av förnyelsebar energi som leder till utfasning av fossil energi, ökade intäkter, minskad klimatpåverkan och minskade driftkostnader.	○ ● ○	○ ○ ●
Extremt väder	Fysiska risker hänförliga till global uppvärmning, en markant ökning av extrema väderhändelser och förhöjda vattennivåer är negativa effekter av den globala uppvärmningen och vi är införstådda att på sikt kan klimatförändringar leda till skador på vårt fastighetsbestånd.	Vi följer noggrant utvecklingen och de forskningsresultat som presenteras gällande klimatförändringar. Vi har under 2023 byggt vidare på redan genomförda klimatrisk- och sårbarhetsanalyser i enlighet med EU:s taxonomiförordning. Läs mer på sidorna 60-62.	○ ● ○	○ ● ○
Föroreningar eller miljöskador på fastigheter/Ansvarsrisk	Enligt Miljöbalken är den som bedrivit verksamhet som orsakat miljöskada ansvarig för efterbehandling. Fastighetsägaren kan bli skyldig att utföra och bekosta åtgärder om verksamhetsutövaren inte kan.	Inför fastighetsförvärv och nya projekt har vi en rutin för att identifiera eventuella miljörisiker. Rutinen identifierar hur fastigheten står sig mot förändringar i klimat och fysiska klimatrisker samt hur fastigheten förhåller sig till EU:s taxonomimål samt om det finns några miljörelaterade risker förknippade med fastigheten.	○ ● ○	● ○ ○

FINANSIELLA RISKER

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering	
			Påverkan	Sannolikhet
Finansieringsrisk	Avser risken för att Catena inte förmår att fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av brist på likvida medel och/eller att finansiering saknas eller endast kan ske till oförmånliga villkor vid viss tidpunkt.	Genom att använda sig av flera olika kreditvärdiga finansieringskällor tillsammans med en förfallostruktur fördelad över olika löptider begränsas finansieringsrisken. Utöver det säkerställer Catena att eventuella omförhandlingar startar i tidigt skede. En stark balansräkning och låg belåningsgrad underlättar framtida refinansieringar och hjälper till att försvara Catenas kreditrating. För att hantera omedelbar likviditetsbrist och säkerställa finansiering kommande 12-18 månader förhandlar Catena om att vid var tid ha bekräftade och outnyttjade krediter.	○ ○ ●	○ ● ○
Ränterisk	Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor och/eller kreditmarginaler påverkar resultat och kassaflöde negativt vilket i sin tur kan påverka viktiga nyckeltal. När och hur en sådan förändring får effekt beror på valet av kapital- och räntebindningstid på lånat kapital.	Styrelsen har antagit en finanspolicy som styr Catenas hantering av ränterisk och som revideras årligen. Policyn specificerar riktlinjer och nyckeltal som på olika sätt bidrar till att begränsa ränterisken. Genom att använda en kombination av fasträntelån och räntederivat för att justera räntebindningen i låneportföljen begränsas effekten av förändrade marknadsräntor. Valet av kapitalbindning har betydelse för när kreditmarginaler ska omförhandlas. Valet av belåningsgrad förändrar inte ränterisken i absoluta termer, däremot påverkar den storlekens relativa betydelse av ränterisken.	○ ● ○	○ ● ○
Valutarisk	Catena har tillgångar och skulder i danska kronor vilket skapar risker för att förändringar i valuta påverkar kassaflöde, resultat och balansräkning negativt i koncernen. Catenas rapporteringsvaluta är svenska kronor och därigenom kan exempelvis omräkningsdifferenser få en väsentlig effekt på koncernens verksamhet och finansiella ställning.	Valutarisken hanteras i huvudsak genom att tillgångar i danska kronor finansieras i danska kronor. Nettoexponering, tillgångar minus skulder kan reduceras antingen genom användning av valutaderivat alternativt genom att ta upp finansiering i danska kronor för att finansiera svenska tillgångar. Transaktionsexponering hanteras normalt genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.	● ○ ○	○ ● ○
Kreditrisk/Risk för kundförluster	Med kreditrisk avses risken att våra hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.	Respektive region utvärderar kontinuerligt nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala hyra enligt avtal.	● ○ ○	● ○ ○

CYBERRISKER

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering	
			Påverkan	Sannolikhet
IT-attack	Ett angrepp, av en extern aktör, på centrala IT-system som innebär att Catenas IT-tjänster blir otillgängliga.	Riskerna hanteras genom antivirus-tjänster, spam- och webbfilter samt brandväggar.	○ ○ ●	○ ● ○
Driftstörning	Risk att en eller flera IT-tjänster blir otillgängliga genom felaktigheter i hanteringen av hård- och mjukvara. IT-tjänster på Catena levereras av externa IT-partners vilket innebär beroende av externa partners säkerhetsarbete.	Riskanalys och utvärderingar av riskerna sker kontinuerligt varpå åtgärdsplaner tas fram för att minimera riskerna. Innan förändringar görs av vår IT-miljö görs en konsekvensanalys och våra externa leverantörer av IT-tjänster måste kontinuerligt avrapportera hur de arbetar med att minimera riskerna för driftstörningar.	○ ● ○	○ ● ○
Informationsläckage	Risken för att en extern part får åtkomst till känslig information.	Catena har accesskontroller för kontobehörigheter och IT-utrustning som kombineras med flerfaktorausisiering. Arbete med att utbilda samtliga medarbetare i informationssäkerhet för att minimera riskerna sker kontinuerligt.	○ ● ○	● ○ ○

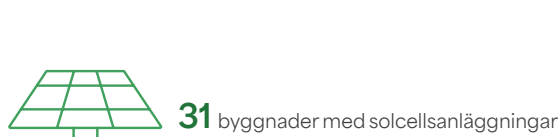


Hållbarhetsrapport



Hållbarhet - en avgörande del av affären

Ambitionen att vara det ledande logistikfastighetsbolaget speglas i Catenas strategiska arbete mot att nå våra hållbarhetsmål. Vi vill göra skillnad med våra val och vårt engagemang och våra anläggningar spelar en viktig roll som attraktiva arbetsplatser – för den omgivande miljön, för framtida energiförsörjning och för vårt samhälle i stort.



Catena är ett fastighetsbolag med logistikfastigheter i Sverige och Danmark, totalt 132 stycken. Vi vill förändra uppfattningen om vad en logistikfastighet är och om nyttan den gör – för hanteringen av gods och varor, för de som jobbar i den, för energiförsörjningen, för den omgivande miljön, för dig och mig och för hela vårt samhälle. Hållbarhet är en integrerad del av affären. Under de senaste åren har Catena accelererat omställningen genom en vidare förståelse för hur vi kan vara ett bolag som tillsammans med våra intressenter arbetar för ett mer hållbart samhälle.

Vi vill minska klimatpåverkan i våra byggnadsprojekt och arbetar aktivt med att energioptimera driften i befintliga fastigheter. Förnyelsebar energi produceras genom solceller på taken och vid terminaler och lager kan våra kunder ladda sina fordon. Våra fastigheter är säkra, rättvisa och inkluderande arbetsplatser. Vi ställer samma höga krav på kontoren där vi själva sitter som på fastigheterna där våra kunder verkar. Tillsammans med våra leverantörer arbetar vi för att säkerställa att lagar och regelverk efterlevs. Våra mål är högt satta och de utmanar oss att gå längre och driva omställning i fastighetssektorn. Logistikfastigheter är hjärtat i det logistiska blodomloppet och spelar en avgörande roll i omställningen.

Att effektiva och hållbara logistikfastigheter är kritiska för att säkerställa ett fungerande samhälle har blivit tydligt de senaste åren. En tätt sammankopplad fråga med vår verksamhet är frågan

kring mark och markanvändning. När det handlar om logistikfastigheter har läget stor betydelse. Varje kilometer som kan sparas in för våra hyresgäster har stor betydelse för miljön och närheten till viktig infrastruktur och större befolkningscentra är central.

Vårt hållbarhetsarbete styrs av försiktighetsprincipen, vilket innebär att vi arbetar aktivt för att minska vår negativa påverkan på miljö och människor. Det betyder att vi agerar för att i möjligaste mån förebygga och motverka att olägenheter för miljö eller hälsa uppstår. Det innebär också att varje enskilt beslut som kan leda till ett mer hållbart logistiskt nätverk är av största betydelse och kan få stort genomslag. Med utgångspunkt i genomtänkta strategier och med ett långsiktigt förhållningssätt arbetar vi för att främja miljömässiga, sociala och ekonomiska värden.

Vi vill att våra kunder väljer oss för att de vill etablera sig på bra lägen, för att de tror på fastigheter med låg klimatpåverkan i byggskedet och med låg energiförbrukning i drift och för att vi arbetar aktivt med att öka biologisk mångfald. Vi vill också vara förstahandsvalet för att vi skapar trivsamma arbetsplatser för våra kunders medarbetare att utvecklas och återhämta sig på.

Transformation i organisationen och samhället i stort

Under året har roller och ansvar förtydligats för att förbereda organisationen för framtida krav. Arbetet som inleddes 2022 har fortlöpt under 2023 och inneburit att både interna tillsättningar

och externa rekryteringar genomförts. Inom förvaltningsorganisationen har två medarbetare internrekryterats för att arbeta specifikt med miljöcertifiering och hållbarhetsfrågor i regionerna och en hållbarhetsspecialist har rekryterats externt. Arbetet för att realisera implementeringen av Corporate Sustainability Reporting Directive, som Catena träffas av legalt i samband med årsredovisningen för 2025, pågår och involverar bolagets avdelningar för hållbarhet och ekonomi.

I oktober förvärvade Catena bolaget Bockasjö vars medarbetare integreras in i den befintliga organisationen inom ekonomi, projekt och affärsutveckling. Förvärvet innebär att 8 nya medarbetare tillkommit, en tillväxt på 14 procent.

Ett tydligt fokus under året har varit vårt engagemang kring elektrifiering. Som logistikfastighetsägare ser Catena elektrifieringen och möjligheten att bistå med förnyelsebar energi både lokalt och nationellt som en spännande möjlighet. Att som fastighetsbolag kunna vara en energiproducent ser vi som en självklarhet och förutsättning för elektrifieringen av transportsektorn.

Kontaktperson

Amanda Thynell Hållbarhetschef
amanda.thynell@catena.se

2010

2013

- Startskottet för Catena sker när samtliga aktier i Brinova Logistik förvärvas. Brinova äger logistik- och lagerfastigheter med en uthyrbar yta om cirka 650 000 kvm och med ett fastighetsvärde om 3 828 Mkr.
- Catena certifieras enligt miljöledningssystem ISO 14001 och släpper sin första hållbarhetsredovisning.

2014

- Sofie Bennsten blir första kvinna i ledningen.
- I första eNPS-undersökningen fick vi +40.

2015

2015

- Vår första Green Building-certifiering enligt SGBC på fastigheten Sunnanå 12:51, cirka 16 000 kvm.
- Under året certifieras ytterligare två fastigheter: Bunkagården Mellersta 2 och Norra Varalöv 31:11.
- Catena förvärvar Klöverns aktier i Tribona samt lämnar ett uppköpserbjudande till resterande aktieägare om ett totalt värde av cirka 2,1 Mdkr.

2018

- Catena tecknar gröna elavtal på tre år med Vattenfall. Detta innebär att Vattenfall producerar el från vattenkraft för all el som vi köper in.
- Den första solcellsanläggningen på 255 kWp byggs på fastigheten Dikartorp 3:12.

2019

- Catena signerar Global Compact och stöder Agenda 2030.
- Inleder rapportering enligt TCFD:s rekommendationer.
- Catena anställer hållbarhetsansvarig.

2020

2020

- Den första miljöcertifieringen enligt Miljöbyggnad Silver, Plantehuset 3.
- Tilldelas Most improved och sBPR Silver av EPRA.
- Science Based Target initiative, godkända mål för scope 1 och 2.

2021

- Klimatrisikanalys med MSCI:s verktyg VaR.
- Certifiering för nybyggnationer med BREEAM-SE påbörjas.
- Första befintliga fastigheten certifieras med Miljöbyggnad iDrift.
- HR-chef Malin Nissen väljs in i ledningsgruppen, könsfördelning är nu 50/50.
- Första solcellsanläggningen på 500 kWp byggs i fastigheten Broby 57:5.
- Tilldelas sBPR Silver av EPRA.
- Grönt ramverk sätts upp och första gröna obligationer emitteras.
- 88 i Great Place to Work Trust Index.

2022

- Miljöcertifierad yta 25 procent, start av två nybyggnadsprojekt BREEAM-SE Excellent.
- Går med i CCBuild för att öka återbruk.
- Bibehållen certifiering, Great Place to Work Trust Index om 88.
- Tilldelas sBPR Guld av EPRA.
- 29 fastigheter med solcellsanläggningar.
- Ett av börsens mest jämställda bolag enligt Allbrightrapporten 2022.
- Hållbarhetschef Amanda Thynell och marknads- och kommunikationschef Annie Nyblom tillkommer i ledningsgruppen.
- Catena är med och initierar energispar-kampanjen #HusFörHus.
- Catena går med i Fastighetsägarnas Hållbarhetsråd.

2023

- Catena bjuder in till seminariet "År Sveriges största tak nyckeln till att lösa energikrisen?" under Almedalsveckan.
- Catena går med i utbildningsprogrammet Target Gender Equality Accelerator genom Global Compact.
- Hållbarhetsteamet stärker upp med ytterligare en hållbarhets-specialist.
- Hållbarhetschef Amanda Thynell representerar Catena i SGBCs strategiska råd - kvalitetsrådet.
- Fastigheten Solsten 1:102 inleder sin andra etapp av biodiversitet-projekt för att höja den ekoeffektiva ytan på fastigheten.
- Tilldelas sBPR Guld av EPRA.
- Catena redovisar enligt Global Real Estate Sustainability Benchark (GRESB) och plockar 72 poäng av 100 totalt i förvaltning och 73 av 100 i projektutveckling.
- Styrelsen och ledningen går utbildning i CSRD.
- Dubbel väsentlighetsanalys genomförs enligt ESRS.
- Bibehållen certifiering, Great Place to Work Trust Index om 81.
- Intresset för Catenas hållbarhetsarbete är stort och vi får många förfrågningar och deltar vid fler externa sammanhang än någonsin tidigare.

MÅL
2030

Långsiktiga hållbarhetsmål - 1 januari 2022 till 2030

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

FN:s globala mål

Catena arbetar sedan 2019 med FN:s globala hållbarhetsmål. Genom att våra hållbarhetsmål linjerar med de globala mål som har störst koppling till Catenas affärsverksamhet försäkras vi oss om att vi genom våra dagliga aktiviteter bidrar till de globala målen.

Hållbarhetsarbetet

Hörnstenar i Catenas hållbarhetsarbete är bland annat FN:s 17 globala hållbarhetsmål, Parisavtalet och de tio principerna i FN:s Global Compact som Catena är anslutet till. Catena arbetar utifrån internationella ramverk och certifieringsprogram samt är medlem i flera organisationer för att kunna kvalitetssäkra verksamheten. Hållbarhetslagar och förordningar ses som minimikrav och Catena strävar ständigt efter att förbättra hållbarhetsarbetet för att nå uppsatta hållbarhetsmål.

De globala målen visar en tydlig koppling mellan miljö, samhälle

och ekonomi och vikten av att integrera alla delar i affärsverksamheten. I Catenas fall är vi beroende av naturresurser för att driva vår verksamhet. Att aktivt arbeta för att bekämpa klimatförändringar och skydda biologisk mångfald är av stor vikt, samtidigt som det samhälleliga perspektivet återspeglar var Catena befinner sig och hur vi kan påverka genom exempelvis materialval och genom att främja produktion av förnyelsebar energi. Slutligen speglar det ekonomiska perspektivet resultatet av våra affärer och partnerskap. En omställning krävs i alla delar för att skapa förutsättningar för att nå ett hållbart samhälle.

Catenas prioriterade globala mål



JÄMSTÄLLDHET

5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.

→ Catena uppmärksammas som ett av börsens mest jämställda bolag enligt Allbrihtoppen 2022.



HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

7.2 Öka andelen förnybar energi i världen.

7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet.

→ Catena möjliggör utbyggnad av förnyelsebar energi genom installation av solcellsanläggningar. Under 2023 installerades 5 nya solcellsanläggningar, motsvarande 2 000 kWp.



ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla.

→ 88 procent av Catenas medarbetare omfattas av kollektivavtal. Övriga 12 procent har avtal likställda med kollektivavtal.



HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATION OCH INFRASTRUKTUR

9.4 Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet.

→ 100 procent av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad till 2030.
→ Under året certifierades 21 byggnader. 39 procent av fastighetsbeståndet är nu miljöcertifierat.



HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

11.6 Minska städernas miljöpåverkan.

→ Catena har bland annat skrivit på Helsingborgs-deklarationen och Helsingborgs klimatavtal för att linjera vårt mål om nettonoll växthusgasutsläpp med stadens initiativ.
→ 56 procent av Catenas omsättning är förenlig med EU-taxonomin.



BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.

→ 100 procent av fastighetsbeståndet har analyserats utifrån en klimatriskbedömning i enlighet med EU:s taxonomi.



EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.

→ 2023 genomfördes biodiversitetsprojekt på sju fastigheter, en sammanlagd yta om drygt 250 000 kvm.



FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN

16.5 Bekämpa korrupktion och mutor.

→ Obligatorisk årlig utbildning i vår Uppförandekod för alla medarbetare.



GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP

17.17 Uppmuntra effektiva partnerskap.

→ Deltagande i konferenser som Stora Logistikdagen, Real Summit, Stora Hållbarhetsdagen med flera.
→ Medlemskap i nätverk och forskningsprojekt som LFM30, HITS, EcoComp, EcoGain, CLImB, CC Build.

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhet är en naturlig del av Catenas verksamhet. Styrning sker genom vårt interna miljöledningssystem som bygger på gemensamma rutiner och riktlinjer, mätbara mål och direkta handlingsplaner. Hållbarhetsstyrningen säkerställer att hållbarhetsarbetet sker på ett effektivt sätt och bidrar till uppfyllelse av Catenas hållbarhetsmål.

Catenas interna miljöledningsarbete är certifierat enligt ISO 14001 i syfte att stödja verksamhet och personal att nå de strategiska målsättningarna samt leva upp till intressenters förväntningar och krav. ISO 14001 lägger grunden för Catenas hållbarhetsarbete och säkerställer att vi möter de sociala och miljömässiga krav som ställs på oss. Utvärdering av miljöledningsarbetet sker årligen genom intern- och externrevisioner samt genom en mer omfattande externrevision var tredje år för att bibehålla certifieringen. Samtliga anställda går en obligatorisk grundutbildning i Catenas hållbarhetsarbete som en del av onboarding-processen. Därtill involveras Catenas anställda i aktuella frågor genom bland annat seminarium och personalmöten.

Catenas styrelse är ytterst ansvarig för Catenas hållbarhetsstrategi och tillhörande mål. Styrelsen beslutar om hållbarhetspolicy och uppförandekod samt godkänner hållbarhetsredovisningen. Ansvaret för att genomföra strategi och mål för hållbarhet ligger på VD och koncernledning där hållbarhetschefen driver och samordnar hållbarhetsarbetet. Rapportering sker löpande i koncernledningen och årligen till styrelsen. Hållbarhetsteamet består av två hållbarhetsspecialister och en hållbarhetschef som ansvarar för att övervaka hållbarhetsrelaterade möjligheter och risker, säkerställa efterlevnaden av Catenas hållbarhetspolicy och realisera att hållbarhetsmålen nås.

Utöver lagar, redovisningsstandarder och andra ramverk är vår hållbarhetspolicy en viktig utgångspunkt för styrningen av Catenas hållbarhetsarbete.



Styrdokument för Catenas hållbarhetsarbete

Interna regelverk

- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöhandboken
- Uppförandekod
- Hållbarhetsprogram
- ISO 14001
- Intern kontroll
- Skattepolicy

Lagar och riktlinjer

- Svenska Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- EU:s taxonomiförordning
- BBR-krav
- FN:s deklaration om mänskliga rättigheter
- Övriga tillämpliga lagar och regler

Medlemskap

- Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling
- Global Compacts tio principer
- Science Based Targets
- Taskforce on Climate related Financial Disclosure (TCFD)
- GRESB

Externa regelverk

- GRI 2021 Standards
- EPRA:s Sustainability Best Practice Recommendations
- Hållbarhetscertifieringar: Miljöbyggnad, BREEAM, WELL

För oss på Catena är det av största vikt att vi hela tiden utmanar oss själva och driver omställning i vår sektor tillsammans med kunder och leverantörer i vår värdekedja. En mer hållbar logistik ger långsiktiga miljömässiga och ekonomiska effekter på samhället. Engagemang i nätverk och regelbundna möten med kommunledningar, samarbetsorganisationer och intresseföreningar ger oss möjlighet att förmedla Catenas syn på samhällets logistikutmaningar och möjliga lösningar samtidigt som vi själva lär oss och får nya perspektiv.

En del i det arbetet utgörs av sponsorsamarbeten. Vi har tydliga riktlinjer för sponsring och vår ambition är att det ska finnas en bredd hos våra sponsormottagare där sponsring utöver idrott också går till sociala/humanitära insatser, kultur, miljö och/eller forskning och utbildning. Sponsring ska ske på affärsmässiga grunder och vi ställer krav på de verksamheter och initiativ som vi sponsrar.

10 största sponsringssamarbeten under 2023

- Rögle BK
- Grunden BOIS
- Helsingborgs Citysamverkan
- Järna Sportklubb
- Team BRA Bygg, Cancerfonden
- Röda Korset
- Råå IF
- Umeå IK fotbollsförening
- Olympic/Viking HK
- Åda Golf & Country Club AB

Ett av våra mer omfattande samarbeten är med Röggle BK. Förutom underhållande SHL-hockey bedriver Röggle en bred verksamhet med fokus på ishockey och konståkning som betyder mycket för barn och ungdomar.

Catena delfinansierar vattenrestaureringsprojektet "Fyra åtgärder för mer Östersjöfisk", som startades 2022 tillsammans med Sportfiskarna. Projektet pågår och förväntas slutföras våren 2024. Vidare deltar Catena i forskningsprojektet "HITS" som sponsras av Vinnova. Projektet fokuserar på att skapa mer effektiva, samordnade och hållbara lösningar för "last mile" - sista delen av leveransen i städer. Vi är även engagerade i bland annat LFM30, CC-build och Helsingborgs klimatavtal. Höga ambitioner hjälper oss att ställa om skyndsamt, vi spelar en viktig roll i samhället och vill verka för ett resurssnålt byggande och mer klimatneutrala lösningar.

Under året har Catena också deltagit vid olika mötesplatser för samhällsutveckling. Ett exempel är i Almedalen där vi arrangerade föreläsningen "År Sveriges största tak nyckeln till att lösa energikrisen?" samt deltog i olika pannediskussioner med fokus på elektrifieringsmöjligheter som fastighetsägare. Ett annat exempel på mötesplats är vårt eget event, Logistiktrender. Logistiktrender är en heldag där vi årligen bjuder in samarbetspartners och kollegor i branschen för nätverkande, lärande och inspiration. Temat för 2023 års Logistiktrender var *Den dolda kraften*.

76 Ett starkt varumärke inom hållbar logistik skapar värde för bolagets ägare och öppnar upp möjligheter för grön finansiering. Under hösten 2023 genomfördes för första gången en mer omfattande kundundersökning med hjälp av Fastighetsbarometern. Modellen analyserar tio områden som i hög grad påverkar nöjdhet och kundbeteenden och Catenas nöjd-kund-index (NKI) landade på 76, strax över branschindex för lager/industri.

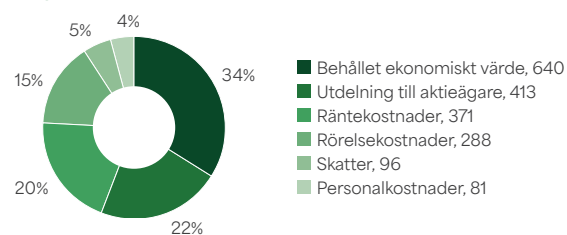


För att kvantifiera bolagets direkta påverkan på våra intressenter utgår vi ifrån hur våra intäkter har fördelats mellan olika intressentgrupper - medarbetare, leverantörer samt samhället genom skattebetalningar. Aggressiv skatteplanering kan skada Catenas varumärke och relationer med våra intressenter, sådan planering ska därför inte ligga till grund för vårt agerande.

Catenas verksamhet innebär att ett antal olika områden beskattas. Förändringar i lagstiftningen kan innebära att Catenas skattesituation påverkas. Catena ska alltid verka etiskt, legalt och affärsmässigt i sin skattehantering. Skattepolicyn fastställs av bolagets styrelse och VD är ytterst ansvarig för att skattepolicyn följs. Skattepolicyn finns i sin helhet på Catenas webbplats och innebär i korthet:

- Catena ska eftersträva att rätt skatt betalas i de länder där verksamhet bedrivs.
- Catena håller sig à jour och bevakar förändringar i lagar och rättspraxis för att hantera skatt enligt gällande lagar.
- Catena förvärvar inte verksamheter för att få skattemässiga fördelar. Vid förvärv följs lagar och regler.
- Catenas verksamhet kan generera olika slags skatter, exempelvis inkomstskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatt, energiskatt, sociala avgifter och löneskatt.

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde, Mkr



Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2023 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt distribuerat ekonomiskt värde uppgår till 1 249 Mkr.

Sammanfattning av skatt som betalas, Mkr

	2023	2022
Inkomstskatt	54	16
Fastighetsskatt	42	40
Mervärdesskatt	-56	-19
Stämpelskatt	6	0
Energiskatt	11	9
Sociala avgifter och löneskatt	18	16
Summa betald skatt	75	62

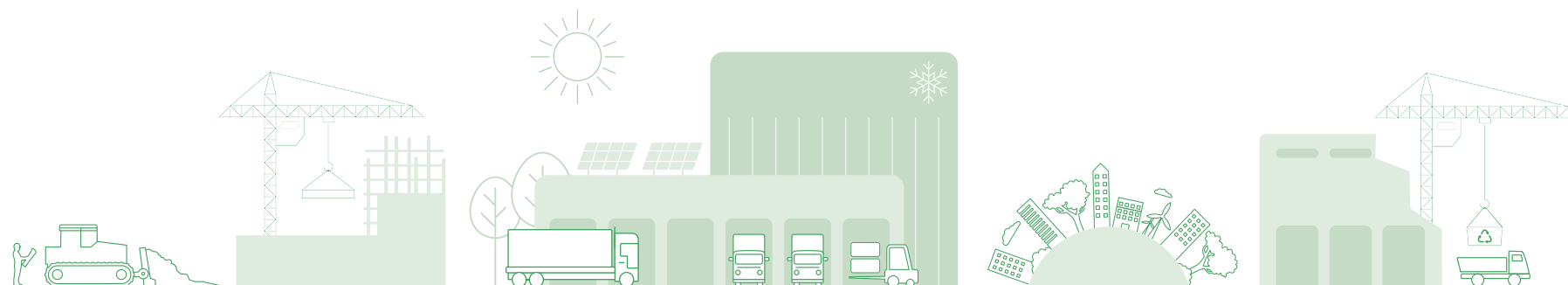
Skatt - uppdelning per land

2023, Mkr	Sverige	Danmark
Antal anställda	65	0
Tillgångar exkl. likvida medel	30 422	2 647
Intäkter	1 638	170
Varav intäkter från försäljning till tredje part	1 638	170
Varav intäkter från koncerninterna transaktioner med andra jurisdiktioner	-	-
Resultat före skatt	1 394	-59
Betald skatt	-42	-12
Uppskjuten skatt	-295	0
Årets resultat	1 057	-71

Värdekedja

Catena

Styrelsen Medarbetare Leverantörer Ägare/Investerare Analytiker Kunder Forskning och akademi Regering och EU Fackförbund NGO's Studenter



Anskaffning av mark

- Den största miljöpåverkan sker genom att vi förändrar hur mark används.
- En naturvärdesinventering enligt svensk standard genomförs alltid med hjälp av externa ekologer.
- Vi arbetar aktivt i både nya projekt och på befintliga fastigheter med att öka den ekoeffektiva grönytan.

→ Läs mer på sidan 55.

Byggande

- Den största klimatpåverkan i detta skede är tillverkning och transport av byggmaterial i form av CO₂-utsläpp.
- Vår direkta och indirekta påverkan kan minimeras väsentligt genom cirkulära materialflöden och genom att välja material med lägre CO₂-påverkan per kvm.
- Vi arbetar aktivt med koldioxid-budgetar i våra projekt, både vid nybyggnation och ombyggnation.

→ Läs mer på sidan 58.

Användning

- I användningsskedet har energin, driftenergin, den största klimatpåverkan.
- Vi minskar användningen både direkt och indirekt genom att aktivt arbeta med bland annat energi-effektiviseringar, batterilösningar och genom att säkerställa lokal produktion av förnyelsebar energi.

→ Läs mer på sidan 51.

Samhällsutveckling

- Våra fastigheter utgör en viktig del av det logistiska nätverket och är en del av stadens fysiska och sociala miljö.
- Genom att arbeta proaktivt med el-handelsleverantörer och våra kunder vill vi bidra till ett motståndskraftigt och modernt energisystem som i sin tur kan möjliggöra en grön omställning för transportsektorn.
- Genom vårt engagemang för lokala samhällen, omgivningen kring våra byggnader, energisystem, miljön och våra kunder är vi med och påverkar samhällsutvecklingen.

→ Läs mer på sidan 57.

Slutskede och återbruk

- I byggnadens slutskede är rivning och hantering av byggnadsdelar det som har störst klimatpåverkan.
- Genom att riva medvetet och sortera vid rivning ökar vi möjligheten till återanvändning av material och andra komponenter.
- Vi förenklar också återvinning och minskar mängder som går till deponi.

→ Läs mer på sidan 53.

Väsentlighetsanalys uppdaterad 2022

Hållbarhet är en komplex fråga och det är tydligt att sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter hänger samman och måste korrelera på ett positivt sätt för att vi ska nå våra mål. Under 2022 uppdaterade Catena väsentlighetsanalysen i enlighet med den uppdaterade GRI-standarderna.

Väsentlighetsanalysen har syftat till att ta fram Catenas väsentliga frågor, baserat på företagets mest signifikanta påverkan på ekonomi, miljö och människor (inklusive deras mänskliga rättigheter). I arbetet har Catenas faktiska och potentiella negativa och positiva påverkan kartlagts. Olika intressentgruppers perspektiv har tagits in under processens gång. I processen för att identifiera väsentliga frågor ingick följande steg:

Steg 1: Kartläggning av Catenas hållbarhetssammanhang

För att förstå den påverkan som Catena har eller kan ha på omvärlden, kartlades Catenas värdekedja, aktiviteter och företagsrelationer. I detta steg skapades en förståelse för den bransch som Catena verkar i, de branscher vi kommer i kontakt med i vår värdekedja och de utmaningar som finns både i dessa branscher och i samhället i stort.

Steg 2: Identifiering av faktisk och potentiell påverkan

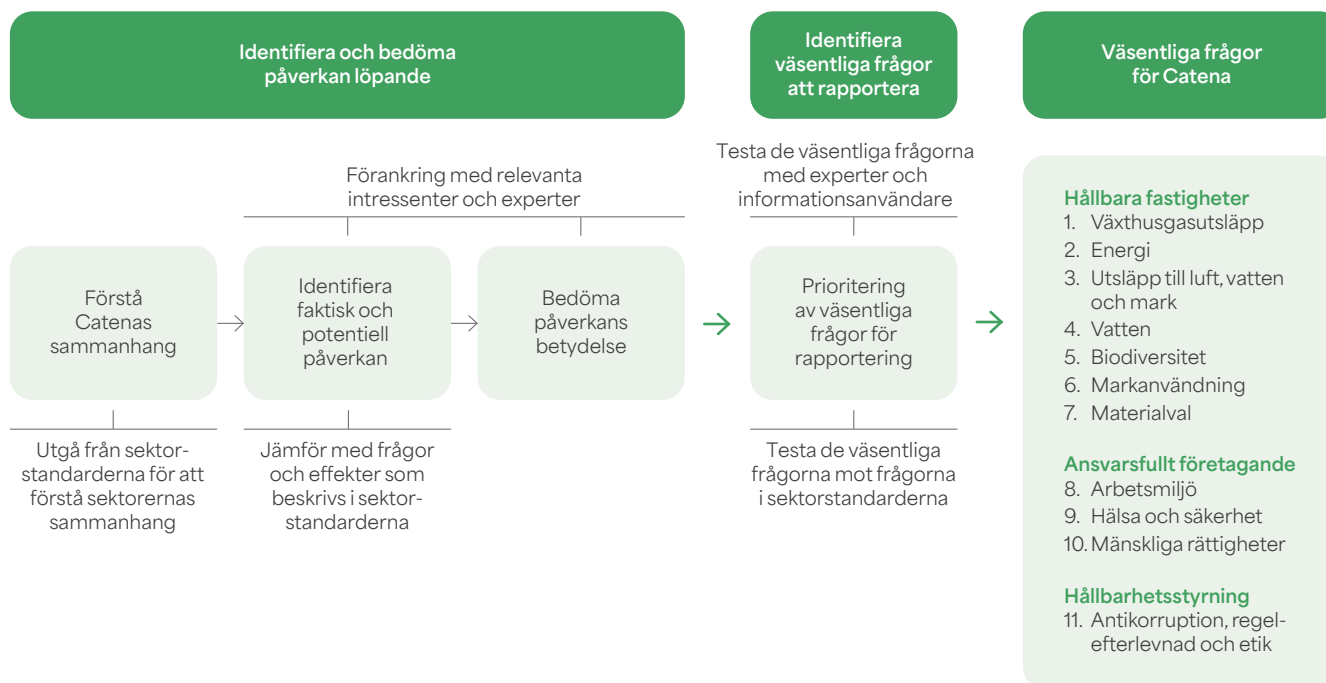
För att ta fram en preliminär lista på Catenas faktiska och potentiella påverkan genomfördes en skrivbordsanalys med utgångspunkt i bransch och värdekedja. Analysen baserades på en genomgång av intern dokumentation och externa källor.

I samband med detta steg genomfördes en intressentdialog med syftet att identifiera all påverkan som Catena har på omvärlden, hur stor den påverkan är och vad som är angeläget för våra intressenter. Dialogen genomfördes genom en workshop med representanter från olika affärsområden inom Catena och tio kvalitativa intervjuer med tolv intressenter.

Resultaten från intressentdialogen användes för att direkt informera vilken påverkan Catena har och hur betydande den är.

Steg 3: Bedömning signifikans av påverkan

Kartläggningen och intressentdialogen mynnade ut i en bruttolista över Catenas positiva och negativa påverkan som vi har eller kan ha på miljö, ekonomi och människor, inklusive deras mänskliga rättigheter. Signifikansen av påverkan bedömdes sedan kvantitativt med hjälp av resultaten från intressentdialogen och



Intressentgrupper

- Catenas medarbetare
- Banker
- Kunder
- Kommuner
- Experter inom bygg, natur och mänskliga rättigheter
- Forskning
- Ägare och investerare

externa hållbarhetsexperter. Catenas olika typer av påverkan jämfördes med varandra och negativ påverkan och positiv påverkan analyserades separat. Signifikans av negativ påverkan bedömdes baserat på allvarlighetsgrad, en kombination av skala, omfattning och gottgörelse. Signifikans av positiv påverkan bedömdes baserat på skala och omfattning. För potentiell påverkan togs även sannolikhet i beaktning.

Steg 4: Prioritering av mest signifikant påverkan

Utifrån analysen i steg 3 prioriterades påverkan från högst till lägst signifikans. En tröskel sattes baserat på diskussioner både internt och med externa hållbarhetsexperter. Tabellen ovan visar resultatet som har validerats av Catenas ledningsgrupp. Elva påverkansområden identifierades som de mest signifikanta och de motsvarar därmed våra väsentliga frågor. Dessa styr innehållet i Catenas hållbarhetsredovisning.

Dubbel väsentlighetsanalys 2023

För att rapportera i enlighet med GRI 2021 uppdaterades väsentlighetsanalysen under 2022 enligt beskriven process ovan. Utgångspunkten för hållbarhetsredovisningen 2023 följer den väsentlighetsanalys som uppdaterades 2022. Under hösten 2023 inleddes arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen som kommer att stå som grund till hållbarhetsredovisningen 2024.

1. Växthusgasutsläpp

PÅVERKANSOMRÅDE

- **Scope 1 och 2 utsläpp**
Bland annat Catenas kontor och servicebilar
- **Scope 3 utsläpp**
Bland annat hyresgäster, transporter, bygg och ytterligare leverantörer
- **Reducera utsläpp (scope 1, 2 och 3)**
Exempelvis solceller, energieffektivisering

VÄRDEKEDJAN

- Catena
- Catena, leverantörer, hyresgäster/kunder, distribution och transport
- Catena, leverantörer, hyresgäster/kunder, distribution och transport

SIGNIFIKANS

- Kritisk faktisk negativ påverkan
- Kritisk faktisk negativ påverkan
- Informativ faktisk positiv påverkan

CATENAS ÅTGÄRDER

Policyer och andra styrdokument

- Hållbarhetspolicy
- Riktlinjer för möten och resor
- Hållbarhetsprogram (internt dokument)

Mål

- Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030

Strategier

- Koldioxidbudget för att minska klimatpåverkan i våra byggnationsprojekt 15% årligen
- Förflytta 10% av fastigheterna till en avsevärt bättre energiklass årligen mha energiprojekt
- 100% fossilfri energi 2028 (95% 2023)
- Nettonoll växthusgasutsläpp scope 1 och 2 till 2025

Bygg- och fastighetsbranschen står för cirka en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser¹. I enlighet med EU och den Gröna given ska Sverige år 2050 inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser i atmosfären och att minska Catenas roll gällande växthusgasutsläpp är av stor betydelse. Catena jobbar aktivt för att minska utsläppen i scope 1, 2 och 3 och satte under 2020 utsläppsmål enligt Science Based Target initiative (SBTi) i syfte att minska växthusgasutsläppen i scope 1 och 2 med 50 procent till 2030. Catena verkar i en bransch där klimatpåverkan avsevärt behöver sänkas och vi ser det som självklart att ställa höga krav på oss själva och arbeta mot målet nettonoll växthusgasutsläpp till 2030.

Ansvar och uppföljning

För att minska Catenas växthusgasutsläpp och klimatpåverkan är miljöcertifieringar ett viktigt verktyg. För befintliga byggnader arbetar vi med det brittiska miljöcertifieringssystemet BREEAM In-Use, som är det mest spridda certifieringssystemet i Europa och som anpassats för att kunna certifiera byggnader enligt svenska regler. För nybyggnationer använder vi BREEAM-SE samt NollCO₂-certifiering där Catenas interna krav är att minst nivån Very Good ska uppnås. En kvalitetssäkring av tredje part säkerställer en hög hållbarhetsprestanda som är transparent och etablerad. Sammantaget hjälper certifieringen oss att ta ett

helhetsgrepp för att minska våra utsläpp i både byggprocess och drift. Beslut kring certifiering tas alltid i samråd med hållbarhets-specialist eller -samordnare, regionchef och intern projektledare i ett tidigt skede.

Catena redovisar årligen utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollet, där scope 1 består av de utsläpp som Catena ger direkt upphov till i den egna verksamheten, scope 2 de indirekta utsläpp från nätburen energianvändning och i scope 3 alla andra indirekta utsläpp som sker på grund av Catenas verksamhet. Se sidan 49 för sammanfattning av var i värdekedjan våra utsläpp sker. Enligt våra hållbarhetsmål ska 50 procent av beståndet vara miljöcertifierat till 2025 och hela vara certifierat till 2030.

Process och styrning

Arbetet med att miljöcertifiera befintliga byggnader och nyproduktion är en viktig del i att minska Catenas utsläpp i scope 1-3 och styrs dels av våra hållbarhetsmål, dels genom Catenas interna hållbarhetsprogram för nybyggnation och tillbyggnad. Programmet linjerar med krav från EU-taxonomin och BREEAM-krav och ska följas i alla Catenas projekt som motsvarar en investering över 10 Mkr.

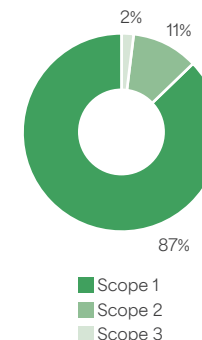
Runt 90 procent av Catenas utsläpp kommer från indirekta utsläpp i scope 3. Cirka 55-75 procent sker i byggnadsprojekt, vilka varierar beroende på hur mycket vi bygger per år. För att minska påverkan i projekt arbetar Catena systematiskt med livscykelanalyser och koldioxidbudgetar för att utvärdera och minska utsläppen. Läs mer om detta arbete på sidan 58.

Utfall och framsteg

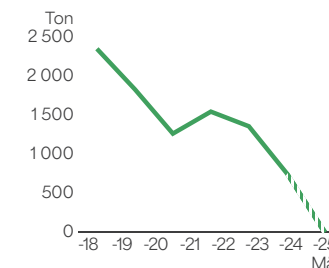
Under 2023 miljöcertifierades ytterligare 21 byggnader, vilket innebär att 39 procent av Catenas totala uthyrningsbara yta är miljöcertifierad, motsvarande drygt 883 000 kvm. Certifieringar för cirka 150 000 kvm är inskickat och ytterligare 300 000 kvm i pågående process för miljöcertifiering.

Totala utsläpp av växthusgaser 2018 och 2022-2023 framgår av tabellen på sidan 50.

Fördelning av växthusgasutsläpp per scope 2023



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

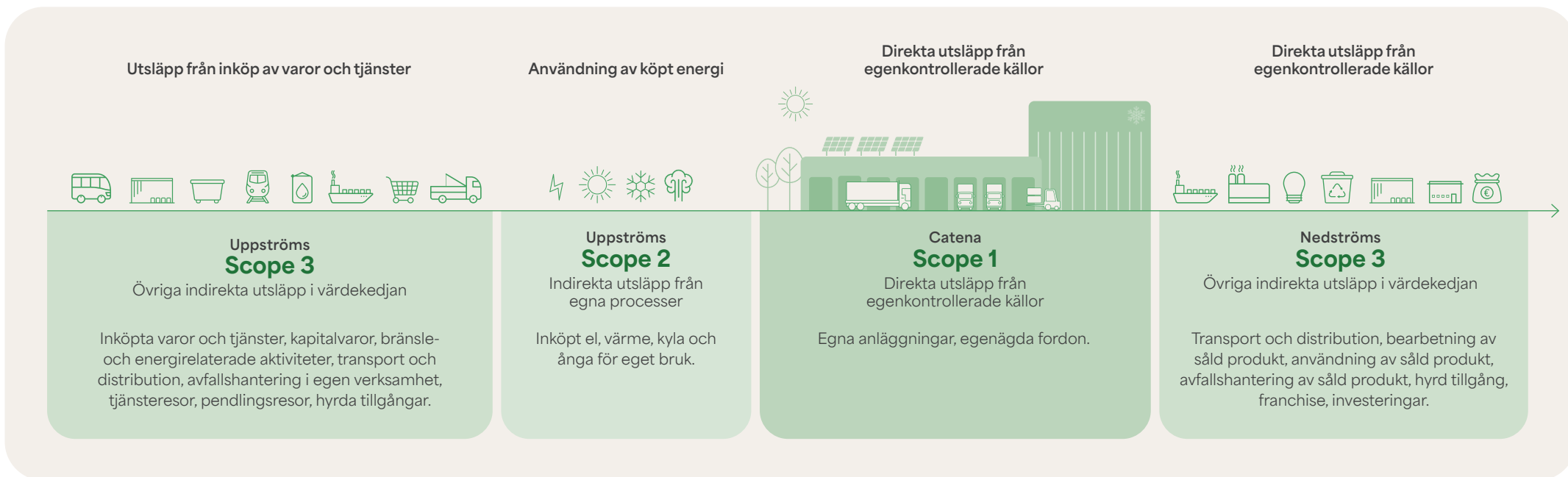


¹ <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer--aktuell-status/vaxthusgaser>

Den största delen av Catenas miljöpåverkan sker i scope 3. Under 2021 utökade Catena sin scope 3-redovisning, och valde att följa vägledningen som United Kingdoms Green Building Council (UKGBC) tagit fram för redovisning av scope 3 för kommersiella fastigheter. Hösten 2022 presenterade den svenska branschorganisationen Fastighetsägarna en vägledning som i stora delar bygger på UKGBC:s vägledning. Catena har under 2023 fortsatt med arbetet att kartlägga påverkan i scope 3 för att identifiera

relevanta delmål och åtgärder för att minska vår påverkan.

Nybyggnationer och ombyggnationer är de aktiviteter som per kvm genererar högst klimatpåverkan, både i form av bland annat material, transport, energi och avfall. Utöver vårt arbete med koldioxidbudgetar som strategiskt medel för att minska påverkan och för att skapa transparens är det också av stor vikt att fastigheten från start anpassas efter kundens behov för att ytan ska kunna nyttjas maximalt.



Utsläppskällor enligt GHG Protocol rapporteringskategorier	Datakälla	Källa	Emissionsfaktor	Ton CO ₂ e 2023	Ton CO ₂ e 2022	Ton CO ₂ e Basår 2018	Andel i %	Omfattas av vårt nettonoll mål	
Scope 1									
Naturgas	Mestro Energistyrelsen Danmark	Naturvårdsverket Energistyrelsen Danmark	0,205 kg CO ₂ e/kWh 0,205 kg CO ₂ e/kWh	409	192	1 195	0	Ja	
Köldmedialäckage	Köldmediarapporter med ett års eftersläpning			103	267	257	0	Ja	
Tjänstebil	Autoplan	Transportstyrelsen	0,137 kg CO ₂ e/km (bensinbil) 0,162 kg CO ₂ e/km (diesebil) 0,0 kg CO ₂ e/km (elbil)	47	59	165	0	Ja	
Scope 2									
Fjärrvärme	Mestro	Emissionsvärden från respektive fjärrvärmeleverantör (i vissa fall med ett års eftersläpning)		198	145	1 163	0	Ja	
El (location based)	Mestro	IVL, nordisk energimix	0,09 kg CO ₂ e/kWh	2 855	2 152	895	5	Ja	
El (market based)	Mestro	Vattenfalls emissionsfaktorer för grönt elavtal	0,00002 kg CO ₂ e/kWh	0	0	0	0	Ja	
Scope 3									
1 Köpta gods och tjänster	Saknar data		-					Ja	
2 Kapitalvaror	Internt projektuppföljningssystem		Catenas schabloner för nybyggnation	311 kg CO ₂ e/kvm	9 738	25 256	13 661	60	Ja
3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Saknar data		-					Ja	
4 Uppströms transport och distribution	Transporter i samband med byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror			ingår i kapitalvaror				Ja	
5 Avfall genererats från verksamheter	Avfall i samband med byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror			ingår i kapitalvaror				Ja	
6 Affärsresor	Fakturor, kontoplan, mm	Transportstyrelsen -bensinbil	0,137 kg CO ₂ e/km	20	14	46	0	Ja	
	Egencia för affärsresor	Department for Environment, Food and Rural Affairs (DEFRA)	Schablon från Egencia						
		SJ	0,0004 kg CO ₂ e/km						
7 Anställdas pendling	Medarbetarenkät	Transportstyrelsen -bensinbil	0,137 kg CO ₂ e/km	24	57	42	0	Ja	
		-diesebil	0,162 kg CO ₂ e/km						
		-miljö-laddhybrid	0,0 kg CO ₂ e/km						
		NTM -moped/MC	0,092 kg CO ₂ e/km						
		-buss	0,085 kg CO ₂ e/km						
		-tåg	0,004 kg CO ₂ e/km						
8 Uppströms hyrda tillgångar								n/a	
9 Nedströms transport och distribution								n/a	
10 Bearbetning av sålda produkter								n/a	
11 Användning av sålda produkter	Saknar data							Ja	
12 Slutbehandling av sålda produkter	Saknar data							Ja	
13 Nedströms hyrda tillgångar				13 640	14 589	6 601	35	Ja	
14 Franchiser								n/a	
15 Investeringar	Saknar data							n/a	
TOTAL	(location based)			27 034	42 731	24 025	100		

2. Energi

PÅVERKANSOMRÅDE

- Energianvändning i byggnader och anläggningar
- Energianvändning i transport och distribution
- Fossilfri energi
- Energieffektivisering
- Minimera energiförbrukning

VÄRDEKEDJAN

- Catena, hyresgäster/kunder
- Catena, hyresgäster/kunder, distribution och transport
- Catena, hyresgäster/kunder, slutkonsument/samhället
- Catena, hyresgäster/kunder
- Catena, hyresgäster/kunder

SIGNIFIKANS

- Signifikant faktisk negativ påverkan
- Signifikant potentiell negativ påverkan
- Informativ potentiell positiv påverkan
- Informativ potentiell positiv påverkan
- Informativ faktisk positiv påverkan

CATENAS ÅTGÄRDER

Policer och andra styrdokument

- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetsprogram

Mål

- Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030

Strategier

- Förflytta 10% av fastigheterna till en bättre energiklass årligen med hjälp av energiprojekt
- Koppla upp samtliga fastigheter, 100% LOA med energidata (2023-2024) (100% 2023)
- 100% fossilfri energi 2028 (95 % 2023)
- Nettonoll växthusgas scope 1 och 2, 2025

En redan uppförd byggnads största klimatpåverkan är dess energianvändning. Fastighetsbranschen står för närmare 40 procent av Sveriges energianvändning¹ och att arbeta med energieffektivisering och förnybar energi är därmed en viktig fråga. Låg energiförbrukning i en fastighet är även en förutsättning för miljöcertifiering. Att underlätta för kunder som själva vill bygga solcellsanläggningar ser vi som en stor möjlighet, liksom att vi som fastighetsägare själva kan accelerera utbyggnaden av förnyelsebar energi på och kring våra fastigheter.

Ansvar och uppföljning

Energianvändning i Catenas fastigheter följs upp löpande av energiansvariga i respektive region för att kunna fånga avvikelser och göra eventuella felsökningar. Rapportering av energianvändning och mängd producerad el sker kvartalsvis. Under 2023 bytte vi energiuppföljningssystem som ett steg i att säkerställa datatäckning på den totala uthyrningsbara ytan. Att koppla upp samtliga fastigheter med energidata är av största vikt för att kunna identifiera felkällor, spåra framsteg och visa på förflyttning.

Process och styrning

Arbetet med att minska Catenas energianvändning styrs av vårt interna hållbarhetsprogram för nybyggnation och tillbyggnad, och indirekt genom att vi strävar efter uppfyllnad av våra hållbar-

hetsmål. För projekt med investering över 10 Mkr ställer Catena krav på att byggnaden uppnår energiklass A, vilket är minst 50 procent bättre än de krav som finns i Boverkets nybyggnadsregler. Solceller ska om möjligt installeras i alla projekt på en så stor yta som möjligt.

För att minska förbrukningen i befintliga fastigheter arbetar vi aktivt med att utveckla och stärka samarbetet med våra hyresgäster för att skapa ökad kunskap och fler påverkansmöjligheter gällande de energikällor de väljer. På Catena anser vi att vi har ett stort ansvar i att hjälpa våra kunder att göra hållbara val. Genom en tät kundkontakt kan vi komma ännu längre med att optimera driften av fastigheterna.

Utfall och framsteg

Idag är Catenas energi till 95 procent fossilfri*. Under året har samtliga fastigheter kopplats upp i energiuppföljningssystemet Mestro, motsvarande en datatäckning på 100 procent av lokalarean. Vid utgången av 2023 var 34 solcellsanläggningar installerade på 31 av Catenas byggnader. Under året installerades 5 nya solcellsanläggningar på Catenas fastigheter, motsvarande 2 000 kWp.

Catena arbetar aktivt med energieffektiviseringsprojekt och har sedan 2017 minskat energianvändning per kvm med 27 procent, en siffra som inkluderar både verksamhetsel och fastighetsel.

Produktion av förnyelsebar energi			
	2023	2022	2021
Egenproducerad solenergi totalt, MWh ¹	7 934	6 724	3 597
- varav Catena	7 501	2 898	1 846
- varav hyresgäster	433	3 826	1 751
Totalt antal solcellsanläggningar ²	34	29 ³	19
- varav Catena	31	26	16
- varav hyresgäster	3	3	3
Total installerad effekt, kWp ²	12 863	10 663 ³	6 400

¹ Fördelning mellan Catena och hyresgäst styrs av abonnemangsinnehav.

² Fördelning mellan Catena och hyresgäst styrs av investering.

³ Under 2023 genomfördes ett systematiskt arbete där tidigare handhavandefel identifierats. För år 2022 har antal solcellsanläggningar samt kWp därmed uppdaterats enligt korrekta värden.

¹ <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer--aktuell-status/energianvandning>

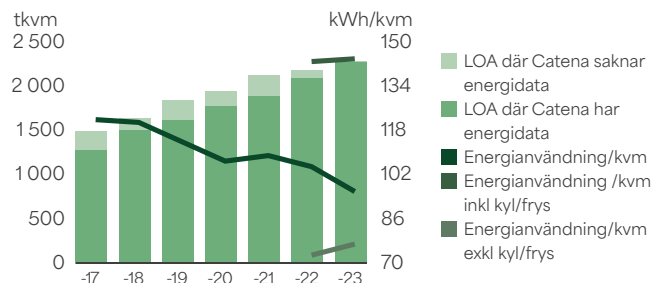
* I Q4 rapporterades 98 procent fossilfri energi på grund av felaktig info från systemleverantör där gasanvändning inte räknades upp till total energi. Korrigering till 95 procent.

I samband med bytet av energiuppföljningssystem under 2023 har historiska handhavandefel identifierats gällande hur data för energianvändning hos våra fastigheter tidigare har samlats in. Under året har därmed ett systematiskt arbete genomförts för att reda ut och särskilja dels vad som har blivit fel historiskt och dels för att öka vår datatäckning framåtriktat. Samtliga fastigheters energianvändning - både historisk och den under 2023 - har granskats för att säkerställa att korrekt data samlas in. I fall där vi identifierat tidigare mindre avvikelser har vi korrigerat bakåt för att säkra rätt data.

Alla fastigheter har lagts upp i vårt nya uppföljningssystem och från och med 2023 har vi 100 procent datatäckning av total uthyrningsbar yta, vilket är av största vikt både för åtgärder och för att kunna spåra effektivitet. Vi ser stor potential gällande framtida energieffektiveringsprojekt och arbetet med installation av solceller och batterier fortlöper.

Under 2024 fortsätter vi att arbeta med att installera undermätare i våra fastigheter för att spåra energianvändning och särskilja verksamhets- och fastighetsel. Vi undersöker även möjligheter att bryta ut undermätare för laddning av fordon eftersom det har en påverkan på energiintensitet och energianvändning. Nytt för i år är att vi även redovisar energiintensitet i fastigheter med kyl/frys samt de utan kyl/frys för att synliggöra skillnader i beståndet. För 2023 var utfallet i fastigheter med kyl/frys en energiintensitet på 144 kWh/kvm (143). För 2023 var fastigheter utan kyl/frys utfallet 77 kWh/kvm (73). Total energiintensitet för 2023 är 96 kWh/kvm (105).

Energiintensitet



HusFörHus



Under 2022 var Catena en av initiativtagarna till energisparkampanjen #HusFörHus som fortlöp under vintern 2023. Tillsammans med

bolag inom fastighetsbranschen och andra partners jobbar vi aktivt för att uppmuntra fler aktörer att spara energi. Kampanjen fokuserar på att inspirera kunder, hyresgäster och samarbetspartners genom smarta åtgärder och lösningar för ytterligare energioptimering.

I fastigheten Vindtunneln 2 i Borås samarbetar vi med våra hyresgäster för att minska energianvändningen. Tillsammans har vi justerat drifttider på ventilationen, sänkt temperaturen på luftvärmen och bytt utomhusbelysning till LED. Resultatet är en minskning av energianvändning på 11,5 procent sedan januari 2023. Catenas engagemang för energieffektivitet är ständigt pågående och genom samarbete med våra hyresgäster och andra aktörer kan vi göra stor skillnad i omställningen.

Årsredovisning med hållbarhetsrapport 2023

3. Utsläpp till luft, vatten och mark

PÅVERKANSOMRÅDE

- **Utsläpp till luft, vatten och mark**
Exempelvis i byggnation, ombyggnation, förvaltning, användning och demontering av fastigheter, transport och logistik

VÄRDEKEDJAN

- Catena, leverantörer, hyresgäster/kunder, distribution och transport

SIGNIFIKANS

- Kritisk faktisk negativ påverkan

CATENAS ÅTGÄRDER

Policier och andra styrdokument

- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetsprogram (internt dokument)
- Biodiversitet på Catena (handbok)

Mål

- Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030

- Nettopositiva gällande biodiversitet till 2030
- 100% miljöcertifierad yta till 2030

Strategier

- Koldioxidbudget för att minska klimatpåverkan i våra byggnationsprojekt

Under 2020 stod bygg- och fastighetsbranschen för omkring 40 procent av allt genererat avfall i Sverige¹. Majoriteten av avfallet uppstår i ny- och ombyggnadsprojekt där stora delar går till förbränning eller deponi. Dessa avfallsmängder behöver minska markant samtidigt som andelen avfall som återanvänds och återvinns måste öka. Att producera byggmaterial har hög klimatpåverkan, därav behöver material som kan återanvändas tillvaratas i en större utsträckning.

Ansvar och uppföljning

Avfall är en viktig fråga både vid projekt och i driften av Catenas fastigheter. I alla våra byggprojekt ställs krav på entreprenörer att följa vårt hållbarhetsprogram som både linjerar med Catenas interna krav, miljöcertifieringskrav och krav från EU-taxonomi. Därutöver ska en avfallsplan upprättas där mängd och typ av avfall som uppstår i byggfasen dokumenteras och rapporteras.

I merparten av våra fastigheter tar våra hyresgäster själva ansvar för avfallshanteringen. I övriga ansvarar Catena för avfall.

Process och styrning

Hur vi hanterar avfall styrs av vårt interna hållbarhetsprogram. Vi följer EU:s avfallshierarki där vi främst prioriterar att minimera att avfall uppstår och att vi hanterar det avfall som ändå uppkommer på rätt sätt. Catena arbetar för att minimera andelen avfall som går till förbränning eller deponi, och har ett internt mål om att styra bort minst 85 procent av den totala vikten av icke-farligt bygg-

och rivningsavfall från deponi. Detta avfall förbereds i stället för återbruk, återvinning och annan materialåtervinning i enlighet med avfallshierarkin och EU:s protokoll för hantering av bygg- och rivningsavfall.

För Catena är det viktigt att skapa förutsättningar för cirkulära materialflöden. Vid rivning görs en rivningsinventering där vi identifierar de viktigaste renoverings- och rivningsmaterialen och beskriver dess möjliga användningsområden. Återanvändning ska främst ske direkt på tomten, därefter om möjligt användas internt i andra av Catenas fastigheter. I tredje hand används återbruksnätverket CC-build och därefter säljs/skänks materialet till lokala återbruksaktörer.

Utfall och framsteg

Under 2023 har Catena anslutit sig till CC-build, ett branschöverstridande nätverk för att bygga kunskap och öka förutsättningarna för återbruk. I den digitala marknadsplatsen samlar vi upp material i våra fastigheter som inte används, i form av byggmaterial, installationer, möbler och liknande och förbereder för försäljning antingen internt eller externt. Inventering av material har skett på ett flertal fastigheter och inför 2024 ser vi på möjligheten att implementera en intern återbrukshubb.

Tillgängliga data för den mängd avfall som Catena har hanterat under 2023 rapporteras i enlighet med EPRA:s rekommendationer på sidan 76.

Återanvändning av stenmassor

I nybyggnadsprojektet på Logistikposition Landvetter har vi återbrukat de stenmassor som uppkommit i samband med att berg har sprängts och kunnat användas som ballast. Stenmassorna har använts direkt på plats för bland annat grundläggning och gjutning av betong. Totalt har drygt 375 500 ton stenmassor tagits till vara och kunnat återanvändas i projektet.



¹ <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/avfall>

4. Vatten

PÅVERKANSOMRÅDE

- **Hantering och användning av vatten**
 Exempelvis i byggnation, ombyggnation, förvaltning, användning och demontering av fastigheter, användning av kommunalt vatten, dagvattenhantering

VÄRDEKEDJAN

- Catena, hyresgäster/kunder

SIGNIFIKANS

- Kritisk potentiell negativ påverkan

CATENAS ÅTGÄRDER

Policyer och andra styrdokument

- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetsprogram

Mål

- Nettopositiva gällande biodiversitet till 2030
- 100% miljöcertifierad yta till 2030

Strategier

- Öka andelen uppkopplade fastigheter
- Främja naturbaserade lösningar för hantering av dagvatten på fastigheter

Vatten är en bristvara i många delar av världen och på senare tid har tillgången på dricksvatten blivit begränsad också i delar av Sverige¹. Även om Catena för tillfället inte har några fastigheter i områden där det råder vattenstress arbetar vi fortlöpande med att minska vattenanvändningen och bedriver ett kontinuerligt arbete med uppföljning och åtgärder för att sänka vår förbrukning.

Ansvar och uppföljning

Som fastighetsägare spelar Catena en viktig roll när det gäller att påverka mängden vatten som används i byggnaderna. För att minska vattenanvändningen i våra fastigheter installerar vi bland annat snålspolande toaletter, läckagedetekteringssensorer och perlatorer. Detta sker antingen i samband med certifiering av befintliga byggnader eller vid nybyggnation/ombyggnation.

Förbrukningsdata för vatten samlas in genom vattenmätare som finns i våra byggnader och som löpande kontrolleras. Genom vårt uppföljningssystem har vi möjlighet att följa våra hyresgästers vattenförbrukning och har för närvarande mätpunkter på 95 procent av våra fastigheter, till största del med manuell avläsning.

Process och styrning

Arbetet med att minska vår vattenförbrukning styrs främst av Catenas hållbarhetsprogram för nyproduktion och tillbyggnad.

För befintliga fastigheter ingår minskad vattenanvändning som ett krav vid miljöcertifiering.

Catenas fastigheter är anslutna till kommunala vattensystem, se redovisning för vattenleverantör och vattentäkt. Vattenutsläpp regleras av kommunala avloppsreningsverk och hanteras enligt miljökrav fastställda av Naturvårdsverket.

Utfall och framsteg

I takt med ett förändrat klimat och förekomsten av mer extrem nederbörd blir dagvattenhantering alltmer viktig. Idag arbetar vi med dagvattendammar och diken men undersöker även andra metoder. I nybyggnadsprojekten i Landvetter och Jönköping arbetar vi exempelvis med att samla in regnvatten som sparas i en cistern för att kunna användas vid bland annat spolning av toaletter. Målet är att nå en 80-procentig täckning av spolvatten för toaletter per år genom insamling av regnvatten, där undermätare sätts upp för att följa upp resultatet. På vår fastighet i Landvetter finns möjlighet att samla in nästan 30 m³ regnvatten och på fastigheten i Jönköping 50 m³.

Framåtriktat ser vi att vårt mål om miljöcertifieringar kommer att resultera i minskad vattenintensitet och -förbrukning. Därutöver strävar vi efter automatiserad mätning i alla fastigheter. Tillgänglig data för vattenförbrukning rapporteras på sidan 75.

Vattenleverantör och vattentäkt

Län	Vattenleverantör	Vattentäkt
Skåne	NSVA, VA Syd AB, m. fl.	Ytvatten, grundvatten
Halland	Kungsbacka kommun, m. fl.	Grundvatten
Jönköping	Jönköpings kommun	Ytvatten
Västra Götaland	Göteborgs Stad, m. fl.	Ytvatten
Östergötland	Nodra Vatten och Avlopp, m. fl.	Ytvatten
Värmland	Karlstads kommun	Konstgjort grundvatten
Örebro	Tekniska förvaltningen Örebro	Ytvatten
Södermanland	Sörmland vatten	Konstgjort grundvatten
Stockholm	Stockholm Vatten AB, Telge Nät AB, m. fl.	Ytvatten, grundvatten
Uppsala	Heby kommun	Grundvatten
Västernorrland	Mitt Sverige Vatten	Grundvatten
Västerbotten	Umeå Vatten och Avfall AB	Grundvatten
Norrbottnen	Luleå kommun	Ytvatten

¹ <https://www.svenskvatten.se/fakta-om-vatten/vattenutmaningar/vattenbrist>

5. Biodiversitet

PÅVERKANSOMRÅDE

- **Påverkan byggnation**
Exempelvis nybyggnation, ombyggnation, förändrade landskap
- **Påverkan på biologisk mångfald i användning av, och transport till och från, anläggningar**
- **Återställning, ökning och minimering av skada till biologisk mångfald**

VÄRDEKEDJAN

- Catena
- Catena, hyresgäster/kunder
- Catena, leverantörer, hyresgäster/kunder

SIGNIFIKANS

- Signifikant faktisk negativ påverkan
- Signifikant potentiell negativ påverkan
- Minimal potentiell positiv påverkan

CATENAS ÅTGÄRDER

Policyer och andra styrdokument

- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetsprogram
- Handbok biodiversitet

Mål

- Hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet till 2030

Strategier

- 2 biodiversitetsprojekt per region, totalt 8
- Grönlytefaktor (GYF)
- Yta kartlagd av ekolog 40% (14% 2022)

Biologisk mångfald är en förutsättning för allt liv på jorden. Trots det är fler arter än någonsin på väg att försvinna och ekosystem förändras i snabb takt på grund av vårt sätt att leva. Både globalt och nationellt är läget för den biologiska mångfalden allvarligt, enligt Naturvårdsverkets rapport "Hot mot den biologiska mångfalden"¹. Ett av de största hoten mot biologisk mångfald är biotopförstörelsen där många organismers naturliga livsmiljöer krymper på grund av människans påverkan. Människans beteende och aktiviteter, exempelvis förändrad landanvändning, föroreningar och andra utsläpp är drivande faktorer för förlust av biologisk mångfald². Catena har därmed en stor påverkan på såväl biologisk mångfald som ekosystemtjänster, både genom att vi tar mark i anspråk och genom bland annat inköp av material och utsläpp av växthusgaser.

Catena har som målbild att vårt fastighetsbestånd ska vara nettopositivt gällande biodiversitet år 2030. Målsättningen innebär mycket stora utmaningar men vi ser ingen annan väg framåt och vill därför mäta och utvärdera vårt arbete med biodiversitet för att kunna visa en positiv förflyttning över tid. Vårt biodiversitetsarbete följer principen om skadelindringshierarkin - vi vill bevara, minimera skada, restaurera och i sista hand kompensera.

¹ <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/biologisk-mangfald/hot-mot-den-biologiska-mangfalden/>

² <https://www.ipbes.net/models-drivers-biodiversity-ecosystem-change>

Ansvar och uppföljning

Catenas fastigheter i Sverige och Danmark omfattar en total yta på drygt 8,9 miljoner kvm. Vårt arbete mot ett nettopositivt bestånd, som innebär att vi kan visa en mer positiv än negativ påverkan på biodiversitet i våra fastigheter är därför ett viktigt mål och det visar hur Catena uppdaterar sin affärsmodell och verksamhet för att ta ansvar över de ytor som vi nyttjar. Både i våra projekt och i vår förvaltning strävar vi efter att kontinuerligt identifiera, bevara och skapa värdefulla naturmiljöer genom att i möjligaste mån minska hårdgjorda ytor och ersätta dem med ytor som gynnar biologisk mångfald, exempelvis blå ytor i form av dammar och diken eller gröna ytor i form av äng eller annan bevuxen yta. Vi rådgör alltid med externa ekologer som genomför en naturvärdesinventering enligt svensk standard för att därefter ta fram rekommendationer för hur vi kan jobba mot nettonoll förlust av biodiversitet.

I våra projekt och inköp handlar det om att få en ökad förståelse för hur våra materialinköp påverkar naturen på andra platser för att göra mer medvetna val över tid.

Process och styrning

Arbetet med biologisk mångfald på och kring våra fastigheter styrs genom Catenas hållbarhetspolicy, interna hållbarhetsprogram samt vår handbok för biodiversitet. Därutöver regleras Catenas verksamhet av detaljplaner, lagar och regleringar. Innan

Vad är grönytefaktor?

- Ett planeringsverktyg som mäter och säkerställer att gröna och blå kvaliteter uppnås och/eller bevaras vid byggnation.
- Redovisar antalet gröna ytor i förhållande till hårdgjorda ytor inom en fastighet.
- Möjliggör beräkning av vilka åtgärder som gynnar biologisk mångfald och vilka som är mindre effektiva.

Vill du veta mer? Ta del av vår handbok för att mäta och bevara ekoeffektiva ytor som finns tillgänglig på vår webbplats. Där visar vi vår beräkningsmetod och förklarar huvudbegreppen i metoden. Genom att vara transparenta i hur vi arbetar med biologisk mångfald på våra fastigheter kan vi förhoppningsvis bidra till en positiv utveckling i hela fastighetsbranschen.

→ Ladda ner här!



detaljplaner antas och bygglov tilldelas måste området vara kartlagd ur miljösynpunkt. Artskyddet är införlivat i svensk lag och i kombination med Catenas interna krav och arbetsverktyg jobbar vi hårt för att minska vår verksamhets negativa påverkan på miljön. Byggnation ska inte ske på mark som är en livsmiljö för hotade arter som listats på den europeiska röda listan.

Catena använder sig av grönytefaktorberäkning (GYF) för att mäta och rapportera mot målet om ett nettopositivt fastighetsbestånd gällande biodiversitet år 2030. Vi ser det som en fördel att bygga vidare på en redan etablerad modell med redan angivna faktorer framför att skapa ett eget sätt att mäta biologisk mångfald. GYF är ett etablerat och inarbetat verktyg som används av ekologer och landskapsarkitekter, vilket ökar transparens och trovärdighet. Under 2022 beräknades GYF för samtliga av Catenas fastigheter baserat på ingångsvärden från 2021-12-31. Olika insatser på våra fastigheter genomförs löpande efter dialog med externa ekologer och uppföljning görs årligen för att följa upp på vår förflyttning.

Utfall och framsteg

Under året har biodiversitetsprojekt genomförts på sju fastigheter, på en yta om drygt 250 000 kvm. Insatserna har varit av olika storlek och karaktär beroende på utgångsläge. Insatser sker både i samband med att fastigheten ska miljöcertifieras och som biodiversitetsprojekt i regionerna.

I region Helsingborg har insatser i fem fastigheter gjorts där bland annat gräsytor ersatts av äng, fågelholkar och insekshotell har anlagts och rabatter och träd planterats. I samtliga fem projekt har vi kunnat se en total positiv GYF-förflyttning på nästan 19 procent. I Göteborg inleddes etapp två av biodiversitetsprojektet på fastigheten Solsten 1:102 för att höja den ekoeffektiva ytan, där insatser gjorts för att förstärka djur och insekters möjligheter att röra sig över fastigheten. Insatserna har anpassats efter fastighetens naturliga närhet till grönområden och GYF-värdet för fastigheten har gått från 0,13 till 0,15. I region Stockholm har åtgärder för biodiversitet gjorts på fastigheten Statorn 31 i samband med ett större tillbyggnadsprojekt. Trots flera insatser visar GYF-värdet på en negativ förflyttning eftersom tillbyggnaden innebär att ekoeffektiv yta minskar.

Biodiversitet i bebyggda fastigheter exkl. projektområden

	Göteborg	Jönköping	Stockholm	Malmö + Danmark	Helsingborg	Total
2023						
GYF-faktor per kvm, bebyggda fastigheter	0,48	0,32	0,50	0,16	0,24	0,38
Markarea kvm, bebyggda fastigheter	1 077 301	522 833	2 552 393	1 078 598	1 239 952	6 471 077
2022						
GYF-faktor per kvm, bebyggda fastigheter	0,49	0,32	0,51	0,17	0,28	0,39
Markarea kvm, bebyggda fastigheter	1 035 544	522 833	2 532 990	1 001 098	1 239 952	6 332 417
Jämförbart bestånd						
GYF-faktor, bebyggda fastigheter jämförbart bestånd 2023	0,50	0,32	0,51	0,17	0,23	0,39
GYF-faktor, bebyggda fastigheter jämförbart bestånd 2022	0,50	0,32	0,51	0,17	0,20	0,38
Markarea kvm, bebyggda fastigheter jämförbart bestånd	1 028 858	522 833	2 488 053	958 752	1 171 555	6 170 051
GYF-faktor jämförbart bestånd bebyggda fastigheter %	1,51%	0%	0%	-2,36%	18,85%	2,03%

Biodiversitet i projektområden

	Göteborg	Jönköping	Stockholm	Malmö + Danmark	Helsingborg	Total
2023						
GYF-faktor per kvm, projektområden	3,94	0,90	4,69	0,94	1,70	2,39
Markarea kvm, projektområden	260 648	308 245	501 797	120 486	1 346 843	2 538 019
2022						
GYF-faktor per kvm, projektområden	4,36	0,90	4,80	0,94	1,64	2,48
Markarea kvm, projektområden	213 350	219 900	484 150	120 486	1 180 711	2 218 597
Jämförbart bestånd						
GYF-faktor, projektområden jämförbart bestånd 2023	0	0,81	4,80	0,94	1,64	2,27
GYF-faktor, projektområden jämförbart bestånd 2022	0	0,90	4,80	0,94	1,64	2,28
Markarea kvm, projektområden jämförbart bestånd	0	223 130	484 150	120 486	1 180 711	2 008 477
GYF-faktor jämförbart bestånd projektområden %	0%	-10%	0%	0%	0%	-0,54%

Korrigerig av fyra fastigheter på grund av historiska fel i ingående värden av GYF. Distinktion gällande projektområden, dessa avser fastigheter där vi tar naturmark i anspråk. Bebyggda fastigheter är dels befintliga fastigheter samt fastigheter på tidigare exploaterad mark, s.k. brownfield.

6. Markanvändning

PÅVERKANSOMRÅDE

- **Påverkan på mark**
Exempelvis ekosystem, i avetablering, exploatering och avveckling
- **Påverkan på människor och lokalsamhället**
Exempelvis förflyttning av människor och exploatering
- **Minska skövling av jordbruks- och skogsmark**

VÄRDEKEDJAN

- Catena
- Catena, leverantörer
- Catena, hyresgäster/kunder

SIGNIFIKANS

- Signifikant faktisk negativ påverkan
- Viktigt potentiell negativ påverkan
- Informativ faktisk positiv påverkan

CATENAS ÅTGÄRDER

Policier och andra styrdokument

- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetsprogram

Mål

- Nettopositivt gällande biodiversitet till 2030

Strategier

- 2 biodiversitetsprojekt per region
- GYF faktor
- Yta kartlagd av ekolog 40% (14% 2022)
- Biodiversitet på Catena (handbok för att mäta och bevara ekoeffektiva ytor)

Frågor kring mark och markanvändning är ständigt närvarande för ett fastighetsbolag. Läget för en logistikfastighet är avgörande och varje kilometer som kan sparas in har stor betydelse för miljön. Samtidigt måste hänsyn tas till både sociala och miljömässiga faktorer när ny mark tas i anspråk. Som svensk aktör och långsiktig fastighetsägare värdesätter vi den svenska detaljplaneprocessen där ett syfte är att samordna olika samhällsintressen.

Ansvar och uppföljning

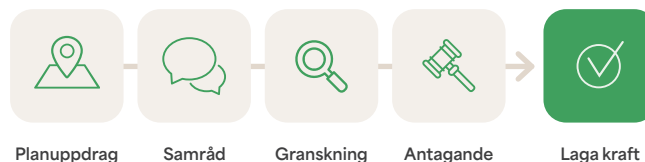
Catena har en potentiell markbank om cirka 4,6 miljoner kvm, primärt i Sverige. För att ett byggprojekt ska kunna påbörjas krävs en detaljplan över markområdet. Om detaljplan inte redan finns upprättar kommunen en ny detaljplan över marken tillsammans med Catena. Genom det kommunala planmonopolet får berörda parter information och ges möjlighet att lämna sina synpunkter på utformningen av detaljplanen innan den vinner laga kraft.

Process och styrning

På vilket sätt Catena kan nyttja marken styrs i första hand av detaljplanen. Därutöver säkerställer vårt interna hållbarhetsprogram samråd med tredjepartsintressenter och att önskemål från dessa i görligaste mån ska beaktas och inkluderas i processen.

Genom detaljplaneprocessen genomförs alltid en social påverkansanalys och naturvärdesanalys av markområdet. Parallellt sker utredningar av faktorer som kan ha påverkan på människa och miljö; trafik, buller, markföroreningar, dagvatten och andra riskanalyser. Resultaten offentliggörs i en samrådshandling i syfte att samla information i ett tidigt skede i processen, där alla berörda parter får möjlighet att lämna synpunkter. Utifrån synpunkterna beslutar kommunen om det finns skäl att ändra planförslaget. Efter eventuella ändringar ställs planuppdraget ut för granskning, där berörda parter ges ytterligare möjlighet att framföra åsikter. Efter granskningstiden löpt ut antas detaljplanen. Berörda parter kan överklaga beslutet, görs inte detta vinner detaljplanen laga kraft.

Detaljplaneprocessen



Utfall och framsteg

Att Catena förvärvar markområden och exploaterar marken för logistikanläggningar har dels en potentiell positiv påverkan på lokalsamhället i form av bland annat arbetstillfällen och varuförsörjning till privatpersoner och företag i närområdet. Å andra sidan har vi en negativ påverkan genom att vi tar naturmark i anspråk. Arbetssättet med detaljplaner säkerställer att vi i högre grad tar hänsyn till de olika intressen som finns i frågor rörande markanvändning. En naturvärdesinventering som görs under detaljplaneprocessen identifierar värdefulla områden för biologisk mångfald eller artförekomster. Byggnation ska inte ske på mark som har värdefulla naturvärden eller som är livsmiljö för arter som listats på den europeiska röda listan.

Vid utgången av 2023 var 40 procent av markbanken detaljplanlagd och 52 procent i pågående process att få godkänd detaljplan.

7. Materialval

PÅVERKANSOMRÅDE

- Val av byggmaterial påverkar mänskliga rättigheter
- Materialval påverkar miljö/klimat
- Hållbart byggmaterial

VÄRDEKEDJAN

- Catena, leverantörer
- Catena, leverantörer
- Catena, leverantörer, hyresgäster/kunder

SIGNIFIKANS

- Viktig potentiell negativ påverkan
- Viktig potentiell negativ påverkan
- Informativ potentiell positiv påverkan

CATENAS ÅTGÄRDER

Policier och andra styrdokument

- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetsprogram

Mål

- Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030
- Nettopositiva gällande biodiversitet till 2030

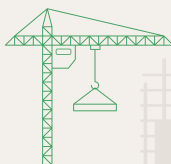
Strategier

- Genomföra ett större återbruksprojekt (2023)
- Skapa en materiallista (2023)
- Göra livscykelanalys på hyresgästanpassning för att ha gränsvärde att jobba vidare med (2023)
- Koldioxidbudget uppdateras årligen

Användning av resurseffektiva material och genomtänkta materialval är viktigt för att säkerställa hälsosamma och säkra fastigheter med låg miljöpåverkan. Ett mer resurssnålt byggande och nyttjande av resurser i fastighetsbranschen förutsätter en omfattande omställning. Materialval och återbruk av resurser spelar en avgörande roll för att kunna förflytta oss mot ett mer cirkulärt samhälle. För Catena är det viktigt att utforska, upptäcka och ständigt vara delaktiga i utvecklingen av nya material.

Hållbarhetsprogram

I alla projekt går vi in med specificerade hållbarhetskrav, som dels driver oss mot våra egna hållbarhetsmål, dels som säkerställer att vårt arbete linjerar med externa krav och regelverk.



Koldioxidutsläppsmål

Utsläpp kg CO ₂ /kvm	2022	2023	2025
Nybyggnation	285	240	173
Kyl- och fry	300	255	184
Lokalanpassningar	230	195	168

Ansvar och uppföljning

Catena arbetar med livscykelanalyser (LCA) och koldioxidbudgetar vid ny- och ombyggnation för att begränsa och minska påverkan på klimatet. Det är viktiga redskap och strategiska medel för att kunna minska våra utsläpp i byggfasen och för att skapa transparens i byggbranschen. Vi genomför LCA-beräkningar för hela livscykeln, det vill säga för skedena A1-5, B1-7 samt C1-4. Uppföljning och färdigställande av livscykelanalysen görs i samband med slutbesiktning, därefter offentliggörs resultatet.

Det material som används i projekten dokumenteras via Byggarbetsredovisningen och eventuella avvikelser motiveras. Valda material och produkter måste vara godkända i systemet innan de används i Catenas fastigheter. Det säkerställer att Catena lever upp till Miljöbalkens försiktighetsprincip om att förebygga möjliga skador och olägenheter för människors hälsa eller miljö.

Process och styrning

Materialanvändning styrs i första hand utifrån Catenas interna hållbarhetsprogram. Programmet beskriver bland annat vilka material som ska användas, där återvunna eller återbrukade material samt gröna alternativ prioriteras. Byggnader ska utformas så att det är enkelt att demontera byggmaterial för annan användning, i syfte att möjliggöra återbruk eller återvinning av materialet när det inte längre behövs i byggnaden.

Livscykelanalys - LCA

År	Fastighetsbeteckning	Typ	Utfall kg CO ₂ /kvm BTA	
			Skede A1-A3	Skede A-C
2023	Hyltena 1:102	Nybyggnation (preliminär)	213	318*
2023	Vevaxeln 1, Hus A	Nybyggnation (preliminär)	236	
2023	Vipparmen 1, Hus C	Nybyggnation (preliminär)	264	
2023	Klökan 1:25	Nybyggnation (preliminär)	213	
2023	Sockret 4	Nybyggnation	165	188
2023	Stigamo 1:49	Nybyggnation (preliminär)	157	
2023	Norra Varalöv 31:11, Hus D	Nybyggnation	186	491
2022	Dansered 1:66, Hus A	Kyl/frys (preliminär)	157	227
2022	Dansered 1:66, Hus B	Nybyggnation (preliminär)	164	266
2021	Broby 57:5	Kyl/frys	248	
2021	Lagret 4	Nybyggnation	142	

* Skede A, B4-B7, C.

Enligt hållbarhetsprogrammet ska livscykelanalys och klimatberäkning alltid genomföras i tidigt skede. En extern specialist gör en LCA-beräkning för att utvärdera byggnadens miljöpåverkan och därefter tas olika åtgärdsförslag fram för att dels säkerställa att Catenas koldioxidbudget uppnås, dels för att kunna göra aktiva val för att sänka vår påverkan. Ju tidigare en livscykelanalys görs desto större möjlighet har vi att sänka vår miljöpåverkan.

Utfall och framsteg

Catena arbetar för att ta ansvar för fastighetens hela livslängd, från råmaterial till slutet av livscykeln. Vår ambition är att göra en reduktion av 15 procent årligen för att minska vår påverkan på miljön. Under 2023 började Catena arbeta med NollCO₂-certifiering i nybyggnadsprojekt som ett steg i att sänka vår klimatpåverkan. Val av material sker i ett tidigt skede och under året har bland annat stomme i trä använts i projekt stället för stålstomme.

Under 2024 arbetar vi vidare med att säkerställa linjering av EU-taxonomin krav i våra nybyggnadsprojekt. Vi fortsätter arbetet med att göra livscykelanalyser i tidiga skeden för att kunna göra medvetna val och sänka vår klimatpåverkan. Nybyggnadsprojekt ska uppnå energiklass A.

Menigo

Menigo är en av Sveriges största matdistributörer. Nu öppnar Menigo upp för ytterligare tillväxt genom att satsa på ett nytt regionlager på 42 250 kvm på Catenas Logistikposition Landvetter. Det är del av en förändrad strategi där Menigo går från ett till två centrala lager. Det nya lagret i Göteborg innebär både kortare ledtider och körsträckor till kund, vilket minskar det totala klimatavtrycket. Totalt beräknas det bli en transportbesparing på 800 000 kilometer per år.

Tillsammans har Menigo och Catena arbetat för att hitta hållbara lösningar. Anläggningen ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent, insatser planeras för att främja den biologiska mångfalden i området och solceller ska anläggas. Målet är att byggnaderna ska vara självförsörjande på värme med hjälp av geoenergi.

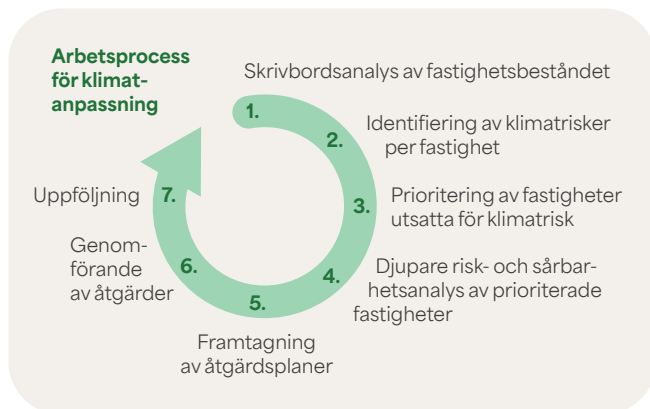
- Menigo har ett starkt hållbarhetstänk, såväl har Catena, som bidragit med stor kunskap kring hur vi tillsammans kan göra byggnaden än mer hållbar, till exempel genom valet av trästomme. Tillsammans har vi flyttat fram positionen gällande hållbarhet, säger Martin Sagne, Supply chain & Operations Director på Menigo.

Klimatrapportering enligt TCFD

Nedan följer en klimatrapport över Catenas klimatrelaterade risker och möjligheter. Rapporten är upprättad enligt TCFD:S riktlinjer om styrning, strategi, riskhantering, nyckeltal och mål. Syftet är att ge information om de risker och möjligheter som övergången till ett mer resurseffektivt samhälle innebär.

Catena följer sedan 2021 TCFD:s (Task Force on Climate related Financial Disclosures) rekommendationer för klimatrapportering. Klimatrapporteringen utgår från två scenarioanalyser för hur världen ser ut 2050. Klimatscenerierna har tagits fram av FN:s klimatpanel (IPCC)¹. Det ena spåret är att vi uppnår Parisavtalet och det andra spåret är att vi fortsätter i gamla fotspår. För att initiera arbetet genomfördes en workshop som resulterade i en rad konkreta aktiviteter och rutiner. Flertalet åtgärder implementerades redan under 2021 och som vi fortsätter att arbeta vidare med, exempelvis:

- Uppdatering av hållbarhetsmål, genomfördes under 2021.
- Hållbarhetsprogram (för projekt >10 miljoner, innehåller krav om koldioxidbudget och säkerställer hänsyn till material, ekologi, energi, avfall, transporter och vatten). Uppdateras årligen.
- Ökat takten på våra miljöcertifieringar av befintliga byggnader.
- Alltid krav på miljöcertifiering vid nybyggnation (BREEAM-SE minimum Very Good).
- Årlig analys av både fysiska och omställningsrisker för portfölj.



Styrning

Catenas ägare beslutade genom ägarrepresentanter i styrelsen 2021 att vässa Catenas hållbarhetsmål och höja ambitionsnivån. Återrapportering sker löpande till ägarna genom ägarrepresentanter i styrelsen samt genom våra kvartalsrapporter. Catena tar årligen fram en affärsplan som sedan fastställs av styrelsen. I planen ingår också hållbarhetsstrategin nedbruten till både korta och mer långsiktiga mål. Målen följs upp kvartalsvis av ledning och styrelse. Ansvar för det dagliga arbetet kopplat till klimatrelaterade frågor för befintliga fastigheter härrör förvaltningsorganisationen medan klimatrelaterade frågor för projekt hör till projektorganisationen.

Strategi

Som långsiktig ägare av logistikfastigheter är det självklart för Catena att klimatfrågan är en viktig del av affärsplanen samt en integrerad fråga i olika delar av organisationen. Catenas hållbarhetsstrategi och mål är på samma sätt en sammanflätad del av Catenas övergripande affärsplan. Det betyder att bolaget ska drivas på ett hållbart sätt och att det påverkar samtliga beslut i bolaget. Sveriges klimatarbete regleras i Klimatlagen (2018) och målet är att Sverige senast 2045 ska vara nettonoll gällande växthusgasutsläpp. Vi på Catena vill gärna vara drivande i omställningen och har ett övergripande hållbarhetsmål att till 2030 uppnå nettonoll för våra växthusgasutsläpp, samtliga scope. En viktig del i arbetet mot klimatneutralitet i värdekedjan är våra utsläpp kopplade till nybyggnation. Här är vårt arbete med materialval, återbruk och koldioxidbudgetar väldigt viktiga styrmedel.

Hösten 2020 godkände Science Based Target initiative (SBTi) Catenas mål att minska växthusgasutsläpp i scope 1 och scope 2 med 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018. Från 2018 till 2023 har energiintensiteten, kwh/kvm, minskat med 26 procent. Catena arbetar kontinuerligt för att optimera energianvändning både i eget bestånd och driver frågor om energieffektivisering tillsammans med andra fastighetsbolag i kampanjen #Husförhus.

Riskhantering

Identifierade fysiska klimatrisker som bedöms som mest relevanta för våra fastigheter är skyfallsrisk och värmerisk, därefter kraftiga snöfall, skogsbrand, skred och översvämning. Skyfall är den enskilt största risken i både scenario 1 (RCP4,5) och scenario 2 (RCP8,5).

Fysiska klimatrisker

- Skyfallsrisk
- Värmerisk/värmeböljor
- Snöfall
- Skogsbrand
- Skred/sättning

Omställningsrisker

- Ökade koldioxidutsläpp
- Politiska beslut kopplade till ökade energipriser eller hinder för utveckling
- Ökade lagkrav på fastighets- och byggsektorn
- Ökade material- och råvarukostnader
- Förändrad kravbild från kunder, kommuner och finansärer

Klimatrelaterade möjligheter

- Minskade koldioxidutsläpp vid nybyggnation och ombyggnation
- Ökad andel egenproducerad energi
- Ökad efterfrågan på certifierade fastigheter
- Högre krav på hållbar samhällsutveckling
- Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader

¹ https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/03/emissions_scenarios-1.pdf

Första inventering av Catenas befintliga bestånd utifrån både fysiska- och omställningsrisker genomfördes under hösten 2021 med hjälp av MSCI:s verktyg "Climate Value-at-Risk". Inventeringen kompletterades under 2022, när en djupare klimatriskbedömning genomfördes på samtliga byggnader utifrån de 28 klimatrelaterade risker som listas i EU:s taxonomiförordning. Under 2023 har denna analys kompletterats för nyförvärv och vid nybyggnation. Identifierade risker har vidare analyserats på fastighetsnivå. I möjligaste mån har klimatscenarier RCP4,5 och RCP8,5 analyserats. För de klimatrisker som har en tvågradig exponeringsklassning har fastigheterna bedömts utifrån klassningen "låg exponering" eller "ökad exponering". Låg exponering innebär att fastigheten ligger utanför riskområdet. Fastigheten kan då vara placerad precis utanför ett riskområde för exempelvis översvämning från vattendrag och därmed går det inte att säga att ingen risk föreligger utan fastigheten klassas som låg exponering.

Under året har Catena fortsatt arbetet med att identifiera och värdera klimatrelaterade risker och möjligheter genom att bland annat lyfta in RSL 01 (indikator för översvämning) och RSL 03 (indikator för naturkatastrofer) i vår process för miljöcertifiering av befintligt bestånd enligt BREEAM In-Use. Dessa indikatorer tar vi också vid nybyggnation, vid certifiering enligt BREEAM-SE. Därigenom samlar vi på oss underlag för att framåtriktat kunna bedöma dess påverkan på bolaget. De fastigheter som förvärvats och färdigställt under året ingår också i den övergripande kartläggningen som uppdateras årligen.

Enligt TCFD:s riktlinjer ska bolag lämna upplysningar utifrån styrning, strategi, riskhantering, indikatorer och mål. Se sammanfattande tabell på sidan 62 med hänvisningar till bolagets klimatrelaterade rapportering. Tabellen motsvarar den föreslagna modellen "Recommendations and Supporting Recommended Disclosures"².

² https://assets.bbhub.io/company/sites/60/2021/07/2021-TCFD-Implementing_Guidance.pdf

Scenario 1

Vi når Parisavtalet

Sverige 2050
 RCP4.5: En global uppvärmning med 2°C

Risker

- Fastigheter som ej klassas som hållbara tappar i värde
- Stora investeringar för att ställa om fastigheter att bli mer miljövänliga
- Begränsad exploateringsgrad av mark
- Höga investeringskostnader för ny otestad teknik med osäkert resultat
- Fel strategi kan leda till begränsade finansieringsmöjligheter

Möjligheter

- Genom att omvandla logistikanläggningar till energieffektiva och miljövänliga höjs fastigheternas ekonomiska värde
- Nya innovationer och teknologi ökar effektivitet, t. ex. inom energi, förvaltning, byggprocess osv.
- Bättre planering i byggprocessen kan leda till mer effektiv byggprocess med stora möjligheter att nyttja återbruk och minskat spill

Scenario 2

Vi fortsätter i gamla fotspår

Sverige 2050
 RCP8.5: En global uppvärmning över 4°C

Risker

- Ökade drifts- och underhållskostnader samt reparationer, ex varmare klimat ger ökat kylbehov i byggnader
- Ökade krav vid byggprojekt för att byggnader ska klara ett tuffare klimat, t. ex. dyrare byggmaterial
- Ökat regn och behov av större dagvattendammar, risk för vattenskador
- Vissa kundsegment kan drabbas särskilt hårt av ökade väderorsakade störningar i logistikflöden
- Dyrare försäkringar i samband med osäkerhet och påverkan från klimatet

Möjligheter

- Ökade krav i byggprocessen leder till bättre och mer hållbara byggnader
- Catena hittar nya byggsätt t. ex. bygga på höjden, bygga anpassat till kringliggande natur och kommande fysiska klimatrisker
- Stora taktytor kan nyttjas för att återvinna regnvatten i fastigheten
- Minskad energikostnad genom att öka andelen egenproducerad, förnyelsebar energi (t. ex. solenergi), minskar även beroende av externa leverantörer
- Minskad uppvärmningsbehov på vintern
- Lönsamt att genomföra åtgärder för effektivisering av energi

Potentiell påverkan på Catenas finansiella resultat:

Vi når Parisavtalet

- Ökade investeringar för att mitigera fysiska och omställningsrisker
- Ökade driftskostnader
- Ökat värde på klimatanpassade fastigheter
- Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade (fysisk eller omställningsrisk)

Vi fortsätter i gamla fotspår

- Kraftigt ökade kostnader för nybyggnationsprojekt på grund av hantering av klimatförändringar
- Kraftigt ökade kostnader för klimatanpassningar av både befintliga byggnader och nyproduktion
- Volatila eller minskade hyresintäkter
- Kraftig höjning av driftskostnader
- Minskat eller förlorat värde på fastigheter med hög risk (fysisk eller omställningsrisk)

Indikatorer och mål

Dagens klimatförändringar leder till att extremväder ökar i intensitet och frekvens. Hela Catenas fastighetsbestånd har bedömts utifrån dess exponering för klimatrelaterade risker. Åtta risker har identifierats som relevanta för våra fastigheter i både Sverige och Danmark, bland annat skred, erosion, snöfall, skogsbrand och översvämning. De båda länderna bedöms ha snarlikt klimat och snarlika väderförhållanden och fastigheterna bedöms därmed vara utsatta för likartade risker. Catena kan genom denna kunskap arbeta långsiktigt och förebygga klimatrelaterade skador på fastigheterna. Generellt ser vi att skyfall och värmeböljor är de vanligaste klimatriskerna i Catenas bestånd.

Fördelningen av klimatrisker visar att den största delen av fastighetsportföljen är utsatt för 1-4 klimatrisker och bedöms därmed ha en låg eller medel utsatthet. 9 procent av fastighetsbeståndet anses vara utsatt för hög risk, det vill säga utsatt för 5-6 klimatrisker. Ingen fastighet är utsatt för 7 eller fler risker.

Vi ser å andra sidan att bedömd utsatthet de facto inte innebär att fastigheten är exponerad för en risk. Resultatet från klimatrisk-

analysen visar att vi generellt har en låg exponering för exempelvis översvämning från hav eftersom våra fastigheter inte ligger havsnära. Fastigheten klassas dock fortfarande som utsatt för risk, om än exponeringen anses vara låg. Detsamma gäller bland annat utsatthet för skogsbrand, där fastigheter i anslutning till skog har en högre exponering. Övriga fastigheter klassas också vara utsatta - om än i låg utsträckning. Det är därför viktigt att ta lokala aspekter i beaktning när åtgärdsplaner för ökad resiliens ska upprättas. Likväl är det viktigt att beakta vilken klassificering som risken har. Låg exponering behöver inte innebära en faktisk eller omställningsrisk beroende på exempelvis fastighetens geografiska läge.

Syftet med klimatriskanalysen är att skapa en djupare kunskap om vilka fysiska klimatrisker fastighetsbeståndet är exponerade för och därigenom identifiera vilka fastigheter som är utsatta för en högre fysisk klimatrisk än andra.

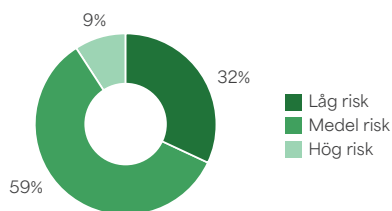
Catena arbetar strategiskt och operationellt för att nå målet om nettonoll växthusgasutsläpp till 2030. Omställningen till att bli mer resurseffektiva och minska klimatpåverkan sker i alla delar av

vår värdekedja. I nybyggnadsprojekt arbetar vi med koldioxidbudgetar och ökar andelen återbrukat material. Energieffektivitet är ett kontinuerligt arbete som inte minskat i betydelse under 2023. Vi fortsätter arbetet med installation av solceller och batterier på våra fastigheter. En betydande del av Catenas hyresgäster har verksamheter som innebär ytor med kyl och frys - vilket medför en högre energiförbrukning och energiintensitet i fastigheterna. Smarta, energieffektiva lösningar och egen produktion av förnyelsebar energi är här särskilt viktiga hörnstenar.

Vi blickar framåt - 2024

I slutet av 2022 gick Catena ut med ett pressmeddelande om en lyckad riktad nyemission om 1 642 Mkr. Likviden från nyemissionen avser att stödja nuvarande utvecklingsprojekt, möjliggöra för Catena att växa genom nya projekt inklusive energiprojekt samt kapitalisera på attraktiva förvärvsmöjligheter. Under 2024 fortsätter Catenas arbete med att hantera fysiska klimatrisker och omställningsrisker.

Fördelning portföljens utsatthet för klimatrisker



Diagrammet visar fördelning av portföljens utsatthet för klimatrisker. För låg risk anses fastigheten vara exponerad för 1-2 risker, för medel 3-4 risker och hög risk är 5-6 risker. Ingen fastighet är utsatt för fler än 7 risker.

TCFD - sammanfattning och sidhänvisningar till upplysningar

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 36-39, 44, 47.	a) Catenas identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter, samt dess påverkan, se sidorna 36-39.	a) Catenas processer för att identifiera klimatrelaterade risker, se sidorna 60-62.	a) Catenas indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 60-62.
b) Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 36-39, 44, 47.	b) Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiell planering, se sidorna 36-39.	b) Catenas processer för hantering av klimatrelaterade risker, se sidorna 36-39, 60-62.	b) Utsläpp av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol, se tabell på sidan 50.
	c) Beredskapen av Catenas strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier, se sidorna 36-39, 60-62.	c) Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering, se sidorna 36-39, 44.	c) Mål för att hantera klimatrelaterade risker, se Catenas hållbarhetsmål sidan 42.

→ Läs mer om hållbarhetsrelaterade risker i vårt riskavsnitt på sidorna 36-39.

EU:s taxonomiförordning

EU:s taxonomiförordning bidrar till att styra kapital och investeringar för att främja en hållbar samhällsutveckling. Catena rapporterar frivilligt i årets hållbarhetsrapport enligt EU:s taxonomiförordning (EU) 2020/852.

Catena välkomnar både EU:s taxonomi och övergången mot en gemensam lagstadgad hållbarhetsrapportering på EU-nivå. Vi ser rapportering enligt EU:s taxonomi som ett viktigt steg för att underlätta jämförbarhet i branschen. Catena rapporterar frivilligt enligt taxonomin och föreslagna parametrar i årets årsredovisning.

Samtliga verksamheter som är identifierade för bygg- och fastighetssektorn i EU:s taxonomiförordning 2020/852 ses som relevanta för Catena och innefattar;

- 7.1 Uppförande av nya byggnader.
- 7.2 Renovering av befintliga byggnader.
- 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning.
- 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader).
- 7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda.
- 7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi.
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Catena äger, förvaltar och utvecklar logistikfastigheter och vår huvudsakliga aktivitet är förvärv och ägande (verksamhet 7.7) då i stort sett alla driftskostnader och en stor del av våra investeringar kopplas till denna aktivitet. Resterande avser investeringar kopp-

lade till uppförande av nya byggnader (verksamhet 7.1). Linjering mot taxonomin sker således per verksamhet.

För övriga verksamheter har Catena valt att göra en konservativ analys av vår linjering mot EU-taxonomin och över tid kommer en större andel av både investeringar, omsättning och driftsutgifter kunna härledas till verksamheter som kan klassas som gröna. Catena arbetar aktivt med att säkerställa att styrdokument och processer finns på plats som säkerställer taxonomilinjering.

Minimum skyddsåtgärder

Catena bedöms uppfylla sociala minimiskyddsåtgärder, i linje med EU:s taxonomiförordning. Catena bedöms uppfylla minimum skyddsåtgärder i enlighet med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt ILO:s åtta vägledande principer. Catena är inte dömd för brott och har inte varit inblandad i rättsfall gällande mänskliga rättigheter, korruption eller diskriminering.

Det innebär att vi har processer på koncernnivå för att säkerställa anti-korruption, beskattning, mänskliga rättigheter och rättvis konkurrens. Gällande mänskliga rättigheter och rättvis konkurrens har vi under 2023 uppdaterat våra AF-delar för projekt samt uppdaterat den övergripande processen för våra projekt.

DNSH (do not significant harm)

DNSH-kriteriet innebär att verksamheten klassas som grön om aktiviteten gör ett väsentligt bidrag till ett eller flera miljömål samtidigt som ingen väsentlig skada påförs de övriga miljömålen och minimiskyddsåtgärder upprätthålls. Catena arbetar systematiskt för att säkerställa att DNSH-kriteriet upprätthålls.

EU-taxonomin	2023, Mkr	Tillämplighet%	Förenlighet%
Omsättning ¹	1 808	100	56
Investeringar ²	3 148	100	74
Kostnader ³	100	100	42

¹ Omsättningen avser totala hyresintäkter i resultaträkningen.

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

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

Nationella gränsvärden: Fastighetsägarnas topp 15 respektive topp 30*

Byggnadskategori	Primärenergital topp 15 2023	Primärenergital topp 30 2023
Butik och lagerlokaler för livsmedel	75	101
Butik och lagerlokaler för övrig handel	67	85

* Topp 15 och 30 procent (fastighetsagarna.se). Catenas danska fastigheter har också inkluderats i denna klassificering eftersom det saknas danska gränsvärden.

Grön finansiering

Catena arbetar långsiktigt för ett hållbart samhälle och utformade 2021 ett grönt ramverk. Ramverket är baserat på Green Bond Principles och har granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero. Ramverket har tilldelats betyget Cicero Medium Green. År 2021 emitterade Catena sina första gröna obligationer. Catena publicerar i enlighet med sitt gröna ramverk årligen en investerarrapport som släpps i samband med bokslutskommunikén.

Catenas gröna ramverk

I taxonomiförordningens delegerade akt, sektion 1.2 Bilaga I, framkommer det att bolag som emitterat hållbara obligationer eller skuldförbindelser ska justera KPI:er (omsättning och Capex) om de syftar till att finansiera specifika taxonomiförenliga verksamheter. Catena har inte emitterat miljömässigt hållbara gröna obligationer i syfte att finansiera specifika taxonomianpassade verksamheter. Catena har emitterat obligationer men som inte är i linje med taxonomins ramverk för gröna obligationer, därav anses upplysningskravet inte vara tillämpligt för årets rapportering.

För rapportering av vårt gröna ramverk, läs gärna vår investerarrapport.

På fastigheten Plantehuset 3 i Helsingborg har vi anlagt flera grönytor med ängsgräs, lökväxter och andra inhemska perenner som lockar till sig pollinerare.



8. Arbetsmiljö

PÅVERKANSOMRÅDE

- **Anställdas arbetsmiljö**
Inklusive Catenas anställda och hyresgästers anställda genom exempelvis utformning av fastigheter
- **Hållbar och trygg arbetsmiljö**

VÄRDEKEDJAN

- Catena, hyresgäster/kunder
- Catena, hyresgäster/kunder, transport och distribution

SIGNIFIKANS

- Viktigt faktisk negativ påverkan
- Informativ potentiell positiv påverkan

CATENAS ÅTGÄRDER

Policyer och andra styrdokument

- Arbetsmiljöhandbok
- Personalhandbok
- Uppförandekod
- Andra interna styrdokument

Mål

- Certifierade som Great Place to Work med ambition att nå Trust Index om 85 till 2025

Strategier

- Nolltolerans mot diskriminering
- Medarbetarsamtal
- Arbetsmiljö del av onboarding



81

TrustIndex-resultatet är uträknat med hjälp av de frågeställningar som ingår i undersökningen. Frågorna rör dimensionerna likvärdighet, gemenskap, omsorg, tvåvägsdialog, rättvisa och kompetens.

På Catena arbetar vi aktivt för att skapa en hållbar och trygg arbetsmiljö och arbetsplatskultur där mångfald, inkludering och jämställdhet är självklara delar av verksamheten. Att sträva efter en bred sammansättning av medarbetare där alla ges samma möjlighet till utveckling hjälper oss att ta vara på olika perspektiv och synsätt och hjälper Catena att utvecklas och växa.

Ansvar och uppföljning

Ett stort ansvar för en hållbar och hälsosam arbetsmiljö ligger på Catenas ledning och chefer med personalansvar. Arbetsmiljöuppgifter är fördelade och dokumenterade i organisationen med VD som ytterst ansvarig.

För att tidigt kunna identifiera risker och problem arbetar ledningen och chefer med löpande uppföljning kring arbetsmiljö. Vid fall av, eller risk för, en otrygg arbetssituation tas diskussion med ansvarig chef, VD, eller HR-chef. Vårt arbetsmiljöarbete utgår från Arbetsmiljölagstiftningen och är beskrivet i styrande dokument såsom Arbetsmiljöhandbok, personalhandbok och policy om krishantering. I dessa policyer står det beskrivet hur det systematiska arbetsmiljöarbetet drivs och hur ansvarsfördelningen ser ut.

Sedan 2019 har Catena ett visseblåsarprogram för att säkerställa högsta sekretess vid anonyma anmälningar av missförhållanden.

Process och styrning

Till stöd i vårt arbete med mångfald och inkludering har vi en mångfald- och jämställdhetspolicy, handlingsplan för mångfald och inkludering samt riktlinjer vid rekrytering som innebär att vi tillämpar positiv särbehandling. Varje år genomförs en lönekartläggning för att säkerställa att vi inte har några osakliga löneskillnader i bolaget. Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder och framgår på sidan 78.

För att från början sätta tonen för vikten av en god arbetsmiljö är vår arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy en naturlig del av onboardingprocessen för nya medarbetare. Vid behov och önskemål ges också möjlighet till kompletterande utbildning inom området.

Utbildning och möjlighet till utveckling är en prioriterad fråga på Catena. Medarbetare och bolag har ett gemensamt ansvar både för att hålla kompetens uppdaterad och säkerställa rätt kompetens inför framtiden. Som arbetsgivare ska Catena bidra till och skapa förutsättningar för kontinuerligt lärande. Utvecklingsmöjligheter sker genom olika former av utbildning externt men också internt av att vi lär oss av varandra. Vid årliga medarbetarsamtal, som genomförs med samtliga medarbetare, tas utbildningsplaner fram. Centrala och viktiga områden för utbildning är förvaltningsfrågor, hållbarhet, ekonomi och juridik.

Under 2023 har flera av Catenas medarbetare fått möjlighet att byta roller - med hjälp av extern såväl som intern kompetens-

utveckling. Catena har under året påbörjat "Catena ledarskapsutbildning" för att ge alla chefer och ledare inom Catena rätt förutsättningar för att lyckas i sina uppdrag.

För medarbetare på väg att gå i pension erbjuds extra rådgivning via bolagets pensions- och försäkringsrådgivare.

Utfall och framsteg

För tredje året har vi tillsammans med Great Place to Work genomfört en undersökning för att få en bild över hur våra medarbetare upplever Catena som arbetsplats. Att 100 procent svarade på undersökningen visar på ett stort engagemang för vår arbetsplats. Trust Index 2023 uppgår till 81 (88) och bolagets mål är 85. Sammantaget tycker 84 procent att Catena är en mycket bra arbetsplats. Vi arbetar med resultatet på bolagsnivå och bryter ner och målsätter på respektive avdelning. Under 2024 arbetar vi vidare med ledarskapsutveckling och förbättring av den interna kommunikationen.

För att ytterligare fokusera på området mångfald och inkludering gick Catena med i FN:s Global Compact's program "Target Gender Equality Accelerator". Som företag ser vi stora vinster med att arbeta aktivt och fokuserat på att säkerställa jämställdhet i bolaget. Fördelar med ett aktivt jämställdhetsarbete är bland annat ökad förmåga att attrahera medarbetare, högre medarbetarnöjdhet, lägre personalomsättning och ökad produktivitet. Under 2024 kommer en värdering av roller göras utifrån de fyra principerna kvalifikation, arbetsförhållanden, ansvar och ansträngning som ett led i att bland annat adressera löneskillnader i bolaget.

Föräldraledighet

2023	Totalt antal, st	varav antal kvinnor, st	Andel kvinnor, %	varav antal män, st	Andel män, %
Antal medarbetare som är berättigade till föräldraledighet ¹	65	23	35	42	65
Antal medarbetare som tagit ut föräldraledighet under året	13	3	23	10	77
Antal medarbetare som återgått i arbete under året efter föräldraledighet	12	2	17	10	83
Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet och som fortfarande är anställda 12 månader efter sin återgång	7	2	29	5	71
Frekvens för återgång till arbetet efter föräldraledighet (Return to work rate) ²	-	-	100	-	100

¹ Med medarbetare berättigade till föräldraledighet avses de anställda som omfattas av organisationens policyer, avtal eller lagar som innehåller rätt till föräldraledighet.

² Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet delat med totalt antal medarbetare som skulle ha återgått i arbete efter föräldraledighet.

Lönerelation män och kvinnor

	2023	2022
Styrelse %	87	89
Koncernledning %	58	61
Koncernledning exkl. VD %	88	89
Förvaltning (samtliga regioner) %	71	75
Administration %	57	58
Projekt och affär	-	-

Catena arbetar strategiskt för ökad jämställdhet inom samtliga yrkeskategorier, vi tillämpar därför positiv särbehandling vid rekrytering. Det går dock att utläsa att kvinnor tjänar lägre än män i samtliga arbetsgrupper. Procentuell fördelning redovisas när det finns mer än en man respektive kvinna i gruppen. Ersättning till styrelsemedlemmar utgörs av styrelsearvode och ersättning för arbete i revisions- och ersättningsutskott.

Utbildningstimmar

	2023	2022	2021
Genomsnitt samtliga	14	11	10
Kvinnor	13	16	15
Män	15	9	9
Ledning	24	38	18
Övriga medarbetare	13	9	9
Förvaltning	15	9	-
Projekt och affär	7	6	-
Administration	13	5	-

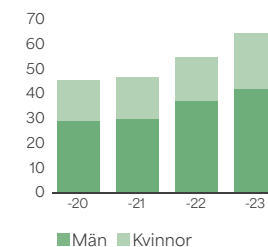
Tabellen visar genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och från och med 2022 fördelat per kategori medarbetare.

Medarbetarnas fördelning per ålder

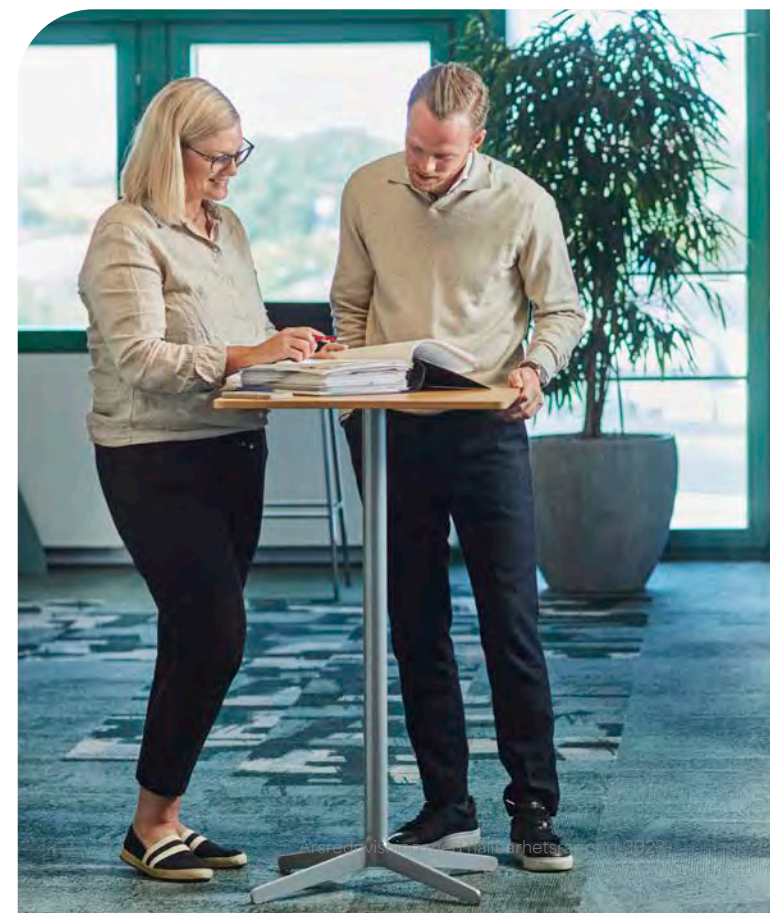


Diagrammet visar andel medarbetare i olika ålderskategorier.

Medarbetarnas fördelning per kön



Diagrammet visar andel kvinnor och män bland Catenas medarbetare.



9. Hälsa och säkerhet

PÅVERKANSOMRÅDE

- **Catenas anställda**
Exempelvis bemanningstäthet, byggsektorn, fysisk skada, stress och psykisk ohälsa
- **Arbetsstagare hos leverantörer**
Exempelvis byggsektorn, materialval, fysisk skada, stress och psykisk ohälsa
- **Arbetsstagare (inklusive inhyrd personal) hos hyresgäster**
- **Arbetsstagare hos distribution och transport**
- **Närboende och brukare av omgivande mark, allmänhet och andra intressenter**

VÄRDEKEDJAN

- Catena
- Leverantörer
- Hyresgäster/kunder
- Distribution och transport
- Lokalsamhället

SIGNIFIKANS

- Signifikant faktisk negativ påverkan
- Signifikant potentiell negativ påverkan
- Signifikant potentiell negativ påverkan
- Signifikant potentiell negativ påverkan
- Viktig potentiell negativ påverkan

CATENAS ÅTGÄRDER

Policier och andra styrdokument

- Arbetsmiljöhandbok
- Personalhandbok
- ISO 14001
- Uppförandekod leverantörer

Mål

- Certifierade som Great Place to Work med ambition att nå Trust Index om 85 till 2025

Strategier

- 75% användning friskvårdsbidrag (utfall 80% 2023)
- Avvikelserapportering ISO
- Fortsatt låg sjukfrånvaro
- Del i leverantörsbedömning
- Crystal alarm vid ensamarbete

Arbetsmiljön på Catena ska vara utformad så att ingen drabbas av ohälsa eller skada på grund av sitt arbete, varken fysiskt eller psykosocialt. Målsättningen är en hälsosam arbetsplats fri från olyckor och arbetsrelaterad frånvaro. Sjukfrånvaro leder inte bara till direkta och indirekta kostnader i form av sjuklön och arbetsbortfall utan också till onödigt mänskligt lidande som med rätt åtgärder hade kunnat undvikas.

Ansvar och uppföljning

Catenas ledningssystem för hälsa och säkerhet gäller för alla anställda och är baserat på identifierade risker och övergripande lagkrav. Hälsa- och säkerhetsfrågor behandlas löpande vid ledningsmöten, personalkonferenser och genom kontakt med företagshälsovården. Ledningsgruppen ansvarar för den årliga uppföljningen av arbetsmiljön och alla anställda har möjlighet att skicka in ärenden eller delta vid en specifik punkt i agendan under ledningsmöten. Information om Catenas policys och riktlinjer finns tillgängliga för alla anställda på Catenas intranät.

Uppgifter rörande arbetsmiljöansvaret är fördelade och vid behov delegerade i koncernen med VD som ytterst ansvarig.

Process och styrning

Rapportering gällande hälsa och säkerhet avser i första hand våra egna medarbetare. Fysisk arbetsmiljö gäller främst våra egna kon-

tor. I enlighet med vårt miljöledningssystem ISO 14001 rapporteras avvikelser och eventuella brister i hälsa och säkerhet löpande under året. Dessa följs sedan upp och vid behov inrättas rutiner för att säkerställa att liknande händelser inte sker.

I pågående nybyggnadsprojekt ligger arbetsmiljöansvaret enligt avtal hos totalentreprenören. Vi har därmed inte någon statistik på olycksfall som sker i projekt, men ser detta som ett område med förbättringspotential där vi framöver kan rapportera olyckor och tillbud även i projektverksamheten. En process för att införa kontinuerlig återrapportering av incidenter och tillbud inom Catenas projektverksamhet kommer inledas under 2024.

Catenas arbetsmiljöarbete utgår från Arbetsmiljölagstiftningen som beskrivs i vår arbetsmiljöhandbok och i andra policys. Dessa innehåller instruktioner och blanketter som beskriver hur rapporter om tillbud och olyckor ska rapporteras och utredas. En systematisk undersökning av arbetsmiljön genomförs en gång per år genom skyddsronder på regionkontor och huvudkontoret där regioncheferna är ansvariga. Både fysisk och organisatorisk/social arbetsmiljö undersöks och riskbedöms.

För förvaltningsorganisationen finns en tydlig utbildningsplan gällande de arbetsmiljöutbildningar som krävs för respektive roll. Identifierade risker vid förvaltningsarbete är relaterade till ensamarbete, fall- och klämskador, heta arbeten och arbete på hög höjd samt risker i samband med resor. Identifierade risker relaterade



Pensioner, försäkringar och förmåner för tillsvidareanställda inom Catena

- Tjänstepension
- Tjänstegrupplivförsäkring
- Olycksfallsförsäkring
- Föräldraförsäkring
- Sjukförsäkring
- Företagshälsovård
- Privat sjukvårdsförsäkring
- Pensions- och försäkringsrådgivning

Innehåll i försäkringar och förmåner i sin helhet framgår av kollektivavtal och personalhandbok.

till kontorsarbetsmiljö är främst stress, arbetsbörda och resor till och från arbetet.

För att främja medarbetares hälsa har Catenas medarbetare tillgång till företagshälsovård och kontinuerliga hälsoundersökningar där förebyggande åtgärder erbjuds. Alla medarbetare erbjuds möjlighet till privat sjukvårdsförsäkring som ger tillgång till förebyggande hälsotjänster och sjukvård. Catena erbjuder alla medarbetare friskvårdsbidrag på 4 500 kr årligen. Målet är att minst 75 procent av alla medarbetare ska nyttja sitt bidrag.



Utfall och framsteg

Catenas mål avseende hälsa och säkerhet är kopplat till hur medarbetarna upplever sin arbetsmiljö och nyttjar de hälsofrämjande förmåner som erbjuds. Under 2023 har 80 procent nyttjat sitt friskvårdsbidrag. 98 procent av medarbetarna uppgav att de upplever arbetsplatsen som fysiskt säker i den medarbetarundersökning som genomförts under året. Under året har Catena erbjudit digitalt psykologstöd från tjänsten Auntie, som nyttjats av 25 procent av medarbetarna. Catenas system för anmälan av frånvaro stöder inte rapportering av anledning till frånvaro, därav rapporterar Catena inte på antal anställda som upplever ohälsa till följd av arbetssituation.

Sjukfrånvaro

	2023	2022	2021
Kvinnor, %	2,0	1,9	2,2
Män, %	2,5	1,5	1,2
Total frånvaro	2,3	1,6	1,6

Tabellen visar total frånvaron som andel av planerat antal arbetade timmar.

Inhyrd personal

	2023	
	Antal	Varav kvinnor %
Inhyrd personal	11	9
Arbetade timmar	7 497	18

Tabellen visar totalt antal inhyrd personal och antalet arbetade timmar. Vanligaste typen av arbete är främst konsult på timmar i nybyggnadsprojekt. Motsvarande 3,8 heltidstjänster. 2023 är första gången vi rapporterar på inhyrd personal, framåtriktat ser vi att vi kommer att se tydligare mönster gällande icke-anställda.

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens

	2023		2022	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade olyckor	2	3,4	3	5,8
Antal allvarliga arbetsrelaterade olyckor	0	0	1	1,9
Antalet arbetsrelaterade olyckor som resulterat i dödsfall	0	0	0	0
Antal dagar arbetsrelaterad frånvaro	0	0	0	0

I statistiken över olycksfall ingår egna anställda och inhyrd personal. Beräkningarna baseras på sammanlagd arbetstid om 116 316 timmar. Olycksfallsfrekvensen redovisas per 200 000 timmar. Allvarlig arbetsplatsolycka definieras utifrån Arbetsmiljöverkets beskrivning; fraktur, svår blödning, svår skada på nerver, muskler eller senor.

10. Mänskliga rättigheter

PÅVERKANSOMRÅDE

- **Brister mot lokalsamhällets mänskliga rättigheter**
- **Byggsektorn, ombyggnation och demontering, leverantörer av material**
- **Arbetstagare (inklusive inhyrd personal) hos hyresgäster**
- **Arbetstagare hos entreprenörer och underentreprenörer**
- **Säkerställa mänskliga rättigheter i värdekedjan**

VÄRDEKEDJAN

- Catena, hyresgäster/kunder, slutkonsument/samhället, distribution och transport
- Catena, leverantörer, lokalsamhället
- Catena, hyresgäster/kunder, leverantörer, distribution och transport
- Catena, leverantörer
- Catena, leverantörer

SIGNIFIKANS

- Signifikant potentiell negativ påverkan
- Signifikant potentiell negativ påverkan
- Viktig potentiell negativ påverkan
- Viktig potentiell negativ påverkan
- Informativ potentiell positiv påverkan

CATENAS ÅTGÄRDER

Policys och andra styrdokument

- Uppförandekod – Vårt Ansvar
- Uppförandekod leverantörer

Mål

- Respekt för alla människors lika värde
- Beakta mänskliga rättigheter

Strategier

- Noll fall av kränkande särbehandling
- Nolltolerans för brott mot mänskliga rättigheter
- Lika möjligheter till befordran och utveckling i arbetet
- Del i leverantörsbedömning

Catena verkar i en bransch som inte bara har stor påverkan på miljön utan även på samhället. Företag spelar en viktig roll i att bidra till ekonomisk, ekologisk och social utveckling, men behöver samtidigt säkerställa att verksamheten inte sker på bekostnad av människors hälsa och säkerhet. I bygg- och fastighetsbranschen är brott mot mänskliga rättigheter på byggarbetsplatser mer förekommande än i andra branscher i Sverige. Det innebär risker också i leverantörskedjan. Catena kompromissar inte mellan vinst och människor eller mellan tillverkning och miljömässigt ansvar. Dessa frågor är därför av största vikt vid val av leverantörer och samarbetspartners.

Ansvar och uppföljning

Det finns ett starkt engagemang inom Catena för att driva på utvecklingen för ett mer hållbart logistiskt nätverk och ta ett långsiktigt miljö- och samhällsansvar. Vi stöttar Global Compacts 10 grundprinciper, FN:s internationella deklaration om mänskliga rättigheter, OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet. Det är Catenas ansvar att välja de leverantörer som kan garantera att ingen som är inblandad i våra processer skadas eller förnekas rätten till sina mänskliga rättigheter.

Catena ska även i förebyggande syfte motverka direkt eller indirekt diskriminering samt trakasserier. Vi har nolltolerans mot mobbning, utfrysning, oönskade närmanden och alla former av trakasserier. Eventuella fall av diskriminering kan fångas upp via medarbetarenkäter, närmaste chef, HR-chef, fackliga parter eller via Catenas visselblåsarprogram. Repressalier mot den som lyfter avvikelser på arbetsplatsen är förbjudna. Läs mer om vårt visselblåsarprogram på sidan 70.

Process och styrning

Att våra leverantörer delar vårt perspektiv och att policys och rutiner efterlevs är en förutsättning. Utgångspunkten är alltid vår värdegrund och vår uppförandekod – de ger vägledning kring hur vi ska agera i vardagen och hur vi ska interagera med våra kunder, leverantörer och andra intressenter. Därutöver styrs vi av vårt interna hållbarhetsprogram som beskriver hur vi arbetar med leverantörsbedömningar. Alla entreprenörer ska leverantörs-godkännas av Catena innan samarbete påbörjas. Leverantörer ska skriva under vår uppförandekod för leverantörer och lämna in en egendeclaration med tillhörande underlag. Nya leverantörer måste godkännas av hållbarhetsavdelningen innan samarbete påbörjas och existerande leverantörer granskas löpande vart tredje år.

Utfall och framsteg

Diskriminering förekommer i samhället och vi verkar i branscher där diskriminering inte är sällan förekommande. Vi arbetar löpande med frågor som rör diskriminering och en noggrann uppföljning sker. Catena har under de senaste åren haft totalt 0 rapporterade fall av diskriminering. Vi fortsätter att kontinuerligt mäta förekomsten av trakasserier och diskriminering på vår arbetsplats, bland annat via medarbetarenkäter och uppföljning av visselblåsarprogrammet.

Under 2023 har vi fortsatt arbetet med att säkerställa processer relaterade till mänskliga rättigheter med hjälp av intern kontroll.

Diskriminering

	2023		2022	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Antal rapporterade fall av diskriminering	0	0	0	0

Diskriminering kan anmälas via visselblåsarfunktionen eller enligt handlingsplan i personalhandboken. Inga fall har rapporterats.

11. Antikorruption, regelefterlevnad och etik

PÅVERKANSOMRÅDE

- **Korruption och mutor**
Exempelvis i byggbranschen
- **Säkerställ etiska affärer**
- **Minimera förekommande av korruption**

VÄRDEKEDJAN

- Catena, leverantörer, hyresgäster och kunder, distribution och transport
- Catena, leverantörer
- Catena, leverantörer, hyresgäster och kunder

SIGNIFIKANS

- Viktig potentiell negativ påverkan
- Informativ potentiell positiv påverkan
- Minimal potentiell positiv påverkan

CATENAS ÅTGÄRDER

Policyer och andra styrdokument

- Uppförandekod
- Uppförandekod leverantörer

Mål

- Hålla god standard för att förhindra korruption och/eller snedvriden konkurrens

Strategier

- Uppförandekod – årlig uppdatering samtliga medarbetare
- Del i leverantörsbedömning

Inom den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses korruption vara både omfattande och utbredd. Som ett ledande logistikfastighetsföretag på den skandinaviska marknaden är det därför viktigt att Catena har en arbetsstruktur som motverkar risken för korruption och andra oetiska förehavanden.

Ansvar och uppföljning

Catena har ett stort ansvar i att verka för att eliminera risken för korruption och andra oegentligheter i alla situationer. Vår uppförandekod hjälper oss att integrera företagets värderingar med hur vi förväntas uppträda och agera i vårt dagliga arbete. Uppförandekoden klargör bland annat Catenas regler och riktlinjer gällande antikorruption, representation och gåvor.

Catenas anställda, leverantörer och kunder har sedan 2019 möjlighet att anonymt vända sig till vår visselblåsartjänst. Alla anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör som bedömer, utreder och hjälper organisationen att hantera olika typer av oegentligheter. 2Secure, som hanterar Catenas externa visselblåsarfunktion, arbetar i samråd med Catenas visselblåskommitté som består av tre personer som representerar styrelse, ledning och fastighetsförvaltning. Visselblåsartjänsten möjliggör för både anställda och samarbetspartners att rapportera missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning eller Catenas policyer och

samtidigt vara garanterade fullständig anonymitet. Information om hur man går till väga för att använda visselblåsartjänsten finns på Catenas webbplats.

Process och styrning

Catena följer "Kod mot korruption i arbetslivet" som ges ut av Institutet mot mutor (IMM). Arbetet för att motverka korruption styrs av vår uppförandekod. Där finns tydliga riktlinjer för hur med-

arbetare på Catena ska agera i samarbeten med varandra, med våra kunder, i samhället samt med övriga intressenter. God etik, hög integritet och god affärsmoral är utgångspunkten.

Samtliga medarbetare och koncernledning får årligen utbildning om vad Catenas uppförandekod innebär. För nya medarbetare är utbildning om antikorruption och om vår uppförandekod en obligatorisk del av onboardingprocessen. Tillsammans med Catenas hållbarhetspolicy, personalhandbok och arbetsmiljöhandbok klargör uppförandekoden hur medarbetare ska agera med gott omdöme och inte försätta sig själv eller andra i positioner som bryter mot vår policy eller antikorruptionslagar.

Utfall och framsteg

Inga fall av korruption har hanterats av bolaget under 2023. Catena har inte heller hanterat eller varit inblandade i några böter eller betydande rättsfall.

Catena har inte haft några anmälningar via visselblåsartjänsten. Vi arbetar för att öka medvetenheten hos våra intressenter gällande hur vår visselblåsartjänst fungerar – för att säkerställa att samtliga har kännedom om möjligheten att anmäla oegentligheter anonymt.

Korruptionsärenden	2023		2022	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Administration	0	0	0	0
Affärsutveckling	0	0	0	0
Ekonomi	0	0	0	0
Förvaltning	0	0	0	0
Projekt	0	0	0	0
Styrelse	0	0	0	0

Misstanke om oegentlighet/agerande som strider mot Catenas riktlinjer om antikorruption med mera anmäls till närmsta chef alternativt visselblåsarfunktionen.

Hållbarhetsnoter

Catenas hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med GRI standard. Hållbarhetsrapporten, som också utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten, omfattar sidorna 41-93, riskavsnittet på sidorna 36-39 och bolagsstyrningsrapporten på sidorna 137-142 och har översiktligt granskats av våra revisorer. Hållbarhetsredovisningen avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag för kalenderåret 2023. Hållbarhetsnoterna ger ytterligare information. Catena redovisar också enligt EPRA:s Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR).

Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten

Redovisningsprinciper är ett verktyg för Catena att säkerställa kvalitet gällande den information som redovisas. Kvalitativ information tillåter läsaren att dra grundade slutsatser kring bolagets påverkan och dess bidrag till hållbar utveckling. Genom att följa GRI:s riktlinjer och principer för hållbarhetsredovisning försäkras vi oss om att vår rapportering är trovärdig, transparent, heltäckande och tydlig. Hållbarhetsupplysningar lämnas för Catenas väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån GRI Standarder och EPRA:s sBPR Performance Measures. Läs mer på sidorna 48-70.

För att säkerställa att Catena redovisar med högsta möjliga precision gällande den kvantitativa och kvalitativa data som rapporteras i text och tabeller redogörs alltid för de antaganden som har gjorts. I Catenas redovisning enligt GHG-protokollet är redogörelsen transparent med omräkningsfaktorer och källa på faktorerna – ett led i att redovisa med precision. Att kunna jämföra data, både historiskt och med andra bolag, eftersträvas alltid. För att över tid ha möjlighet att följa Catenas utveckling arbetar vi med mätetalet Like for like (LFL). Mätetalet används bland annat för att jämföra energianvändning per kvm, där samma ytor mäts över tid och jämförs för att kunna visa på en trend. En stor del av vårt hållbarhetsarbete handlar om att redovisa data i olika processer för att över tid kunna visa på dels en positiv förflyttning, dels att vi minskar vår klimatpåverkan genom våra åtaganden och att vi därmed stadigt jobbar mot våra hållbarhetsmål. Att redovisa sanningsenligt och balanserat är en förutsättning för att intressenter ska kunna skapa en rättvis bild av Catenas åtaganden och

påverkan på klimatet. Vidare är det viktigt att rapportera information på ett sådant sätt att det är tydligt och lätt att förstå.

Ett exempel på att skapa jämförbarhet över tid är att vi 2021-12-31 skapade ett ingående balansvärde, ett basvärde, gällande biologisk mångfald som vi mäter genom grönytefaktor (GYF) på våra fastigheter. Vi använder oss av både absoluta värden och LFL för att påvisa progress gällande GYF. Utgångspunkten är etablerade mätvärden och ramverk som finns att tillgå och vi redovisar enligt GHG-protokollets givna struktur gällande CO₂-utsläpp.

Eftersom Catena har fastigheter i både Sverige och i Danmark är det viktigt att vi särskiljer data där det är möjligt och där väsentlig skillnad föreligger.

Catena redogör för samtliga hållbarhetsaktiviteter som genomförts under året. Gällande klimatpåverkan i projekt följs de upp i Catenas projektrapportering. För att läsaren ska kunna avgöra huruvida Catenas hållbarhetsarbete är adekvat behöver läsaren förstå Catenas kontext och i vilket sammanhang vi verkar. Catenas hållbarhetsrapport publiceras tillsammans med årsredovisningen under första kvartalet. Catena rapporterar även hållbarhetsdata löpande under året i bolagets delårsrapporter. Hållbarhetsrelaterade nyckeltal är och blir alltmer sammankopplade med finansiell data och vi lägger stor vikt vid att vara konsekventa i våra rapporter.

På Catena arbetar vi med internkontroll av hållbarhetsdata – dels för att förbereda oss för kommande lagkrav, dels för att nå kravet gällande GRI:s redovisningsprincip om verifierbarhet. Catenas hållbarhetsrapport granskas av tredje part (våra hållbarhetsrevisorer), som i sin tur skriver ett bestyrkande, se sidan 93.

För att redovisa i enlighet med GRI 2021 standarden följer Catena GRI:s nio krav.

Avgränsningar

Samtliga hållbarhetsaspekter som Catena bedömt som väsentliga har en positiv eller negativ påverkan på klimatet, antingen kortsiktig eller långsiktig. Påverkan utvärderas i sin tur efter signifikans och sannolikhet, beroende på allvarlighetsgrad, omfattning och vilken typ av påverkan. De frågor som har bedömts som väsentliga enligt GRI-standarderna har utvärderats enligt GRI:s rekommenderade process och metod. Läs mer på sidan 47.

Bakgrundsdata och kompletterande indikatorer

Nedan redogör vi för metoder och antaganden samt omvandlingsfaktorer som används för att ta fram Catenas EPRA-nyckeltal samt GRI-indikatorer.

Catena redovisar energianvändning för 100 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Catena redovisar all energianvändning i antingen MWh eller kWh.

Växthusgasutsläpp mäts och redovisas enligt GHG-protokollet. Sedan 2018 har scope 1 och 2 samt delar av scope 3 redovisats. 2018 är därför basår för dessa värden och beräkningar. 2021 redovisades ett utvecklat scope 3 i och med klimatpåverkan vid projektutveckling (ny- och ombyggnation), därför redovisas 2023 års siffror mot 2021 års siffror.

Omvandlingsfaktorer uppdateras årligen i samband med årsredovisningen. Catena använder i möjligaste mån omvandlingsfak-

torer som innefattar alla relevanta växthusgaser, det vill säga CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆ och NF₃. Catena genomför inga egna omräkningar av andra växthusgaser till CO₂e och har därmed inget generellt värde för Global Warming Potential (GWP).

Förbränning av förnybara bränslen genererar precis som förbränning av fossila bränslen upphov till växthusgasutsläpp. De omvandlingsfaktorer som avser användning av förnybara bränslen utgörs av den del av bränslet som är fossila bränslen. Catena redovisar därför för de 15 procent av bränslet E85 som utgörs av bensin. Catena redovisar inte förbränning av förnybara bränslen.

Fastighetsägarnas gränsvärden gällande för topp-15 respektive topp-30 procent energieffektiva fastigheter

Den 14 december 2022 publicerade Fastighetsägarna uppdatering av gränsvärden för energiprimärtal (PET) som utgör de nationella gränsvärden som fastighetssektorn i Sverige redovisar mot för att redovisa linjering mot taxonomin, med andra ord definitionerna för topp-15 och topp-30 i Sverige.

Fastighetsägarnas gränsvärden bygger på framtagna värden per typ av byggnader och följer denna ekvation.

$$EP_{pet} = \frac{\sum_{i=1}^6 \left(\frac{E_{uppv,i}}{F_{geo}} + E_{kyl,i} + E_{tvv,i} + E_{f,i} \right) \times VF_i}{A_{temp}}$$

EP_{pet} är byggnadens primärenergital, kWh/m² och år
 E_{uppv} är energi för uppvärmning, kWh/år
 F_{geo} är geografisk justeringsfaktor
 E_{kyl} är energi till komfortkyla, kWh/år
 E_{tvv} är energi till tappvarmvatten, kWh/år
 E_f är energi till fastighetsel, kWh/år
 VF_i är viktningsfaktor per energibärare,
 A_{temp} är byggnadens tempererade area, m²

Tolkning av EU:s taxonomiförordning 2020/852

Catenas tolkning av EU:s taxonomiförordning för sektorn byggnation och fastigheter. Catena ska redovisa på aktivitet 7.1 i Uppförande av nya byggnader vid initierande av nybyggnation. Catena ser det som omöjligt för byggherrar att exempelvis möta de krav som 7.1 innebär kopplat till begränsning av klimatförändringar. För att accelerera omställningen mot ett mer resurseffektivt samhälle måste alltså den part som är beställare av tjänsten och betalare, ställa kraven – annars ser vi inte att en faktisk förflyttning kommer ske. Vidare tolkar vi att mark med översiktsplan också kommer att detaljplaneläggas och därmed vara förenlig med EU-taxonomin.

Miljöindikatorer, EPRA

Elanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd		
EPRA-code	Enhet		2023	2022	2017 (basår)	2023	2022	Förändring, %
Elec-Abs Elec-Lfl	MWh	Inköpt hyresvärd	31 726	58 295	40 249	13 600	13 337	2
		<i>varav undermätt till hyresgäst</i>	<i>N/D</i>	<i>34 394</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
		Inköpt hyresgäst	126 904	91 104	63 870	54 399	54 399	0
		Egenproducerad hyresvärd	5 845	2 898	-	3 826	3 930	-3
		Egenproducerad hyresgäst	415	3 826	-	198	209	-5
		Total elanvändning	164 889	156 123	104 119	72 023	71 875	0
%		<i>Andel förnyelsebar</i>	<i>N/D</i>	42	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
kWh/kvm	Intensitet		72	77	79	73	73	0
kvm		LOA (medelvärde)	2 276 714	2 015 862	1 322 819	980 838	980 838	
%		Andel av total LOA (31/12)	100	92	80	46	50	

Tabellen visar elförbrukning på Catenas helägda fastigheter fördelat på inköpta och egenproducerade källor. All egenproducerad och nyttjad energi kommer från lokala solcellsanläggningar och har till största del förbrukats i Catenas fastigheter. Under 2023 har ett omfattande arbete pågått med att öka dataäckningen på våra hyresgästers förbrukning, detta arbete fortsätter under 2024. För total producerad energi se sidan 51. Under 2023 köpte vi en av våra hyresgästers solcellsanläggning, à 2 295 kw. Vi kan inte se andel undermätt i Mestro och har därför inte jämförelsetal.

Fjärrvärmeanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd		
EPRA-code	Enhet		2023	2022	2017 (basår)	2023	2022	Förändring, %
DH&C-Abs DH&C-Lfl	MWh	Inköpt hyresvärd	4 307	31 303	27 430	1 316	1 454	-10
		<i>varav undermätt till hyresgäst</i>	<i>N/D</i>	<i>28 737</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	-
		Inköpt hyresgäst	48 217	28 883	18 575	14 729	16 282	-10
		Totalt fjärrvärmeanvändning	52 524	55 186	46 187	16 044	17 736	-10
%		<i>Andel förnyelsebar</i>	<i>96</i>	<i>95</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
kWh/kvm	Intensitet		40	35	42	28	31	-10
kvm		LOA (medelvärde)	1 321 531	1 572 773	1 103 467	565 397	565 397	
%		Andel av total LOA (31/12)	58	72	66	29	31	

Tabellen visar fjärrvärmeförbrukning på Catenas fastigheter. Siffrorna är normalårskorrigerade enligt Mestros graddagar. Andelen varav undermätt till hyresgäst kan vi inte se i Mestro och därför saknar vi jämförelsetal.

Bränsleanvändning

EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd		
			2023	2022	2017 (basår)	2023	2022	Förändring, %
Fuels-Abs Fuels-LfL	MWh	Inköpt hyresvärd	1 993	1 210	6 241	151	372	-59
		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	<i>N/D</i>	<i>273</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	-
		Inköpt hyresgäst	0	255	301	0	0	0
		Total bränsleanvändning	1 993	1 465	6 542	151	372	-59
%		<i>Andel förnyelsebar</i>	-	-	-	-	-	-
	kWh/kvm	Intensitet	10	14	57	3	7	-59
	kvm	LOA (medelvärde)	194 835	114 239	115 458	55 821	55 821	
%		Andel av total LOA (31/12)	9	5	7	3	3	

Tabellen visar bränsleförbrukning i Catenas fastigheter. Siffrorna är normalårskorrigerade enligt Mestros inställning för klimatkorrigerig. Det är framförallt de danska fastigheterna som fortfarande har naturgas för uppvärmning. För 2023 har vi 100% datatäckning för värmen på dessa fastigheter - det har vi inte haft tidigare och förklarar en ökning mot förgående år.

Total energianvändning

EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd		
			2023	2022	2017 (basår)	2023	2022	Förändring, %
Energy-Int	MWh	Inköpt/producerad av hyresvärd	43 871	93 707	73 920	18 893	19 094	-1
		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	<i>N/D</i>	<i>63 404</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
		Inköpt/producerad av hyresgäst	175 564	119 068	82 928	69 326	70 889	-2
		Total energianvändning	219 435	212 775	156 848	88 219	89 983	-2
	kWh/kvm	Intensitet	96	105	122	58	59	-2
	kvm	LOA (medelvärde)	2 276 714	2 092 264	1 281 546	1 534 062	1 534 062	
%		Andel av total LOA (31/12)	100	96	77	72	79	

Tabellen visar energiintensiteten i Catenas fastigheter.

Växthusgasutsläpp

EPRA-code	Enhet	Scope	Utsläppskälla	2023	2022	2018 (basår)	Förändring 2018-2023, %
GHG-Dir-Abs GHG-In-dir-Abs GHG-Int	ton CO ₂ e	Scope 1 Scope 2	Naturgas	409	192	1195	-66
			El (market-based)	0	-	-	-
			El (location-based)	2 855	2 151	895	219
			Fjärrvärme	198	145	1163	-83
Total scope 1+2 (market-based)				607	337	2 358	-74
Total scope 1+2 (location-based)				3 462	2 488	3 253	6
kg CO ₂ e/kvm		GHG intensitet (Scope 1+2,market-based)		0,27	0,16	1,57	-83
kg CO ₂ e/kvm		GHG intensitet (Scope 1+2 location based)		1,52	1,19	2,16	-30
kvm		LOA (medelvärde)		2 276 714	2 092 264	1 505 297	
%		Andel av total LOA (31/12)		100	96	84	

Tabellen visar direkta och indirekta (scope 1 och 2) växthusgasutsläpp samt intensiteten som uppstår i samband fastigheternas energiförbrukning. Övriga växthusgasutsläpp, inklusive scope 3 redovisas på sida 50. Här finns även källor till omräkningsfaktorerna.

Vattenanvändning

EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd		Förändring, %
			2023	2022	2021	2023	2022	
Water-Abs	m ³	Inköpt av hyresvärd	149 598	176 818	154 887	139 065	116 100	20
		Inköpt hyresgäst	97 673	115 045	129 489	90 796	77 400	17
Water-LfL Water-Int		Total vattenanvändning	247 271	291 863	284 376	229 861	193 500	19
	l/kvm	Intensitet	114	147	162	131	110	19
	kvm	LOA (medelvärde)	2 172 896	1 980 978	1 753 243	1 751 269	1 751 269	
	%	Andel av total LOA (31/12)	95	91	82	77	90	

Tabellen visar vattenanvändning i Catenas fastigheter. All användning av vatten är inköpt via kommunala vattenleverantörer.

Obligatorisk miljöcertifiering

EPRA-code	Enhet	Miljöcertifieringssystem och nivå	Totalt certifierade							G
			EPCA	B	C	D	E	F		
Cert-Tot	kvm	Energi-deklaration (EPC)	2 180 249	654 267	472 137	458 898	344 485	149 980	46 036	54 446
	% av total yta		96	29	21	20	15	7	2	2

Energideklarationer ska genomföras på de fastigheter som har varit i drift i mer än 1 år. Energideklarationer är i process att uppdateras på våra övriga fastigheter och kommer att redovisas nästa år.

Avfall		Totalt		Jämförbart bestånd			Förändring, %
EPRA-code	Enhet	2023	2022	2018 (basår)	2023	2022	
Waste-Abs	ton	2	0,5	1	2	0,4	100
Waste-LfL	ton	2	0,5	1	2	0,4	100
	%	100	100	100	100	100	
	ton	100	502	248	84	475	-82
	ton	52	30	23	38	30	27
	%	52	6	9	45	6	-61
	ton	23	85	114	21	85	-76
	%	23	17	46	25	18	-93
	ton	19	213	11	19	213	-91
	%	19	42	4	23	45	-122
	ton	2	7	6	2	7	-70
	%	2	1	2	3	1	-99
	ton	4	167	124	4	140	-97
	%	4	33	50	4	30	-125
	ton	102	502,5	249	86	476	-82
	LOA (medelvärde)	895 105	342 324	481 556	485 744	485 744	
	Andel av total LOA (31/12)	39	16	27	21	22	

Tabellen visar mängder av avfall i Catenas fastigheter där Catena anlitar avfallsbolag och där anlitate avfallsbolag kan leverera behandlade vikt mängder till Catena. Få avfallsbolag har statistik tillgänglig och därför anses underlaget vara begränsat. För 2023 rapporterar vi på större yta jämfört med tidigare år men lägre vikt mängder, vilket beror på begränsad data från avfallsbolagen.

Frivillig miljöcertifiering					
EPRA-code	Enhet	Miljöcertifieringssystem och nivå	2023	2022	2021
Cert-Tot	kvm	Certifierad enligt BREEAM-SE eller BREEAM In-Use	426 389	114 366	N/A
	% av total yta		19	5	
	kvm	Certifierad enligt Miljöbyggnad Silver eller Miljöbyggnad iDrift	457 113	434 683	310 557
	% av total yta		20	20	15
	kvm	Total certifierad	883 502	549 049	372 853
	% av total yta		39	25	18
	Antal byggnader		52	29	19

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

Catenas huvudkontor						
EPRA-code	Enhet		2023	2022	2021	Förändring 2022-2023, %
Elec-Abs, Lfl	MWh	Total elanvändning	230	226	183	2
DH&C-Abs, Lfl		Total fjärrvärmeanvändning	123	97	103	27
Fuel-Abs, Lfl		Total bränsleanvändning	32	0	0	-
Energy-Int	kWh/kvm	Intensitet	354	324	287	9
GHG-Dir-Abs	ton CO ₂	Scope 1	6	0	0	-
GHG-Indir-Abs		Scope 2	0	7	7	-100
GHG-Int	kg CO ₂ e/kvm	Intensitet	7	7	7	-7
Water-Abs, Lfl	m ³	Total vattenanvändning	275	247	206	11
Water-Int	l/kvm	Intensitet	277	248	207	12
Waste-ABS, Lfl	ton	Total (icke-farligt, till återvinning och förbränning)	19	18	19	4
	kvm	LOA	995	995	995	

Tabellen visar förbrukning på Catenas huvudkontor. Alla värden är uppskattade baserat på ytan vi tar i anspråk. El-avtalet står för förnyelsebar energi genom Vattenfall.

Sociala indikatorer

Social Hållbarhet på Catenas fastigheter				
EPRA-code	Indikator	2023	2022	2021
H&S-Asset	Andel fastigheter där utvärdering av hälsa och säkerhet har utförts, %	100	100	100
H&S-Comp	Tillfällen då hälsa och säkerhet har visat brister i Catenas fastigheter	16	0	0
Comty-Eng	Andel fastigheter där samhällsprojekt har implementerats, %	100	100	100

Det genomförs minst en rondering per år och fastighet med hänsyn till hälsa och säkerhet. Brister avvikelse rapporteras i enlighet med ISO 14001. Korrigering av tidigare data för Comty-Eng, för mer information se sidan 57.

Personer som anställda under året							
EPRA-code		2023		2022		2021	
		Antal	%	Antal	%	Antal	%
Emp-Turnover	Totalt antal anställda under året	14	22	10	18	5	11
	Antal kvinnor	6	9	2	4	2	2
	Under 30 år	3	5	1	2	0	0
	31-50 år	3	5	1	2	2	4
	Över 50 år	0	0	0	0	0	0
	Antal män	8	12	8	14	4	9
	Under 30 år	1	2	2	4	1	4
31-50 år	7	11	5	9	2	2	
Över 50 år	0	0	1	2	0	0	

Tabellen visar antal och andel anställda som börjat under året fördelat på åldersgrupp och kön. Catena redovisas som en region över hela Sverige.

Personer som slutat under året							
EPRA-code		2023		2022		2021	
		Antal	%	Antal	%	Antal	%
Emp-Turnover	Totalt antal som slutat	5	8	2	4	4	8
	Antal kvinnor	1	2	1	2	2	4
	Under 30 år	0	0	0	0	1	2
	31-50 år	1	2	1	2	0	0
	Över 50 år	0	0	0	0	1	2
	Antal män	4	6	1	2	2	4
	Under 30 år	2	3	0	0	0	0
31-50 år	0	0	0	0	0	0	
Över 50 år	2	3	1	2	0	0	

Tabellen visar antal och andel anställda som slutat under året fördelat på åldersgrupp och kön. Catena redovisas som en region över hela Sverige.

Personalstyrka							
	2023		2022		2021		
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor	
Total personalstyrka, st							
Antal anställda	65	23	55	18	47	17	
Tillsvidareanställda	65	23	55	18	47	17	
Varav heltid	65	23	55	18	47	17	
Varav deltid	0	0	0	0	0	0	
Visstidsanställda	0	0	0	0	0	0	

Tabellen visar totala antalet medarbetare och antalet kvinnor fördelat på olika anställningstyper. Inga säsongsvariationer i antalet anställda. Alla data hämtas ur HRM-systemet, Flex Employee.

Personalsammansättning

EPRA-code	2023		2022		2021	
	Antal	% kvinnor	Antal	% kvinnor	Antal	% kvinnor
Diversity-Emp Styrelse	8	38	8	38	7	43
Under 30 år	0	0	0	0	0	0
31-50 år	1	100	1	100	1	100
Över 50 år	7	29	7	25	6	33
Ledning	7	57	7	57	4	50
Under 30 år	0	0	0	0	0	0
31-50 år	4	50	4	50	2	0
Över 50 år	3	67	3	67	2	100
Övriga medarbetare	58	33	48	21	43	35
Under 30 år	7	86	6	50	3	66
31-50 år	37	32	28	36	27	44
Över 50 år	14	7	14	7	13	8

Tabellen visar sammansättning av företaget fördelat per kön och ålderskategori. Datan hämtas från vårt HR-system Flex HRM. Inga väsentliga årsvariationer.

GRI-index

Statement of use	Catena har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden [2023-01-01 till 2023-12-31].
GRI 1 använd	GRI Standards 2021.
Applicerbar GRI-sektor	Ännu ej publicerad. Catena utgår från tidigare utgivna frågestandarder från GRI.

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
GRI 2: GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR 2021						X
1. Bolaget och dess rapportförfarande						X
2-1 Organisationsprofil						X
a. Bolagsnamn	100					X
b. Ägandeform	138					
c. Huvudkontorets placering	100					
d. Länder med verksamhet	41					
2-2 Organisationsenheter inkluderade i hållbarhetsrapporteringen						X
a. Organisationsenheter	28					X
b. Hållbarhetsmässiga och finansiella anspråk	28, 44, 71					
c. Konsolidering av information	71					
2-3 Rapportperiod, -cykel och kontaktuppgifter						X
a. Rapportperiod	71					X
b. Rapportcykel	71					
c. Publikationsdatum	93					
d. Kontaktuppgifter	41					
2-4 Väsentliga förändringar	154-155					X
a. Nya definitioner						X
2-5 Extern granskning						X
a. Externa deklARATIONER och principer	43-45					X
b. Extern granskning av hållbarhetsrapporten	93					
2. Ekonomiska aktiviteter och anställda						X
2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer						X
a. Bransch (och marknad)	7					X
b. Värdekedja	46					
c. Relevanta affärsrelationer	112, 131					
d. Organisationsförändringar och förändringar i värdekedja	47					
2-7 Anställda						X
a. Anställda per kön och region	66, 77-78	a, b	Uppdelning per region. Vi har bara en anställningsform.	Med hänsyn till organisationens storlek har vi valt att inte redovisa uppdelat per region.		X
b. Anställda per anställningsform	77					
c. Metodologi och antaganden	77-78					
d. Kontextuell datahantering	77-78					
e. Väsentliga årsvariationer	77-78					
2-8 Icke-anställda	68					X
a. Icke-anställda						X
b. Metodologi och antaganden						
c. Väsentliga årsvariationer						

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
3. Styrning						X
2-9 Styrningsstruktur och styrelsens sammansättning						X
a. Styrningsstruktur b. Styrningsansvar för hållbarhetsfrågor c. Sammansättning av styrelse	44, 139-141 44, 141 143				Gov-Board	X
2-10 Tillsättning av styrelse	139					X
a. Tillsättning av styrelse b. Urvalskriterier för styrelsen					Gov-Select	X
2-11 Styrelseordförande						X
a. Styrelseordförandes operationella roll och ansvar b. Hantering av intressekonflikter	137-139 139-140				Gov-Col	X
2-12 Styrelsens ansvar och inflytande						X
a. Styrelsens strategiska och taktiska roll b. Styrelsens strategiska och taktiska påverkan på hållbarhetsprocesser c. Styrelsens uppföljningsarbete	44, 139-141 44, 141 44, 141					X
2-13 Delegering av ansvar						X
a. Styrelsens delegering av hållbarhetsansvar b. Återrapportering	44, 141 44, 140-141					X
2-14 Styrelsens roll i hållbarhetsrapporteringen	44-141					X
a. Styrelsens roll och ansvar för hållbarhetsinformation b. Delegering av ansvar kopplat till hållbarhetsrapportering						X
2-15 Hantering av intressekonflikter						X
a. Styrelsens hantering av intressekonflikter b. Rapportering av intressekonflikter	139-140, 142 142				Gov-Col	X
2-16 Kritiska angelägenheter						X
a. Kommunikation av kritiska angelägenheter till styrelsen b. Antal kritiska angelägenheter som rapporterades	44, 142 142					X
2-17 Kollektiv kunskap för hållbar utveckling						X
a. Kollektiv kunskap för hållbar utveckling	44, 141					X
2-18 Utvärdering av styrelsens arbete	141-142					X
a. Utvärderingsprocess b. Utvärderingsförfarande c. Åtgärder i förhållande till utvärderingsprocessen						X
2-19 Styrdokument för ersättning/Ersättningsriktlinjer/policy	Ersättningsriktlinjer*					X
a. Ersättningspolicy b. Hållbarhetsviktning av ersättningspolicy						X
2-20 Process för ersättningsbestämmelser						X
a. Process för ersättningsbestämmelser b. Intressenters deltagande i processen	Ersättningsriktlinjer, Ersättningsrapport					X
2-21 Årsersättningsförhållanden	106-107					X
a. Ersättningsförhållanden b. Ersättningsutveckling c. Datahantering för årsersättningsförhållanden		a-c	Redovisar medellön och ersättning till VD			X

* Ersättningsrapport och -riktlinjer finns på www.catena.se

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
4. Strategi, styrdokument och processtyrning						X
2-22 VD-ord om bolagets hållbarhetsstrategi och utveckling	8-9					X
a. VD-ord						X
2-23 Värderingar, principer och styrande dokument						X
a. Värderingar, principer och uppförandekod	43-44, 70					X
b. Åtagande gällande mänskliga rättigheter	44, 69					
c. Hänvisningar till styrdokument	44					
d. Beslutande nivå	44					
e. Policyåtaganden och omfattning	44					
f. Kommunikation av styrdokument	43-46					
2-24 Operationell styrning						X
a. Hantering av policy i egna och extern verksamhet	44, 47-58, 64-69,					X
2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan						X
a. Hantering av negativ påverkan	70, 142	e	Saknas process för utvärdering av klagomålsprocessen.			X
b. Klagomålshantering	70					
c. Andra processer för att lindra negativ påverkan	142					
d. Intressenters deltagande i klagomålsprocessen	70					
e. Utvärdering av klagomålsprocessen	-					
2-26 Mekanismer för råd och delaktighet	70					X
a. Visselblåsarfunktion						X
2-27 Lag- och regelefterlevnad						X
a. Förbrytelser och regelöverträdelser	70	b, d	Catena har inte haft några väsentliga överträdelser			X
b. Summering av de väsentliga överträdelseernas ekonomiska påverkan	70,					
c. Väsentliga överträdelser						
d. Beslut om väsentliga överträdelser						
2-28 Medlemskap	43-44					X
a. Delaktighet i medlemskapsorganisationer						X
5. Intressentdialog						X
2-29 Intressentdialog	44-45, 47					X
a. Intressentkommunikation, intressentlista, identifiering av intressenter						X
2-30 Kollektivavtal	43, 67					X
a. Antal anställda med kollektivavtal						X
b. Övriga anställda utan kollektivavtal						X
GRI 3: VÄSENTLIGA ÄMNEN/ASPEKTER 2023						X
3. Hantering av väsentliga aspekter						X
GRI 3: Väsentliga aspekter 3-1 Process för att besluta om väsentliga aspekter	47					X
a. Rapportens innehåll och ramar						X
b. Intressentdeltagande/Intressenter delaktiga i processen						X
3-2 Väsentliga aspekter	47					X
a. Väsentliga aspekter						X
b. Förändringar i rapportering						X
Antikorruption, regelefterlevnad och etik						X
GRI 3: Väsentliga aspekter 3-3 Hantering av väsentliga aspekter	70					X

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1 Riskfyllda aktiviteter med hänseende till korruption	70				X
	a. Antal och andel ekonomiska aktiviteter i risk för korruptionsrelaterade ärenden b. Väsentliga korruptionsrisker					X
	205-2 Kommunikation och utbildning för att motverka korruption/kopplad till anti-korruptionspolicy och processer	70				X
	a. Antal och andel från koncernledning som mottagit kommunikationsinsatser gällande korruption b. Antal och andel medarbetare som mottagit kommunikationsinsatser gällande korruption, per region c. Antal och andel externa samarbetspartner som deltagit i utbildnings- och kommunikationsinsatser gällande korruption d. Antal och andel av koncernledningen som deltagit i utbildningsinsatser gällande korruption e. Antal och andel av medarbetare som deltagit i utbildningsinsatser gällande korruption					X
	205-3 Bekräftade korruptionsfall	70				X
	a. Bekräftade korruptionsfall och dess karaktär b. Bekräftade korruptionsfall som lett till repressalier för medarbetare c. Bekräftade korruptionsfall som lett till avslutade samarbeten eller avtal d. Legala påföljder för bekräftade fall		b, c, d	Catena har inte haft några korruptionsfall.		X
Materialval						X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	58				X
GRI 301: Materialval	301-1 Material använda i vikt eller volym	50, 76				X
	a. Total vikt eller volym av material		a	Ingår i LCA vid nybyggnation. Redovisas som del i klimatpåverkan/kvm.		X
	301-2 Andel återbruk					X
	a. Andel återbrukat material	Underlag saknas.	a	Process för datainsamling saknas.		X
Energi						X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	51				X
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning					X
	a. Total bränsleförbrukning från fossila källor, per bränsletyp b. Total bränsleförbrukning från fossilfria källor, per bränsletyp c. Energikonsumtion per energislag d. Energiförsäljning, e. Total energiförbrukning f. Metodologi, beräkningar och antaganden g. Omvandlingsfaktor	74 73-74 73-74 73-74 74 50, 73-74 50		Försäljning av värme, kyla och gas. Vi säljer endast tillbaka elenergi från våra solpaneler.	Fuels-Abs, Fuels-Lfl DH&C-Abs, DH&C-Lfl Elec-Abs, Elec-Lfl	X
	302-2 Energikonsumtion utanför den egna organisationen					X
	a. Extern energikonsumtion b. Metodologi, beräkningar och antaganden c. Omvandlingsfaktor	50, 73-76 48-50 50				X

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
302-3 Energiintensitet						X
a. Energiintensitet	52, 73-74				Energy-Int	X
b. Beräkningens nämnare	52, 73-74					
c. Inkluderade energislag	52, 73-74					
d. Avgränsningar	52					
Vatten						X
GRI 3: Väsentliga aspekter 3-3 Hantering av väsentliga aspekter	54					X
GRI 303: Vattenanvändning 2018 303-1 Vattenanvändning	54, 75					X
a. Total vattenförbrukning					Water-Abs, Wa- ter-Lfl, Water-Int	X
b. Vattenförbrukning i områden med vattenstress						
c. Vattenlagring						
d. Metodologi, beräkningar och antaganden						
Biodiversitet						X
GRI 3: Väsentliga aspekter 3-3 Hantering av väsentliga aspekter	55-56					X
GRI 304: Biodiversitet 2016 304-1 Verksamhetsplatser som ligger i eller i närheten av skyddade områden samt områden med hög biodiversitet						X
	21-26, 55-56		Catena har ingen verksamhet i områden med högt biologiskt mångfaldsvärde.			X
304-2 Betydande effekter av aktiviteter, produkter och tjänster om biologisk mångfald	55-56					X
a. Typ av betydande direkt och indirekta påverkan på den biologiska mångfalden med hänvisning till en eller flera av följande.						X
b. Betydande direkta och indirekta positiva och negativa effekter med hänvisning till följande.						
304-3 Livsmiljöområden som skyddas eller återställts	55-56					X
a. Storlek och läge för alla habitat som skyddas eller återställs samt om framgången godkändes av oberoende externa proffs						X
b. Partnerskap med tredje part för att skydda eller återställa habitat						
c. Status för varje område baserat på dess utgångsvärden för rapporteringscykeln						
d. Standarder, metoder och antaganden som används						
304-4 IUCN:s röda lista arter och nationell bevarande lista arter med livsmiljöer i områden som påverkas av operationer	56					X
a. Totalt antal av rödlistade arter enligt IUCN:s lista över rödlistade arter eller enligt den svenska rödlistan.			Catena har ingen verksamhet i områden med högt biologiskt mångfaldsvärde.			X
Växthusgasutsläpp						X
GRI 3: Väsentliga aspekter 3-3 Hantering av väsentliga aspekter	48					X

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta GHG-utsläpp, scope 1	49-50, 75				X
	a. Utsläpp, scope 1 b. Utsläppsgaser c. Biogenausläpp d. Basår e. Emissionsfaktor f. Konsolideringsmodell g. Metodologi, beräkningar och antaganden				GHG-Dir-Abs GHG-Int, Cert-Tot	X
	305-2 Indirekta GHG-utsläpp från köpt energi, scope 2	49-50, 75				X
	a. Scope 2-utsläpp enligt location-basedmetoden b. Scope 2-utsläpp enligt market-based-metoden c. Utsläppsgaser d. Basår e. Emissionsfaktor f. Konsolideringsmodell g. Metodologi, beräkningar och antaganden				GHG-Indir-Abs	X
	305-3 Övriga indirekta GHG-utsläpp, scope 3	49-50, 75				X
	a. Utsläpp, scope 3 b. Utsläppsgaser c. Biogenausläpp d. Inkluderade utsläppskategorier e. Basår f. Emissionsfaktor g. Metodologi, beräkningar och antaganden					X
	Utsläpp till vatten, luft och mark					X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	53				X
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	53, 76			Waste-Abs, Waste-Lfl	X
	306-3 Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	76				X
	306-4 Avfall till återanvändning och återvinning	76				X
	306-5 Avfall till förbränning och deponering	76				X
	Arbetsmiljö					X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	65				X
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Personalomsättning	77			Emp-Turnover	X
	401-2 Förmåner för heltidsanställda som inte ges tillfälligt anställda eller deltidsanställda	67				X
	401-3 Föräldradidighet	66				X
GRI 404: Kompetensutveckling	404-1 Utbildningstimmar	66				X
	a Antal utbildningstimmar, fördelat på kön och region				Emp-Training	X

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
404-2 Kompetensutveckling	65-66					X
a. Kompetensutvecklingsprogram						X
b. Kompetensutvecklingsprogram för övergångsassistering						X
404-3 Utvecklingssamtal	65					X
a. Andel medarbetare som deltagit i utvecklingssamtal, per kön och anställningsform					Emp-Dev	X
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter						
405-1 Sammansättning av bolaget	78					X
a. Mångfald inom styrelse och koncernledning		b	Vi redovisar inte mångfald.		Diversity-Emp	X
b. Medarbetares mångfald, per anställningsform						X
405-2 Jämlik lönefördelning och ersättning	66					X
a. Jämlik löne- och ersättningsnivå, per anställningskategori operationell nivå					Diversity-Pay	X
b. Definitionsbestämmelse för operationell nivå						X
Hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga aspekter						
3-3 Hantering av väsentliga aspekter	67					X
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018						
403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet	44, 67					X
a. Ledningssystem						X
b. Anställda, icke-anställda och arbetsplatser som omfattas						X
403-2 Identifikation av risk, bedömning och incidentutredning	67				H&S-Emp, H&S-As-set, H&S-Comp	X
403-3 Företagshälsövård	67					X
403-4 Arbetstagares medverkan, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	67					X
403-5 Arbetarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	67					X
403-6 Friskvård	67					X
403-7 Förebyggande åtgärder inom hälsa och säkerhet direkt länkat till affärsrelationer	67					X
403-8 Anställda som omfattas av ledningssystemet	67					X
a. Ledningssystemets omfattning (inkludering)						X
b. Undantag						X
c. Metodologi, beräkningar och antaganden						X
403-9 Arbetsrelaterade skador	67-68					X
a. Anställdas skadefrekvens inkl. totalt antal						X
b. Icke-anställdas skadefrekvens inkl. totalt antal						X
c. Skadebenägna och riskfyllda arbeten						X
d. Skadeförebyggande åtgärder						X
e. Kalkyleringsunderlag						X
f. Undantag						X
g. Metodologi, beräkningar och antaganden						X

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	67-68					X
a. Antal fall av arbetsrelaterad ohälsa och typ, anställda						X
b. Antal fall av arbetsrelaterad ohälsa och typ, icke-anställda						
c. Arbeten frekvent relaterade till ohälsa och förebyggande åtgärder						
d. Undantag						
e. Metodologi, beräkningar och antaganden						
Mänskliga rättigheter						X
GRI 3: Väsentliga aspekter 3-3 Hantering av väsentliga aspekter	69					X
GRI 406: Icke diskriminering 406-1 Diskrimineringsincidenter	69					X
Markanvändning						X
GRI 3: Väsentliga aspekter 3-3 Hantering av väsentliga aspekter	57					X
GRI 413: Lokalsamhället 413-1 Lokalsamhället	57, 77	i, iii-viii	Dataunderlag saknas.		Comty-Eng	X
413-2 Verksamhet med betydande faktisk och potentiell negativ påverkan på lokalsamhällen	57, 77					X
Särskilda upplysningar						X
GRI 201: Ekonomisk utveckling 2016 201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	45					X
GRI 207: Skatt 2019 207-1 Tillvägagångssätt för skatt	45					X
207-2 Skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering	44-45					X
207-3 Intressenternas engagemang och hantering av skattefrågor	44-45					X
207-4 Land för land rapportering	45					X

EPRA sBPR: Performance Measures

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

EPRA:s Rekommendationer

EPRA (European Public Real Estate Association) främjar, utvecklar och representerar den europeiska fastighetssektorn. Organisationen har tagit fram rekommendationer inom hållbarhetsområdet, så kallade sustainability best practice recommendations (sBPR) som består av indikatorer inom energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall samt sociala och ledningsindikatorer. Som EPRA-medlem tittar Catena på rekommendationerna och nyttjar indikatorerna för att visa utvecklingen av sitt hållbarhetsarbete i form av jämförbara siffror. För nyckeltalen som presenterades i årsredovisningen för 2020 tilldelades Catena utmärkelsen EPRA Silver och för årsredovisningen för 2021 och 2022 har Catenas tilldelats EPRA Guld.

Organisationsgränser

Catena redovisar nyckeltal enligt Greenhouse Gas Protocol operational/financial control, det vill säga redovisad data avser samtliga Catenas helägda dotterföretag. Det är ingen skillnad mellan operational och financial control för Catena. Catena saknar förbrukningsdata för ett delägt bolag, detta bolag är inte relevant för EPRA-redovisning och ingår inte i total uthyrningsbar yta (LOA). Samtliga fastigheter som presenteras på sidorna 21-26 ingår i total uthyrningsbar yta, som för 2023 är 2 277 566 kvm.

Rapportering

Catena arbetar aktivt med att få tillgång till relevant mätdata på alla sina fastigheter. Detta är viktigt för att redovisa rätt data och skapa bra förutsättningar för en god och effektiv teknisk förvaltning. Idag har Catena tillgång till data för 100 procent av samtliga fastigheters energiförbrukning. Uthyrningsbar yta (LOA) och dess andel av Catenas total som ingår i mätningen på respektive

indikator anges tillsammans med respektive nyckeltal i EPRA-tabellerna. Nyckeltalet jämförbart bestånd består av de fastigheter som vi har mätdata för både helår 2022 och 2023, viss avvikelser i yta beror på mindre tillbyggnader.

Uppskattning av hyresvärdens förbrukning

Redovisade data är uppmätt, säkerställd och inte uppskattad. Endast data för Catenas huvudkontor Vångagärdet 20 är uppskattad då Catena inte har undermätare på kontorsytan som är del av en större byggnad. För att få fram förbrukningssiffror har Catena tagit användning av respektive indikator för hela fastigheten (25 960 kvm) delat med totala ytan för att sedan multiplicera med kontorsytan (995 kvm). Kontorsytans användning ingår även i de siffror som redovisas för totalen.

Tredje parts granskning

Catenas hållbarhetsrapport, upprättad i enlighet med GRI Standards, är översiktligt granskad av KPMG i enlighet med ISAE 3000. I EPRA-index på sidorna 79-86 markeras de indikatorer som har granskats av revisorer. Se bestyrkanderapport på sidan 93.

Avgränsning - rapportering av hyresvärd och hyresgästens förbrukning

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

Normalisering

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

Segmentanalys (geografi, byggnadstyp, osv.)

Catenas fastighetsinnehav består av logistikfastigheter samt några få kontorsbyggnader. Eftersom andelen kontor är låg och ofta ligger inom logistikfastigheter har Catena inte delat upp siffrorna i olika byggnadstyper. Siffrorna fördelas inte heller geografiskt då Catenas fastigheter har liknande geografiska förutsättningar. Geografisk fördelning kan vara intressant mellan Sverige och Danmark gällande bland annat energiförbrukning, då Catenas fastigheter i Danmark fortfarande värms upp med naturgas till skillnad mot de svenska fastigheterna. I dagsläget har vi dock ingen uppdelning mellan länder i rapporteringen.

Rapportering av egna kontor

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

Placering av EPRA Sustainability Performance i rapporten

Se Catenas EPRA-index på sidorna 73-78.

Förklaringar till utfall

Förklaring till utfall av de olika indikatorerna presenteras i tabelltexterna under respektive tabell på sidorna 73-78. Ytterligare information och aktiviteter finns på sidorna 48-59 och 65-70.

Rapporteringsperiod

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

Väsentlighet

Catenas väsentlighetsanalys redovisas på sida 47.

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningar som omfattar år 2023

Räkenskapsår 2023	2023			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)						Andel förenliga med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
	Kod (a) (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen, år 2023 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)				Minimiskyddsåtgärder (17)
Ekonomiska verksamheter (1)		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1021	56%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	51%	-	-
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		1021	56%	56%	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	51%		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-							-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	787	44%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								49%		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		787	44%	44%	-	-	-	-	-								49%		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		1808	100%	100%	-	-	-	-	-								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTAL		1808	100%																

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningar som omfattar år 2023

Räkenskapsår 2023	2023			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)						Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
	Kod (a) (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifterna, år 2023 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)				Minimiskyddsåtgärder (17)
Ekonomiska verksamheter (1)		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1/CE.3.2	1117	36%	J	-	N/EL	N/EL	-	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	13%	-	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1209	38%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	63%	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		2 326	74%	74%	0%	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	76%		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%							-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1/CE.3.2	439	14%	EL	-	N/EL	N/EL	-	N/EL								12%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM/CCA 7.7	383	12%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	N/EL								12%		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		822	26%	26%	-	-	-	-	-								24%		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		3 148	100%	100%	-	-	-	-	-								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTAL		3 148	100%																

* Verksamhet 7.1 går mot B-komponent/CAPEX plan.



Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningar som omfattar år 2023

Räkenskapsår 2023	2023			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)						Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftsutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
	Kod (a) (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifterna, år 2023 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)				
Ekonomiska verksamheter (1)		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	42	42%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	36%	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		42	42%	42%	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	36%		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	58	58%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								64%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		58	58%	58%	-	-	-	-	-								64%		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		100	100%	100%	-	-	-	-	-								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTAL		100	100%																

Andel av omsättning/total omsättning

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	56%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Det som inkluderas i hållbarhetsrapporten kopplat till EU-taxonomin är dels kvantitativ information om hur mycket omsättning, investeringsutgifter och rörelsekostnader uppgår till, dels hur stor del av dessa tre nyckeltal som är taxonomiförenliga i procent.

Omsättning (Turnover)

Omfattas: Samtliga intäkter från ekonomiska aktiviteter som är kopplade till de fastigheter som Catena äger.

Omfattas ej: Intäkter från fastigheter som Catena inte äger eller övriga koncernintäkter som ej är relaterade till de fastigheter som bolaget äger.

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	74%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	-	35%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Kapitalutgifter (Capex)

Omfattas: Samtliga investeringar kopplat till bolagets fastigheter, även investeringar som enskilt är definierade i taxonomin.

Omfattas ej: Investeringar i koncernen utöver de som relaterar till fastigheterna, exempelvis inventarier och programvaror. Se not 13 på sidan 110.

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	42%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Driftsutgifter (Opex)

Omfattas: Enligt EU-taxonomin regler ska endast fastighetskostnader kopplat till följande aktiviteter ingå:

- Forskning och utveckling.
- Byggnadsrenovering.
- Kortsiktiga leasingavtal.
- Underhåll och reparation.
- Samtliga (övriga) utgifter kopplade till löpande underhåll av den materiella anläggningstillgången som krävs för att säkerställa tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion, genomfört av bolaget eller av underleverantör.

Definitioner inom hållbarhetsrapporten

Definitioner för KPI:er Turnover, Capex och Opex.

Definitionerna följer EU-taxonomin definitioner av omsättning, investeringar och fastighetskostnader i enlighet med taxonomiförordningen, Artikel 8, Annex 1.

Förkortningar i de mindre tabellerna är följande;

CCM Begränsning av klimatförändringar

CCA Anpassning till klimatförändringar

WTR Vattenresurser och marina resurser

CE Den cirkulära ekonomin

PPC Förebyggande och begränsning av föroreningar

BIO Biologisk mångfald och ekosystem

Källa: <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/fragor-och-svar-om-hallbarhet/>

Omfattas ej: Utgifter för fjärrvärme, fastighetsel, biogas eller bioolja (för uppvärmning eller löpande drift), vatten/VA, snöröjning, sophämtning, bredband, administration, försäkringar, tomträttsavgäld, avskrivningar och fastighetsskatt. Fastighetskostnader för delar av fastigheten som används internt ingår ej. Se not 6 på sidan 105.

Catena identifierar att samtliga aktiviteter listade i taxonomin är relevanta för såväl investeringar som kostnader och intäkter.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter	
Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter	
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgräderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	NEJ
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgräderingar av dessa.	NEJ
Fossilgasrelaterade verksamheter	
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ

Revisors rapport över översiktlig granskning av Catena AB:s (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Catena AB (publ) att översiktligt granska Catena AB:s hållbarhetsredovisning för år 2023. Catena AB har definierat hållbarhetsredovisningens och den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattningar till sidorna 41-92 i detta dokument.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sida 71 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av Catena AB:s egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information (omarbetad). En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möj-

ligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

Uttalande

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 22 mars 2024
KPMG AB

Camilla Alm-Andersson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR



Finansiell information





Innehållsförteckning

KONCERNEN

Rapport över totalresultat	96
Rapport över finansiell ställning	97
Förändringar i eget kapital	98
Kassaflödesanalys	99
Not 1. Allmän information	100
Not 2. Redovisningsprinciper	100-102
Not 3. Rörelseförvärv	103
Not 4. Information om rörelsesegment	104-105
Not 5. Hyresintäkter	105
Not 6. Fastighetskostnader och central administration	105
Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	106
Not 8. Leasing	106
Not 9. Anställda och personalkostnader	106-107
Not 10. Finansiella intäkter och kostnader	108
Not 11. Skatt	108-109
Not 12. Goodwill	109
Not 13. Förvaltningsfastigheter	110-111
Not 14. Materiella anläggningstillgångar	112
Not 15. Andelar i intresseföretag och samarbetsarr.	112-113
Not 16. Övriga långfristiga fordringar	113
Not 17. Exploateringsfastigheter	113
Not 18. Kundfordringar	114
Not 19. Övriga fordringar	114
Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114
Not 21. Eget kapital och resultat per aktie	114
Not 22. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	115-117
Not 23. Klassificering av finansiella instrument	118
Not 24. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	119
Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119
Not 26. Närstående	119
Not 27. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	119
Not 28. Kassaflödesanalys	120-121
Not 29. Alternativa nyckeltal	122-123

MODERBOLAGET

Resultaträkning	124
Balansräkning	125
Förändringar i eget kapital	126
Kassaflödesanalys	126
Not 1. Redovisningsprinciper	127
Not 2. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	127
Not 3. Nettoomsättning	127
Not 4. Kostnad för utförda tjänster	127
Not 5. Anställda och personalkostnader	127
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	128
Not 7. Leasingavgifter	128
Not 8. Finansiella intäkter och kostnader	128
Not 9. Skatt	129
Not 10. Materiella anläggningstillgångar	129
Not 11. Andelar i koncernföretag	130-131
Not 12. Andelar i intresseföretag	131-132
Not 13. Kundfordringar	132
Not 14. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	132
Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132
Not 16. Eget kapital	133
Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133
Not 18. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	133
Not 19. Kassaflödesanalys	134
Not 20. Klassificering av finansiella instrument	135
Not 21. Närstående	136
Not 22. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	136

Finansiella rapporter – koncernen

Rapport över totalresultat, koncernen			
Mkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	5	1 808	1 544
Fastighetskostnader	6	-361	-324
Driftsöverskott		1 447	1 220
Central administration	6, 7, 8, 9	-50	-44
Övriga rörelseintäkter		7	2
Andelar i resultat från intresseföretag	15	39	-
Finansiella intäkter	10	35	33
Finansiella kostnader	10	-363	-247
Finansiella kostnader avseende leasingavtal	8	-8	-10
Förvaltningsresultat		1 107	954
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	13	-	100
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	13	524	765
Värdeförändringar derivat	22	-296	626
Resultat före skatt		1 335	2 445
Aktuell skatt	11	-54	-16
Uppskjuten skatt	11	-295	-433
Årets resultat	21	986	1 996
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens som omförts eller kan omföras till årets resultat		1	32
Årets totalresultat		987	2 028
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	21	986	1 996
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		987	2 028
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie			
Resultat per aktie, kr	21	19,74	44,68

Rapport över finansiell ställning, koncernen			
Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	3, 12	582	461
Förvaltningsfastigheter	13	30 872	27 219
Materiella anläggningstillgångar	14	2	2
Nyttjanderättstillgång tomträtt	8	275	275
Andelar i intresseföretag	15	378	89
Övriga långfristiga fordringar	16, 22, 23	323	640
Summa anläggningstillgångar		32 432	28 686
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	3, 17	227	-
Kundfordringar	18	12	16
Övriga fordringar	19	263	237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	135	100
Likvida medel	22	430	2 167
Summa omsättningstillgångar		1 067	2 520
SUMMA TILLGÅNGAR	23	33 499	31 206

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		221	219
Övrigt tillskjutet kapital		7 273	7 155
Valutaomräkningsreserv		56	55
Balanserat resultat		9 841	9 268
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		17 391	16 697
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		-	-
Summa eget kapital	21	17 391	16 697
Räntebärande skulder	22, 23, 24	9 238	7 806
Uppskjuten skatteskuld	11	3 091	2 796
Leasingskuld	23	273	272
Övriga långfristiga skulder	22	33	1
Summa långfristiga skulder	23	12 635	10 875
Räntebärande skulder	22, 23, 24	2 654	2 976
Leverantörsskulder		252	198
Aktuella skatteskulder		59	35
Övriga skulder		158	152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	350	273
Summa kortfristiga skulder	23	3 473	3 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 499	31 206

Uppskjutna skatter presenteras netto per skattejurisdiktion.

Förändringar i eget kapital, koncernen							
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta omräkningsreserv	Balanserat resultat	Summa moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	181	3 416	23	7 635	11 255	-	11 255
Årets totalresultat	-	-	32	1 996	2 028	-	2 028
Nyemission	38	3 772	-	-	3 810	-	3 810
Emissionskostnader, netto efter skatt	-	-33	-	-	-33	-	-33
Utdelning	-	-	-	-363	-363	-	-363
Utgående eget kapital 2022-12-31	219	7 155	55	9 268	16 697	-	16 697
Ingående eget kapital 2023-01-01	219	7 155	55	9 268	16 697	-	16 697
Årets totalresultat	-	-	1	986	987	-	987
Nyemission	2	118	-	-	120	-	120
Emissionskostnader, netto efter skatt	-	-	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-413	-413	-	-413
Utgående eget kapital 2023-12-31	221	7 273	56	9 841	17 391	-	17 391

Kassaflödesanalys, koncernen			
Mkr	Not 28	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 335	2 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-267	-1 512
Betald skatt		-39	-45
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		1 029	888
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar och lager		-32	120
Förändring av rörelseskulder		65	233
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 062	1 241
Investeringsverksamheten			
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		-681	-1 169
Förvärv av rörelse, netto likvidpåverkan	3	20	-
Avyttring av tillgångar via dotterföretag		4	655
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 020	-1 558
Avyttring av förvaltningsfastigheter		1	132
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2	-1
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-28	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 706	-1 953
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	3 777
Upptagna lån		5 035	2 750
Amortering av lån		-4 714	-4 294
Utbetald utdelning		-413	-363
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-92	1 870
Årets kassaflöde		-1 736	1 158
Likvida medel vid årets början		2 167	993
Kursdifferens i likvida medel		-1	16
Likvida medel vid årets slut		430	2 167



Noter – koncernen

Not 1. Allmän information

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

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

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

Moderföretaget är noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för publicering av styrelsen och VD den 22 mars 2024 och föreläggs årsstämman den 25 april 2024.

Catenas styrelse har avgett hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen kapitel 6, vilken återfinns på sidorna 41-92 i denna rapport. Hållbarhetsrapporten avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag för kalenderåret 2023 och har genomgått översiktlig granskning av revisor. Catenas hållbarhetsrapport har upprättats enligt GRI Standarder, nivå Core. Catena har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

Not 2. Redovisningsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges.

Överensstämmelse med lag och normgivning

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

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är angivna i miljoner kronor.

Bedömningar som är gjorda av företagsledningen vid tillämpning 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 framför allt i not avseende förvaltningsfastigheter.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande ändringar av standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023:

Ändring av IAS 1, IAS 8 och IAS 12. Ändringen av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av Catenas redovisningsprinciper har därför koncentrerats till beskrivning av

väsentliga principer och hur dessa har tillämpats. Ändringarna av IAS 8 och IAS 12 har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Förvärv av dotterföretag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. Vid varje enskilt förvärv görs en individuell bedömning. I de fall där dotterföretagsförvärvet i huvudsak omfattar fastighet och inget värde åsätts intellektuellt kapital, väsentliga processer eller dylikt, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller då som regel en komplett organisation och strategiska processer. Sedan 2013 har endast förvärvet av Tribona AB under 2016 samt förvärvet av Bockasjö AB under 2023 (se vidare not 3) klassificerats som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas initialt ingen uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde. Eventuell erhållen rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt värde minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten, helt eller delvis, att materialiseras i form av en redovisad orealiserad värdeförändring från förvaltningsfastighet. Transaktionskostnader aktiveras i förvärvande bolag och ökar värdet på den förvärvade fastigheten i förvärvsanalysen. I det fall att det i köpeskillingen ingår avtal om villkorade tilläggsköpeskillingar som ska utgå till säljaren redovisas dessa initialt som en del av den förvärvade tillgången och efterföljande värdeförändring redovisas som en förändring av tillgångens värde.

Intresseföretag och joint ventures

Ett bolag redovisas som Intresseföretag då Catena har ett innehav om minst 20 procent av rösterna och högst 50 procent eller på annat sätt har ett betydande, men inte bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. Innehav i intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. I koncernens resultaträkning redovisas "Andelar i resultat från intresseföretag" som en del av förvaltningsresultatet. →

Innehav i gemensam verksamhet

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

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 såvida inte säkringsredovisning tillämpas, då redovisning sker i övrigt totalresultat efter avdrag för uppskjuten skatt.

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som för- utbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Catenas sida, som intäkt den period då ersättningen erhållits.

Vidarefakturerade kostnader

Som hyresintäkter redovisas även vidarefakturerade kostnader, vilka huvudsakligen utgörs av fastighetsskatt och media, då dessa är direkt kopplade till hyresavtalen. Vidarefakturerade kostnader bedöms i allt väsentligt utgöras av prestationsåtagande som, likt hyra, fullgörs över tid och redovisas som intäkt i motsvarande period.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt enga- gemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständig- heter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Resultat från en försäljningstransaktion beräknas utifrån senaste värdering, vilket normalt är per föregående kvartal. Detta innebär att det inte redovisas någon realiserad värde- förändring under försäljningskvartalet.

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 börs- notering.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankme- del, lease- och lånefordringar, räntekostnader på lån, räntekuponer på ränteswappar, utdelningsintäkter och valutakursvinster och -förlus- ter.

Förvaltningsresultat

Catenas verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde från den löpande förvaltningen. Catena har valt att presentera ett resultatmått som benämns förvaltningsresultat, vilket väsentligen återspeglar det kassaflöde som genereras från den löpande förvaltningen. Värdeför- ändringar 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. Inkomst- skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transak- tion 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.

Ett förvärv av andelar i dotterföretag utgör antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffnings- värde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat- räkningen

Kategorin innefattar derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas.

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Ränteskillnadsersättningar vid förtidslösen av lån utan att nytt lån tas upp redovisas i resultaträkningen vid lösentidpunkten. Långfristiga skulder har en förväntad löptid som är längre än ett år medan kortfristiga skulder har en löptid om högst ett år. Leverantörs- skulder 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 re- sultaträkningen" respektive "Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen."

Verkligt värde på finansiella instrument

Vid fastställandet av verkligt värde för lån samt ränteswappar sker en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsrän- ta för respektive löptid. Den egna kreditrisken beaktas vid verkligt värde-värdering av lånen. Verkligt värde för valutaterminkontrakt fastställs som nuvärdet av framtida kassaflöden baserat på kurser för valutaterminer på balansdagen. I samtliga fall tillämpas nivå 2 (enligt IFRS 13).

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhante- ring finns i not 22, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Förvaltningsfastigheter

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 be- →

fintlig 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 13, där även en mer detaljerad beskrivning av värdering av projekt, byggrätter och obebyggd mark återfinns. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar. Den internt utförda värderingen kvalitetkontrolleras genom att majoriteten av fastighetsbeståndet externvärderas årligen varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Förvaltningsfastigheter är i nivå 3 enligt värderingshierarkin.

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

Tillkommande utgifter

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

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

Nedskrivningar

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

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

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

Återföring av nedskrivningar

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

Kassaflödesanalys

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

Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

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. Catena har avgiftsbestämda pensionsplaner samt åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering UFR 10, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2004–2023 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 5,1 Mkr (4,5 Mkr). För 2024 förväntas bolaget betala cirka 4,7 Mkr till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolide-

ringsnivån preliminärt till 178 procent (172). 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 0,01568 procent och bolagets andel av totalt antal aktiva försäkrade till 0,00724 procent.

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

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av Catena före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar.

Leasing – leasetagare

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

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

Leasing – leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 5. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår ovan. Catena är också leasegivare avseende automationsutrustning i begränsad omfattning. Dessa leasar redovisas i koncernredovisningen som finansiella fordringar med intäkten som ränteintäkt i finansnettot.



Not 3. Rörelseförvärv

Den 4 oktober 2023 förvärvade koncernen 100 procent av aktierna och rösterna i det onoterade bolaget Bockasjö AB. Bockasjö är ett bolag vars verksamhet består av att utveckla logistikfastigheter. Genom förvärvet tillförs Catena värdefull projektkapacitet och det finns goda möjligheter att ytterligare förfina Catenas processer för projektutveckling genom att forma en "best practice" utifrån de mest framgångsrika och effektiva arbetsmodellerna i båda bolagen. I Bockasjös organisation finns dessutom ett gediget nätverk bland både logistikaktörer och leverantörer. I samband med förvärvet av projektorganisationen i Bockasjö förvärvade koncernen även tre pågående projekt som kommer att avyttras till extern part efter färdigställande och blir sålunda inte en del av Catenas fastighetsportfölj. Koncernen har genom förvärvet av projektfastigheterna även förbundit sig att till säljarna av Bockasjö erlagga ett belopp motsvarande det rearesultat som uppstår vid avyttringen av respektive projektfastighet efter färdigställande, vilket innebär att Catena inte behåller något resultat som uppstår vid avyttringen av fastigheterna. Förvärvet av fastigheterna har ansetts utgöra transaktioner skilda från förvärvet av projektverksamheten i Bockasjö AB och har redovisats som separata tillgångsförvärv i form av Exploateringsfastighet samt Andelar i intreseföretag (se not 15 och 17).

Effekter av förvärvet av Bockasjökoncernens projektorganisation

Mkr

Det förvärvade företagets nettotillgångar vid förvärvstidpunkten:

Övriga fordringar	2
Likvida medel	164
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-18
<i>Netto identifierbara tillgångar och skulder</i>	<i>148</i>
Koncerngoodwill	120
<i>Köpeskillning</i>	<i>268</i>

Intäkter och resultat

Projektverksamheten i Bockasjö har sedan förvärvsdatumet bidragit med 1,1 Mkr till koncernens intäkter och med 0,6 Mkr till koncernens resultat efter skatt. Om projektverksamheten konsoliderats från räkenskapsårets början skulle det ha bidragit med 26 Mkr till koncernens intäkter och 18 Mkr till koncernens resultat efter skatt.

Förvärvade fordringar

Samtliga fordringar är upptagna till verkligt värde i förvärsanalysen, vilket sammanfaller med det värde som koncernen förväntas erhålla.

Goodwill

I goodwillvärdet ingår värdet av en projektorganisation med ett gediget know-how avseende projektutveckling samt en effektiv arbetsmodell för detta. Förvärvet bedöms leda till synergieffekter i form av effektivare processer för projektutveckling. Utöver detta finns dessutom till den förvärvade projektorganisation ett gediget nätverk bland logistikaktörer och leverantörer. Ingen del av goodwill förväntas vara skattemässigt avdragsgill.

Förvärvsrelaterade utgifter

Förvärvsrelaterade utgifter uppgår till 2 Mkr och avser arvoden till konsulter i samband med due diligence. Dessa utgifter har redovisats på raden Central administration i resultaträkningen för koncernen.

Överförd ersättning och påverkan på likvida medel

Mkr

Likvida medel	144
Emitterade aktier (328 094 stamaktier)	120
Skuld för slutreglering av köpeskilling	4
<i>Total överförd ersättning</i>	<i>268</i>
Del av överförd ersättning som utgjordes av likvida medel	-144
Likvida medel i den förvärvade verksamheten	164
<i>Påverkan på koncernens likvida medel</i>	<i>20</i>

Verkligt värde på 328 094 aktier som utfärdats som en del av den överförda ersättningen baseras på slutkursen för Catenas aktie på Nasdaq Stockholm den 3 oktober 2023, vilken uppgick till 367,00 kronor per aktie.

Totalt överförd ersättning i form av likvida medel för både projektverksamheten i Bockasjö och de tre projektfastigheterna uppgick till 344 Mkr, varav 144 Mkr avsåg rörelseförvärvet och resterande 200 Mkr förvärvet av de tre projektfastigheterna.

Redovisat värde vid förvärvstidpunkten uppgick till 190 Mkr för exploateringsfastighet samt 203 Mkr för andelarna i joint ventures.

Not 4. Information om rörelsesegment

Resultaträkning	Göteborg		Helsingborg		Jönköping		Malmö		Stockholm		Central administration och eliminering		Summa	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	294	242	347	290	93	91	369	310	705	611	-	-	1 808	1 544
(varav vidarefakturerade kostnader)	(16)	(14)	(32)	(20)	(7)	(8)	(56)	(59)	(54)	(48)	-	-	(165)	(149)
Fastighetskostnader	-43	-38	-86	-65	-17	-22	-89	-91	-126	-108	-	-	-361	-324
Driftsöverskott	251	204	261	225	76	69	280	219	579	503	-	-	1 447	1 220
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-50	-44	-50	-44
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	2	7	2
Andelar i resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39	-	39	-
Ränteintäkter	21	2	22	2	4	1	24	4	98	9	-136	-	33	18
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-18	15	2	15
Räntekostnader	-130	-59	-131	-61	-35	-15	-105	-92	-240	-122	300	119	-341	-230
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	-	-	-	-8	-10	-	-	-8	-10
Övriga finansiella kostnader	-	-	-	-	-	-	-17	-1	-	-	-5	-16	-22	-17
Förvaltningsresultat	142	147	152	166	45	55	202	130	429	380	137	76	1 107	954
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-4	-	-	-	-	47	-	1	-	52	4	-	-	100
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-82	128	448	87	-88	37	-185	-131	436	650	-5	-6	524	765
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-296	626	-296	626
Resultat före skatt	56	275	600	253	-43	139	17	-	865	1 082	-160	696	1 335	2 445
Skatt													-349	-449
Årets resultat													986	1 996

Övriga upplysningar	Göteborg		Helsingborg		Jönköping		Malmö		Stockholm		Central administration och eliminering		Summa	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Goodwill	111	111	41	41	11	11	64	64	235	235	120	-	582	462
Förvaltningsfastigheter	5 351	4 624	5 822	5 118	2 008	1 383	5 655	5 188	12 036	10 906	-	-	30 872	27 219
Investeringar via förvärv	440	1 146	37	-	73	-	465	461	194	791	-	-	1 209	2 398
Investeringar i anläggningstillgångar	375	227	220	334	640	189	197	100	502	564	5	5	1 939	1 419
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-1	-1	-1

Rörelsens segment

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

Koncernens segment består av följande regioner:

Göteborg - utgörs av 22 fastigheter
 Helsingborg - utgörs av 27 fastigheter
 Jönköping - utgörs av 11 fastigheter
 Malmö - utgörs av 24 fastigheter
 Stockholm - utgörs av 48 fastigheter

För mer information om regionernas fastigheter, se fastighetsförteckningen i förvaltningsberättelsen på sidorna 21-26.

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 frånsett investeringar i korttidsinventarier och inventarier av mindre värde.

Catena har en hyresgäst som enskilt svarar för mer än 10 procent av koncernens intäkter. Dessa intäkter, som samlat uppgår till cirka 187 Mkr, fördelas på regionerna Helsingborg, Jönköping, Malmö och Stockholm.

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

Verksamheten bedrivs huvudsakligen i Sverige, förutom elva fastigheter som finns i Danmark och dessa fastigheter tillhör region Malmö. I Danmark uppgår de totala hyresintäkterna till 170 Mkr (128) och verkligt värde på fastighetsportföljen till 2 385 Mkr (2 082).

Not 5. Hyresintäkter

Löptider för hyreskontrakt per 2023-12-31

Upplysningar om leasingavtal - koncernen som leasegivare.

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2024	152	198	10,8
2025	81	179	9,8
2026	64	306	16,7
2027	42	197	10,7
2028	30	144	7,9
2029	18	104	5,7
2030+	59	704	38,4
Totalt	446	1 832	100,0

Kontrakterad hyresintäkt per kontraktsstorlek, Mkr

	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter, %
>10,0	64	63,5
5,0-10,0	46	17,9
3,0-5,0	42	9,0
2,0-3,0	22	2,9
1,0-2,0	43	3,5
0,5-1,0	43	1,8
<0,5	186	1,4
Totalt	446	100,0

Not 6. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2023	2022
Driftkostnader	118	115
Reparationer och underhåll	59	48
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	41	37
Fastighetsskatt	42	41
Övriga externa kostnader	46	33
Fastighetsadministration	55	50
Totalt	361	324
Central administration	2023	2022
Personalkostnader	23	23
Köpta tjänster	26	20
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	1	1
Totalt	50	44

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

Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer		
	2023	2022
Revisionsuppdrag		
KPMG	2,5	2,0
PWC	-	0,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag		
KPMG	0,3	0,1
PWC	-	0,2
Skatterådgivning		
KPMG	0,3	0,1
PWC	-	0,3
Övriga tjänster		
KPMG	0,2	0,1
PWC	-	0,3
Totalt	3,3	3,7

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelse och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8. Leasing		
<i>I koncernens egenskap av leasetagare</i>		
	2023	2022
Kassautflöde	10	11
Totalt	10	11
Av kassautflödet har 8 Mkr (10) redovisats som räntekostnader.		
Framtida odiskonterade kassaflöden avseende kontrakterade perioder förfaller till betalning:		
	2023	2022
Inom ett år	10	10
Mellan ett och fem år	35	35
Senare än fem år	223	230
Totalt	268	275

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

Nyttjanderättstillgångar redovisade per 1 januari 2022	335
Tillkommande nyttjanderätter, fordon	2
Ändrade tomträttsavgälder i befintliga nyttjanderätter	29
Avyttrade nyttjanderätter	-91
Avskrivningar, fordon	-1
Nyttjanderättstillgångar redovisade per 31 december 2022	274
Tillkommande nyttjanderätter, fordon	2
Ändrade tomträttsavgälder i befintliga nyttjanderätter	1
Avskrivningar, fordon	-2
Nyttjanderättstillgångar redovisade per 31 december 2023	275

Av det totala värdet för nyttjanderätter består 270 Mkr (269) av tomträtter och 5 Mkr (5) av billeasingavtal.

Årets kostnad för korttidsleasingavtal (arrenden) uppgår till 2 Mkr och redovisas som fastighetskostnader. Årets kostnad för leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde understiger 1 Mkr och redovisas som central administration.

Not 9. Anställda och personalkostnader				
Medelantalet anställda	2023	varav män	2022	varav män
Anställda i Sverige	55	67%	50	69%
	2023		2022	
Könsfördelning	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	62%	38%	62%	38%
Ledning	43%	57%	43%	57%
Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar			2023	2022
Styrelseordförande			0,4	0,4
Övriga styrelseledamöter			1,6	1,3
Verkställande direktören				
Grundlön			3,7	3,3
Övriga ersättningar			0,6	0,6
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön			7,3	5,1
Övriga ersättningar			1,6	1,2
Övriga anställda			36,5	33,6
Summa			51,7	45,5
Pensionskostnader			2023	2022
Verkställande direktören			1,6	1,1
Övriga ledande befattningshavare			2,6	2,0
Övriga anställda			5,5	5,9
Summa			9,7	9,0
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt			2023	2022
Summa			18,4	16,3
Totalt			79,8	70,8

Arvode styrelseledamot, Tkr (årligt styrelsearvode beslutat av årsstämman april 2023 respektive april 2022)	2023		2022	
	Styrelsearvode	varav för utskottsarbete	Styrelsearvode	varav för utskottsarbete
Gustaf Hermelin	205	-	200	-
Ceasar Åfors	275	70	250	50
Hélène Briggert	225	20	220	20
Katarina Wallin	245	40	240	40
Joost Uwents	205	-	200	-
Vesna Jovic	240	35	225	25
Magnus Swärdh	240	35	225	25
Lennart Mauritzson	430	20	420	20
Summa	2 065	220	1 980	180

Lön till styrelse och verkställande direktör avser styrelse och verkställande direktör i moderbolaget. På årsstämman 2023 togs beslut att ersättning för medverkan i ersättningsutskottet skall utgå med 40 tkr till ersättningsutskottets ordförande samt vardera 20 tkr till övriga två ledamöter. Arvode utgår även till revisionsutskottets ordförande med 70 tkr och vardera 35 tkr till övriga två ledamöter.

Styrelsearvodet och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägningsvillkor

Principer

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga ersättningar (som består av bonus och milersättningar) och pension. Med andra ledande befattningshavare avses i Catena de sex personer (sex) som, vid årets utgång, tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammansättning, se sidan 144.

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 2023 uppgick arvodet till totalt 2,1 Mkr (2,0), varav styrelsens ordförande har erhållit 0,4 Mkr (0,4).

Marknadsmässig ersättning om 88 Tkr (46) för utförda tjänster som konferensmoderator, utgick till bolag ägt av styrelseledamot Katarina Wallin. Beloppet ingår ej i tabellen ovan.

Bonus

Huvudprincipen i koncernen är fast månadslön. När ett extraordinärt arbete utförts eller resultat i koncernen uppnåtts, kan bonus utgå. Beslut om bonus, som är pensionsgrundande, tas i ersättningsutskottet årsvis i efterskott.

Rörlig ersättning baserad på 2022 års utfall utbetalades i maj 2023. Ersättningen baserades på mål kopplade till ekonomiskt utfall.

För rörlig ersättning till ledning och övriga medarbetare baserad på 2023 års utfall, för utbetalning i maj 2024, gäller kriterier relaterade till driftsöverskott efter fastighetsadministration, projektuthyrning/signerade hyresavtal i form av nybygge, antal inskickade miljöcertifieringar till SGB samt beslutad och beställd solcellseffekt.

Bonus till verkställande direktör kan maximalt uppgå till 50 procent av årlig fast lön. För övriga ledande befattningshavare kan bonus utgå till högst 25 procent av årlig fast lön och för övrig personal med maximalt en månadslön. För personal som tillkommit via förvärvet av Bockasjörorelsen har bonusvillkor ännu inte harmoniserats med övriga Catenakoncernen utan utgörs av fastställda belopp.

Ersättningsutskottet bereder frågan om bolagets åtaganden och avsättning har skett för bonus för 2023 med 10,9 Mkr (5,3) inklusive sociala avgifter.

Bonussystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2023. Ersättningsutskottet svarar för utvärdering av system och utfall.

Pensioner

Pensionsinbetalningar för bolagets VD sker med maximalt 35 procent av grundlön och bonus. För övriga ledande befattningshavare sker pensionsinbetalningar enligt ITP-planen och genom försäkringar som beräknas utifrån de förmåner som gäller enligt ITP-planen. Pensionens andel av den totala ersättningen är alltså enligt ITP-planen med de högsta begränsningar som därav följer. Vidare omfattas även all övrig personal av ITP-avtalet.

Pensionskostnaden motsvarar kostnader för avgiftsbestämda planer enligt IAS19.

Avgångsvederlag

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

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

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

Berednings- och beslutsprocess

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

Samtliga beslut tagna av ersättningsutskottet återrapporteras till styrelsen.

Ersättningsutskottet har sammanträtt vid ett tillfälle under 2023.

Not 10. Finansiella intäkter och kostnader		
Finansiella intäkter	2023	2022
Ränteintäkter ¹	33	18
Valutakursvinster	2	15
Summa	35	33
Finansiella kostnader	2023	2022
Räntekostnader lån	-473	-192
Kupongränta räntederivat	132	-38
Övriga finansiella kostnader	-22	-17
Finansiella kostnader avseende leasingsskuld	-8	-10
Summa	-371	-257
Finansnetto	-336	-224

¹ Ränteintäkter avser huvudsakligen tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 11. Skatt		
Redovisad i rapport över totalresultat	2023	2022
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-54	-16
Summa	-54	-16
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Förvaltningsfastigheter	-322	-247
Derivat	61	-133
Skattemässiga underskott	3	-
Obeskattade reserver	-32	-30
Övriga uppskjutna skatter	-5	-23
Summa	-295	-433
Totalt redovisad skatt	-349	-449
Avstämning av effektiv skatt	2023	2022
Resultat före skatt	1 335	2 445
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-275	-504
Effekt av utländsk skatt	-1	-
Ej avdragsgilla kostnader inkl. ränteavdragsbegränsning	-	-4
Skatt i intressebolags resultat	8	-
Skatt hänförlig till tidigare år	1	-
Förändring av temporära skillnader för vilka uppskjuten skatt ej redovisas	-83	-11
Ej skattepliktiga bolagsförsäljningar mm	1	70
Redovisad effektiv skatt	-349	-449

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 26,1 (18,4). →

Uppskjuten skatt redovisad i de finansiella rapporterna						2022					2023				
Uppskjuten skattefordran	IB 2022	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	Förvärv/ avyttring av bolag	UB 2022	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	Förvärv/avyttring av bolag	UB 2023						
Skattereduktion för inventarieinköp under 2021	14	-14	-	-	-	-	-	-	-						
Skattemässiga underskott	1	-	-	-	1	3	-	-	4						
Derivat	29	-29	-	-	-	8	-	-	8						
Övrigt	-	-22	22	-	-	-	-	-	-						
Summa uppskjuten skattefordran	44	-65	22	-	1	11	-	-	12						
Uppskjuten skatteskuld															
Förvaltningsfastigheter	2 352	234	3	-70	2 519	322	-	-1	2 840						
Derivat	-	104	-	-	104	-53	-	-	51						
Obeskattade reserver	147	30	-	-3	174	32	-	-	206						
Övrigt	-	-	-	-	-	5	1	-	6						
Summa uppskjuten skatteskuld	2 499	368	3	-73	2 797	306	1	-1	3 103						
Netto (skuld) enligt balansräkningen	2 455				2 796				3 091						

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

Not 12. Goodwill

Goodwill	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	462	503
Förvärv	120	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-42
Utgående anskaffningsvärden	582	462

Den 4 oktober 2023 förvärvade koncernen 100 procent av aktierna och rösterna i det onoterade bolaget Bockasjö AB. Förvärvet var i huvudsak ett rörelseförvärv som genererade en goodwill om 120 Mkr (se vidare not 3). I goodwillvärdet ingår värdet av en projektorganisation med ett gediget know-how avseende projektutveckling samt en effektiv arbetsmodell för detta. Förvärvet bedöms leda till synergieffekter i form av effektivare processer för projektutveckling. Utöver detta finns dessutom till den förvärvade projektorganisation ett gediget nätverk bland logistikaktörer och leverantörer. Ingen del av goodwill förväntas vara skattemässigt avdragsgill.

Även förvärvet av Tribona 2016 utgjorde ett rörelseförvärv och

redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Detta innebär, till skillnad från tillgångsförvärv, att uppskjuten skatt beaktas på samtliga temporära skillnader. Återstående redovisad goodwill om 462 Mkr per balansdagen är i sin helhet en effekt av att full nominell uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde redovisas. Årlig nedskrivningsprövning utförs genom att säkerställa att återstående uppskjuten skatteskuld avseende den fastighet till vilken goodwill allokerats, beloppsmässigt överstiger goodwillbeloppet. Balansposten kommer följaktligen att förändras i takt med att fastigheter med goodwill säljs eller omvärderas till värde under sitt förvärvsvärde.

Not 13. Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbestånd	2023		2022	
	Verkligt värde	Antal fastigheter	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	27 219	125	23 400	126
Förvärv ¹	1 209	8	2 398	6
Nybyggnation ²	1 342		819	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta ²	214		121	
Investering i befintliga fastigheter, annat ²	211		93	
Hyresgästanspassningar ²	172		385	
Försäljningar	-9	-1	-906	-7
Omräkningsdifferenser	-10		144	
Orealiserade värdeförändringar	524		765	
Fastighetsbestånd vid årets utgång	30 872	132	27 219	125
Totala investeringar	3 148		3 816	
Investeringar via förvärv av aktier	-1 128		-2 258	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	2 020		1 558	

¹ Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader

² Varav aktiverad ränta 41 Mkr (10). Genomsnittlig ränta hänförlig till projekt uppgår till 3,6 procent (2,6).

Kommentar till EPRA Core Recommendations - koncernen har inga materiella förvaltningsfastigheter i joint ventures eller intressebolag.

Taxeringsvärden	2023	2022
Taxeringsvärden, byggnader	4 914	4 654
Taxeringsvärden, mark (varav innehav med tomträtt 43 Mkr)	1 823	1 687
Totalt	6 737	6 341

Catena har valt att, enligt IAS 40, redovisa förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Varje kvartal genomförs en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Beräkningen av verkligt värde görs för varje enskild fastighet genom en tioårig kassaflödesmodell.

Värderingskategorier för förvaltningsfastigheter

Koncernens samtliga fastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Koncernens fastigheter består primärt av logistikfastigheter, vilka har liknande riskprofil och värderingsmetodik. Koncernen har även väsentligt inslag av projekt.

heter, vilka har liknande riskprofil och värderingsmetodik. Koncernen har även väsentligt inslag av projekt.

Direktavkastningskrav och real tillväxt

De väsentligaste variablerna, som är avgörande för det beräknade verkliga värdet i modellen, är intjäningsförmåga och direktavkastningskrav. 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. Drift- och underhållskostnader har bedömts med utgångspunkt i bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick.

Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger realräntan och riskpremien för den enskilda fastigheten. Riskpremien för enskilda fastigheter bestäms bland annat av fastighetens läge, användningsområde och hyresgäststruktur. Direktavkastningskravet är fastighetens normaliserade driftöverskott dividerat med marknadsvärdet. Som kalkylränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 2 procent.

Driftöverskott och vakansnivå

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

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

Projekt, byggrätter och obebbyggd mark

Pågående projekt värderas enligt samma princip som förvaltningsfastigheter men med avdrag för återstående investering. Beroende på vilken fas projektet befinner sig i åsätts olika riskpåslag i avkastningskravet.

Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde på respektive fastighet enligt ortsprismetoden. Avdrag sker för bedömda kostnader för väntetider och bedömd risk.

Obebbyggd mark värderas inledningsvis till anskaffningsvärde och marknadsvärderas när detaljplan vunnit laga kraft och övriga väsentliga villkor är uppfyllda.

Beräkning

När alla variabler fastställts utifrån ovanstående beskrivning sker en beräkning av nuvärdet av de kommande nio årens driftöverskott i kassaflödesmodellen. Dessutom beräknas nuvärdet av restvärdet baserat på det tionde årets driftöverskott i denna modell. Därefter sker eventuellt en justering för värdet av pågående projekt och mark med outnyttjade byggrätter. Summan av dessa värden utgör det beräknade verkliga värdet.

Sammanställning

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 av bolagets fastigheter med cirka 20-30 procent per kvartal. Cushman & Wakefield, CBRE och Newsec har värderat cirka 94 procent av beståndet, motsvarande ett värde av 29 Mdkr under 2023. →

	Göteborg	Helsingborg	Jönköping	Malmö	Stockholm	Totalt
Verkligt värde, Mkr	5 351	5 822	2 008	5 655	12 036	30 872
Hyresvärde, Mkr	316	364	103	357	757	1 897
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	98	99	95	96	97
Antal fastigheter	22	27	11	24	48	132
Uthyrningsbar yta, kvm	372	510	158	386	852	2 278
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	5,00-7,00	5,20-7,50	6,00-7,20	5,00-7,15	5,00-7,65	5,00-7,65
Direktavkastningskrav, snitt %	5,7	5,8	5,9	5,6	5,9	5,8

Andel värderade fastigheter	2023	2022
Antal fastigheter	122	113
Externt värde, Mkr	28 752	24 068
Motsvarande internt värde, Mkr	28 965	24 079
Avvikelse, Mkr	213	11
Avvikelse i %	0,7	0,1
Redovisat värde	30 872	27 219
Externvärderad andel, %	94,0	88,5

Värdering

Eftersom alla fastighetsvärderingar innehåller bedömningsfaktorer med olika grader av osäkerhet anges vanligen ett visst osäkerhetsintervall i beräknade värden om +/-5-10 procent per fastighet. I ett samlat bestånd antas avvikelserna i enskilda fastigheter till stor del ta ut varandra. Vid jämförelse mellan de internt beräknade värdena och de externa värderingarna accepteras därför ett avvikelseintervall på +/-10 procent per enskild fastighet innan de interna värdena eventuellt omprövas.

Känslighetsanalys

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är avkastningskravet och hyresvärdet (bedömd marknadshyra). Avkastningskravet baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Hyresvärdet speglar marknadsbilden för vad hyresgästerna är villiga att betala för fastighetsytor. För att belysa hur en förändring på +/-0,5 procentenheter för dessa parametrar påverkar beräknat verkligt värde och belåningsgraden kan följande känslighetsanalys göras:

Känslighetsanalys	Förändr i %-enheter	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+0,5	-2 251	40,2
	-0,5	2 727	34,2
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5	1 117	35,9
	-0,5	-947	38,4

Not 14. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	8	7
Förvärv	1	1
Utgående anskaffningsvärden	9	8
Ingående avskrivningar	-6	-5
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående avskrivningar	-7	-6
Redovisat värde	2	2

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultatet

	2023	2022
Central administration	1	1

Not 15. Andelar i intresseföretag och samarbetsarrangemang

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

2023	Klassificering	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
Foodhills Fastighet AB	Intresseföretag	559122-6617	Bjuv	45,0%	108
Södertuna utveckling AB	Joint Venture	559184-0367	Södertälje	50,0%	50
Sörreds Logistikpark Holding AB	Joint Venture	559240-4874	Göteborg	50,0%	204
Törsjö Logistik AB	Joint Venture	559014-0272	Örebro	50,0%	16
Totalt					378

2022	Klassificering	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
Foodhills Fastighet AB	Intresseföretag	559122-6617	Bjuv	45,0%	28
Södertuna utveckling AB	Joint Venture	559184-0367	Södertälje	50,0%	50
Törsjö Logistik AB	Intresseföretag	559014-0272	Örebro	34,0%	9
Urban Services Sweden AB	Intresseföretag	559108-8397	Solna	33,3%	2
Totalt					89

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

I samband med förvärvet av projektorganisationen i Bockasjö (se not 3) förvärvade koncernen även tre pågående projekt som kommer att avyttras till extern part efter färdigställande och blir sålunda inte en del av Catenas fastighetsportfölj. Koncernen har genom förvärvet av projektfastigheterna även förbundit sig att till säljarna av Bockasjö erlagga ett belopp motsvarande det rearesultat som uppstår vid avyttringen av respektive projektfastighet efter färdigställande, vilket innebär att Catena inte behåller något resultat som uppstår vid avyttringen av fastigheterna. Förvärvet av fastigheterna har ansetts utgöra transaktioner skilda från förvärvet av projektverksamheten i Bockasjö AB och har redovisats som separata tillgångsförvärv. Två av dessa fastigheter ligger i Sörreds Logistikpark Holding AB som samäggs med AB Platzer Artrosa och redovisas som Andelar i intresseföretag.

Intresseföretag

Törsjö Logistik AB äger mark och utvecklar logistikposition i Örebro. Under året har Örebroporten Förvaltning AB:s 33-procentiga andel förvärvats av Catena och AB Lokalusman i Örebro 2 som nu äger vardera 50 procent. Följaktligen omklassificeras innehavet till Joint Venture.

Innehavet i Urban Services Sweden AB har avyttrats under 2023.

Foodhills Fastighet AB äger och utvecklar fyra fastigheter i Bjuv. Bolaget ägs till 45 procent vardera av Catena AB och Backahill AB och 5 procent vardera av Foodhills AB och Mikael Halling.

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	39	30
Förvärv	6	-
Aktieägartillskott	40	9
Omklassificering	-16	-
Årets andel av resultat efter skatt	39	-
Redovisat värde vid årets slut	108	39

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

	2023	2022
Resultaträkning		
Hysesintäkter	95	88
Driftsöverskott	-2	18
Årets resultat	-7	-

	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	682	835
Omsättningstillgångar	5	23
Summa tillgångar	687	858
Eget kapital	-	58
Övriga skulder	687	800
Summa eget kapital och skulder	687	858

2023 års räkningar utgörs endast av Foodhills Fastighet AB.

Joint Ventures

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

Sörreds Logistikpark Holding AB ägs till 50 procent av Catena Projekt JV AB och till 50 procent av AB Platzer Artrosa. Bolaget äger två projektfastigheter i Sörreds Industripark. Avsikten är att fastigheterna ska avyttras efter färdigställande och kommer således inte att ingå i Catenas fastighetsportfölj.

Törsjö Logistik AB ägs till 50 procent av Catena AB och 50 procent av AB Lokalhusman i Örebro 2. Törsjö Logistik AB äger mark och utvecklar logistikposition i Örebro.

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50	50
Förvärv	204	-
Omklassificering	16	-
Årets andel av resultat efter skatt	-	-
Redovisat värde vid årets slut	270	50

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

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

	2023	2022
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	61	-
Driftsöverskott	14	-
Årets resultat	312	-

	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	382	8
Omsättningstillgångar	157	1
Summa tillgångar	539	9
Eget kapital	310	2
Övriga skulder	229	7
Summa eget kapital och skulder	539	9

Hela årets resultat härstammar från Sörreds Logistikpark för tiden före Catenas förvärv och är följaktligen eliminerat i koncernredovisningen.

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Catena bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag, SFF Holding AB, nedan kallat SFF, via dotterbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av obligationer (MTN-Medium Term Notes) samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. För denna gemensamma verksamhet redovisar Catena sin andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med den gemensamma verksamheten har eliminerats i koncernredovisningen. Tillgångar och skulder som ingår i koncernen hänförliga till verksamheten i SFF utgörs främst av obligationslån samt andel av kortfristiga placeringar. Per den 31 december 2023 hade Catena utestående obligationer om totalt 1 212 Mkr (1 620) via SFF vilka beskrivs mer i detalj i årsredovisningens finansieringsavsnitt på sidorna 29-31. Kortfristiga placeringar uppgick per 31 december 2023 till 79 Mkr (79).

Not 16. Övriga långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde derivatinstrument	208	504
Fordran uthyrd automationsutrustning	70	77
Fordringar intresseföretag	33	46
Kapitalförsäkringar	1	1
Förutbetalda kreditavgifter	11	12
Totalt	323	640

Not 17. Exploateringsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Eskestuna Kjula-Blacksta 1:103	227	-
Summa	227	-

Koncernen innehar, via dotterbolaget Catena Logistikpark Etuna 3 AB, en fastighet under byggnation där avtal finns om försäljning vid färdigställandet. Lagertillgången, som var en del av Bockasjöförvärvet (se även not 3) är redovisad till verkligt värde.

Not 18. Kundfordringar		
Förfallostruktur för kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
<30 dagar	1	2
31-60 dagar	-	3
61-90 dagar	2	1
>91 dagar	20	10
Summa förfallna	23	16
Ej förfallna	7	11
Summa	30	27
Nedskrivna fordringar		
Reservering vid årets början	-11	-9
Reservering för befarade förluster	-7	-4
Konstaterade förluster	-	2
Reservering vid årets slut	-18	-11
Totala kundfordringar	12	16

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt. För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringar grupperats baserat på kreditkarakteristika och antal dagars dröjsmål. Förlusthistorik används tillsammans med nuvarande och framåtblickande information som kan påverka kundernas möjlighet att betala fordran. Konstaterade förluster på hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.

Not 19. Övriga fordringar		
	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatt och övriga skattefordringar	135	121
Kortfristiga placeringar	79	79
Övriga fordringar	49	37
Totalt	263	237

Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2023-12-31	2022-12-31
Administration och fastighetskostnader	10	7
Förutbetalda avgift kreditfacilitet	7	6
Förutbetalda projektkostnader	40	36
Förutbetalda försäkringspremier	7	4
Periodiserade hyresrabatter	46	36
Upplupna intäkter	25	11
Totalt	135	100

Not 21. 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
Riktad nyemission	2017-12-19	1 678 017	37 413 523
Riktad nyemission	2018-07-09	285 330	37 698 853
Riktad nyemission	2021-03-01	527 911	38 226 764
Riktad nyemission	2021-03-31	3 000 000	41 226 764
Riktad nyemission	2022-04-04	4 122 676	45 349 440
Riktad nyemission	2022-11-30	4 534 944	49 884 384
Riktad nyemission	2023-10-04	328 094	50 212 478
Antal registrerade aktier			50 212 478

Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)	2023	2022
<i>Resultat per aktie</i>		
Årets resultat	986	1 996
Utestående stamaktier	50 212 478	49 884 384
Vägt antal utestående stamaktier	49 963 673	44 674 924
Resultat per aktie, kr	19,74	44,68

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

Not 22. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

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

Finanspolicy	Mål 2023	Utfall 2023
Aktieutdelning ska långsiktigt uppgå till 50% av förvaltningsresultatet, reducerad med schablonberäknad skatt	439 Mkr	427 Mkr
Genomsnittlig kapitalbindning	>2,5 år	3,8 år
Räntetäckningsgrad	>2,0 ggr	4,0 ggr
Soliditet	>40%	51,9%
Nettoskuld/EBITDA, (R12)	<9 ggr	7,2 ggr
Belåningsgrad	<50%	37,1%

Finansiering

Räntebärande skulder i Catena består till merparten av lån från de stora nordiska bankerna men också av obligationer, realkreditobligationer och företagscertifikat. Räntebärande skulder uppgick per 2023-12-31 till 11 892 Mkr (10 782), varav 120 Mkr (79) under befintliga avtal kommer amorteras under 2024. Cirka 85 procent av skulderna var säkerställda med pant i fastigheter, direkt eller indirekt genom säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med vidhängande pant. I vissa fall är även dotterföretagens aktier pantsatta och borgen lämnad av moderbolag. Vanligtvis kompletteras säkerställningen i låneavtalen med garantiklausuler på finansiella åtaganden, innebärande att belåningsgraden ej får överstiga 60-77 procent och räntetäckningsgraden ej får understiga 1,5-2,0 ggr samt soliditeten ej får understiga 20-25 procent. Skulle bolaget bryta någon eller några av dessa åtaganden kan det medföra att lånet eller lånen sägs upp med omedelbar betalning eller att aktuell långivare gör anspråk på de säkerställda tillgångarna.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk föreligger om Catena inte förmår att fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av brist på likvida medel eller att de kan fullgöras endast genom upplåning till avsevärt högre kostnad än normalt alternativt genom att tillgångar måste avyttras till pris under marknadsnivå. Catena följer noggrant kassaflödets utveckling för att vid var tid säkerställa en tillräcklig mängd likvida medel inklusive outnyttjade lånelöften för att täcka åtminstone 12 månaders låneförfall. Per 2023-12-31 uppgick kassan till 430 Mkr och det fanns kreditlöften om 2 600 Mkr (2 600) varav 2 600 Mkr (2 250) var outnyttjat. Utöver detta fanns på balansdagen kassakredit uppgående till 242 Mkr.

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

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2023-12-31

	Finansiella skulder					Betalningsflöden		
	Finansiella tillgångar	Lån	Leverantör	Intresseföretag	Upplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån ¹	räntor på derivat ¹
0-3 mån	467	584	252	-	110	-	28	-20
3-12 mån	36	1 963	-	-	-	-	106	-59
1-2 år	114	2 282	-	-	-	2 000	107	-69
2-5 år	108	4 990	-	-	-	600	334	-139
Över 5 år	73	2 073	-	-	-	-	24	-33
Totalt	798	11 892	252	-	110	2 600	599	-320

¹ Vid aktuellt ränteläge.

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2022-12-31

	Finansiella skulder					Betalningsflöden		
	Finansiella tillgångar	Lån	Leverantör	Intresseföretag	Upplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån ¹	räntor på derivat ¹
0-3 mån	2 194	493	198	-	89	-	18	-1
3-12 mån	63	2 394	-	-	-	-	89	-4
1-2 år	123	3 159	-	-	-	-	124	-7
2-5 år	130	3 251	-	-	-	2 250	124	-22
Över 5 år	323	1 485	-	-	-	-	38	-48
Totalt	2 833	10 782	198	-	89	2 250	393	-82

¹ Vid aktuellt ränteläge.

Låneavtalens förfallostruktur

Förfalloår	2023	2022
2023	-	2 887
2024	2 547	3 149
2025	2 282	1 780
2026	2 825	178
2027	2 165	1 303
>2028	2 073	1 485
Totalt	11 892	10 782

Förfallostruktur för redovisade långfristiga räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	6 955	6 149
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 074	1 459
Totalt	9 029	7 608

Lånevillkor, ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp		Genomsnittlig ränta	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder	11 892	10 782	3,7%	3,0%

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

Total utestående nominell volym avseende avtal om ränteswappar uppgår till 6 637 Mkr (5 844).

Finansierings- och refinansieringsrisk

Avser risken för att finansiering vid investeringar alternativt vid omförhandlingar inte kan erhållas eller att de endast kan erhållas till ett för koncernen ofördelaktiga villkor. För att säkerställa finansiering idag och i framtiden samt för att minimera kostnaden för upplåning använder sig Catena av flera finansieringskällor med varierande kapitalbindningstider. Utöver det framhåller Catenas finanspolicy att bolaget vid var tid måste upprätthålla vissa nivåer avseende skuldsättning, soliditet och räntetäckning för att säkerställa ett högt kreditvärde. Catena ska agera ansvarsfullt samt bedriva en verksamhet som ur styrnings-, miljö- och sociala aspekter säkerställer kapital idag och på sikt.

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor och/eller kreditmarginaler påverkar finansnettot eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. När och hur en sådan förändring får effekt beror på valet av kapital- och räntebindningstid. Majoriteten av koncernens räntebärande skulder har en räntebindning som är kortare än ett år och huvudsakligen använder sig Catena av fasträntelån och räntederivat för att justera den aggregerade räntebindningen i låneportföljen. Inkluderat effekten av räntederivat uppgick på balansdagen den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,0 år (3,2) och snitträntan till 3,7 procent (3,0). Räntetäckningsgraden uppgick till 4,0 år (4,9). Ränta på de rörliga lånen baseras typiskt på 3-månaders Stibor eller 6-månaders Cibor med tillägg av en kreditmarginal.

Ränteförfallostruktur

År	Lån inkl. derivat, Mkr	Andel i %	Räntederivat, Mkr	Räntederivat, Kontrakt ränta
2024	4 547	38	500	1,4
2025	1 779	15	761	1,8
2026	300	3	300	0,7
2027	600	5	600	0,2
2028	1 483	12	1 293	1,5
2029	1 061	9	1 061	1,3
2030	572	5	572	1,9
2031	850	7	850	2,5
2032	700	6	700	2,0
Totalt	11 892	100	6 637	1,5

Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2023-12-31. Marginal är fördelad jämnt över räntebindningstiden.

För känslighetsanalys hänvisas till finansieringsavsnittet på sidorna 29-31.

	Nominellt värde		Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Redovisat värde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntederivat (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	6 637	5 844	208	504	208	504

Av redovisat värde avser 208 Mkr (504) långfristig del. Tabellen ovan visar att verkligt och bokfört värde på koncernens samtliga derivat inte skiljer sig åt. →

Valutarisk

Catena har genom sin verksamhet i Danmark exponering mot danska kronor. Valutaexponeringen kan beskrivas i omräkningsexponering respektive transaktionsexponering. Catena hanterar sin omräkningsexponering samt transaktionsexponering genom olika strategier som kan inkludera valutasäkringar. Finanspolicyn stipulerar vilka åtgärder som kan användas.

Transaktionsexponering

Transaktionsexponering uppstår när Catena säljer och köper i en annan valuta än sin funktionella valuta. Transaktionsexponeringen minimeras genom att externa affärstransaktioner huvudsakligen genomförs i dotterbolagens funktionella valuta. Fastighetsaffärer kan ske i annan valuta än Catenas funktionella valuta varför dessa affärer är exponerade för en valutarisk.

Omräkningsexponering

När Catena ska konsolidera sina utländska verksamheter kommer det egna kapitalet att påverkas av hur valutan förändras vilket får en resultat- och balanseffekt i koncernen. Catena kan anta flera strategier för att begränsa den här effekten vilka inkluderar att ta upp lån i utländsk valuta med säkerhet i SEK alternativt användning av valutaderivat.

Nettovinst/förlust på finansiella instrument redovisade i resultaträkningen

Nettovinst/förlust utgörs av resultat hänförliga till finansiella instrument exklusive räntor. För uppgifter om räntetäckning och räntekostnader se not 10 Finansiella intäkter och kostnader.

2023	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	-296

2022	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-2
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	626

Kredit- och motpartsrisk

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

Kreditriskexponering	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel	430	2 167
Kundfordringar	12	16
Övriga kortfristiga fordringar	263	237
Övriga långfristiga fordringar	323	640
Totalt	1 028	3 060

Not 23. Klassificering av finansiella instrument

2023	Värderingskategorier		
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	-	115	115
Räntederivat, använda för säkringsändamål	208	-	208
Kundfordringar	-	12	12
Övriga kortfristiga fordringar	-	38	38
Upplupna intäkter	-	25	25
Likvida medel	-	430	430
Summa	208	620	828
Icke finansiella tillgångar			32 671
Totalt			33 499
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-7 838	-7 838
Obligationslån	-	-1 400	-1 400
Leasingsskuld	-	-273	-273
Övriga långfristiga skulder	-	-33	-33
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-2 654	-2 654
Leverantörsskulder	-	-252	-252
Övriga kortfristiga skulder	-	-53	-53
Upplupna kostnader	-	-106	-106
Summa	-	-12 609	-12 609
Icke finansiella skulder			-3 499
Totalt			-16 108

Redovisat värde för Catenas räntebärande skulder uppgick till totalt 11 892 Mkr per 31 december 2023, det verkliga värdet bedöms uppgå till 11 863 Mkr. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms det redovisade värdet utgöra en rimlig approximation av verkligt värde.

Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 4,8 Mdkr.

2022	Värderingskategorier		
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	-	115	115
Räntederivat, använda för säkringsändamål	504	-	504
Kundfordringar	-	16	16
Övriga kortfristiga fordringar	-	20	20
Upplupna intäkter	-	11	11
Likvida medel	-	2 167	2 167
Summa	504	2 329	2 833
Icke finansiella tillgångar			28 373
Totalt			31 206
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-6 406	-6 406
Obligationslån	-	-1 400	-1 400
Leasingsskuld	-	-272	-272
Övriga långfristiga skulder	-	-1	-1
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-2 976	-2 976
Leverantörsskulder	-	-198	-198
Övriga kortfristiga skulder	-	-1	-1
Upplupna kostnader	-	-80	-80
Summa	-	-11 334	-11 334
Icke finansiella skulder			-3 175
Totalt			-14 509

Redovisat värde för Catenas räntebärande skulder uppgick till totalt 10 782 Mkr per 31 december 2022, det verkliga värdet bedöms uppgå till 10 687 Mkr. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms det redovisade värdet utgöra en rimlig approximation av verkligt värde.

Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 2,7 Mdkr.

Not 24. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	11 493	11 290
Aktier för skulder till kreditinstitut ¹⁾	7 969	8 453
Totalt	19 462	19 743

1) Avser aktier i koncernföretag.

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	528	481
Övriga eventalförpliktelser	266	79
Totalt	794	560

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	227	188
Upplupna driftkostnader	22	17
Förutbetalda mediakostnader	4	1
Upplupna räntekostnader	32	35
Upplupna lönerelaterade kostnader	31	22
Upplupna försäljningskostnader	4	4
Övriga poster	30	6
Totalt	350	273

Not 26. Närstående

Närståenderelationer

Inget bolag har bestämmande inflytande över Catena AB (publ). Backahill AB, som ägs till 50 procent vardera av Sara Karlsson och Svante Paulsson, har betydande inflytande över bolaget. Backahills innehav uppgick per 2023-12-31 till 22,4 procent (22,5) av rösterna i koncernens moderbolag. Backahills inflytande leder till att koncernen har närståendetransaktioner med, det av Backahill helägda bolaget, Hansan AB. Närståendetransaktion har även skett med av styrelseledamot Katarina Wallin ägt bolag. Under 2023 har Catena AB köpt tjänster av Hansan AB, Evidens BLW AB och Rögle Marknads AB till ett värde understigande 3 Mkr. Tjänsterna har utförts på marknadsmässiga villkor.

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Catena AB, själv eller via koncernföretag, följande intresseföretag, Torsjö Logistik AB, Södertuna utveckling AB, Sörreds Logistikpark Holding AB och Foodhills Fastighet AB samt gemensam verksamhet i form av innehav i SFF Holding AB. Transaktioner i form av aktieägartillskott, lån och räntor med SFF har eliminerats i koncernredovisningen. Istället redovisas Catenas andel av SFFs externa engagemang i koncernens finansiella rapporter. Se not 15 Andelar i intresseföretag och samarbetsarrangemang.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Catena AB eller i dess dotterföretag har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Catena, som var eller är ovanlig i sin karaktär eller sina villkor och som inträffat under 2023. Se not 9 Anställda och personalkostnader.

Catena har i ett fall utställt borgensförbindelse för koncernföretags intresseföretag, se not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

	2023	2022
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	-	-
Ränteintäkter	3	4
Kortfristiga fordringar	18	-
Långfristiga fordringar	33	46
Räntebärande skulder	-	-
Kortfristiga skulder	-	-
Borgensförbindelser	528	481
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	2	2

Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 27. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 25 april 2024. Föreslås omval av Katarina Wallin, Gustaf Hermelin, Héléne Briggert, Vesna Jovic, Caesar Åfors och Lennart Mauritzson samt att omval sker av Lennart Mauritzson som styrelsens ordförande. Magnus Swärdh har undanbett sig omval. Vidare föreslår valberedningen omval av revisionsbolag och ansvarig revisor till revisionsbolaget KPMG med auktoriserade revisorn Camilla Alm Andersson som ansvarig revisor.

Catena har den 12 mars 2024 genomfört en riktad nyemission av aktier om cirka 2,1 miljarder kronor. Styrelsen i Catena AB (publ) har, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 27 april 2023, beslutat om en riktad nyemission av 4 660 344 aktier. Genom nyemissionen tillförs Catena 2 097 Mkr före emissionskostnader. Teckningskursen i nyemissionen har fastställts till 450 kronor per aktie genom ett accelererat book building-förfarande. Nyemissionen ökar det totala antalet aktier och röster i Catena med 4 660 344, från 50 212 478 till 54 872 822. Aktiekapitalet ökar med 20 505 513,60 kronor från 220 934 903,20 kronor till 241 440 416,80 kronor, vilket leder till en utspädningseffekt på 8,49 procent baserat på det totala antalet aktier och röster i Catena efter nyemissionen. Likviddag för emission var den 15 mars 2024.

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

Not 28. Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	33	18
Erlagd ränta	-392	-238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	1
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-524	-765
Förändringar i värdet av derivat	295	-645
Resultatandel i intresseföretag	-39	-
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-	-100
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-	-3
	-267	-1 512
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		
Nettolikviden för tillgångsförvärv bestod av följande poster:		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 128	2 258
Finansiella anläggningstillgångar	203	-
Exploateringsfastigheter	190	-
Rörelsefordringar	47	58
Likvida medel	-	5
Lån	-746	-1 032
Rörelseskulder	-50	-20
Summa nettotillgångar	772	1 269
Erlagd köpeskilling	772	1 269
Tilläggsköpeskillingar och säljarreverser	-91	-95
Summa	681	1 174
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-	-5
Påverkan på likvida medel	681	1 169

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
Avyttring av verksamheter		
<i>Avytrade tillgångar och skulder:</i>		
Goodwill	-	29
Förvaltningsfastigheter	9	775
Rörelsefordringar	-	10
Uppskjutna skatteskulder	-1	-57
Rörelseskulder	-4	-201
Realisationsresultat	-	99
Summa	4	655
Erlagd köpeskilling	4	655
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-
Påverkan på likvida medel	4	655
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		
Investeringar i intresseföretag	-45	-10
Förändringar i räntebärande poster	17	-2
Summa investering i finansiella tillgångar	-28	-12
Transaktioner som ej medför betalningar		
Konvertering av skuld till eget kapital	120	-

Avstämning av nettoskuld	Likvida medel ¹⁾	Fastighetslån	Övriga skulder	Summa
Nettoskuld per 31 december 2021	993	-11 068	-	-10 075
Kassaflöde	1 158	1 543	-	2 701
Förvärv	-	-1 127	-	-1 127
Valutakursdifferenser	16	-130	-	-114
Nettoskuld per 31 december 2022	2 167	-10 782	-	-8 615
Kassaflöde	-1 736	-321	-	-2 057
Förvärv	-	-805	-33	-838
Valutakursdifferenser	-1	16	-	15
Nettoskuld per 31 december 2023	430	-11 892	-33	-11 495

¹⁾ Likvida medel består av banktillgodohavanden.



Not 29. Alternativa nyckeltal				
BR=Rapport över finansiell ställning, koncernen. KA=Kassaflödesanalys, koncernen. RR=Rapport över totalresultat, koncernen.				
	Hänvisning	Formel-referens	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsrelaterade</i>				
Överskottsgrad, %				
Driftsöverskott	RR	A	1 447	1 220
Hysesintäkter	RR	B	1 808	1 544
Överskottsgrad = A/B			80,0%	79,0%
Belåningsgrad, %				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	9 238	7 806
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	2 654	2 976
Likvida medel	BR	C	430	2 167
Förvaltningsfastigheter	BR	D	30 872	27 219
Belåningsgrad = (A+B-C)/D			37,1%	31,7%
<i>Finansiella</i>				
Avkastning på eget kapital, %				
Årets resultat	RR	A	986	1 996
Summa eget kapital vid årets ingång	BR	B	16 697	11 255
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	C	17 391	16 697
Avkastning på eget kapital = A/((B+C)/2)			5,8%	14,3%
Avkastning på totalt kapital, %				
Resultat före skatt	RR	A	1 335	2 445
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	363	247
Återläggning orealiserad värdeförändring derivat	RR	C	296	-626
Summa tillgångar vid årets ingång	BR	D	31 206	25 821
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	E	33 499	31 206
Avkastning på totalt kapital = A+B+C/((D+E)/2)			6,2%	7,2%
Räntetäckningsgrad, ggr				
Förvaltningsresultat	RR	A	1 107	954
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	363	247
Räntetäckningsgrad = (A+B)/B			4,0	4,9
Genomsnittlig ränta, %				
se Räntefallostruktur i	Not 22		3,7	3,0
Räntebindning, år				
se Räntefallostruktur i	Not 22		3,0	3,2
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	9 238	7 806
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	2 654	2 976
Räntebärande skulder avseende fastigheter = A+B			11 892	10 782

BR=Rapport över finansiell ställning, koncernen. KA=Kassaflödesanalys, koncernen. RR=Rapport över totalresultat, koncernen.				
	Hänvisning	Formel-referens	2023-12-31	2022-12-31
Kapitalbindning, år				
se Låneavtalens förfallostruktur i	Not 22		3,8	3,6
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr				
Driftöverskott	RR	A	1 447	1 220
Central administration	RR	B	50	44
Summa räntebärande skulder vid årets ingång	BR	C	10 782	11 068
Likvida medel vid årets ingång	BR	D	2 167	993
Summa räntebärande skulder vid årets utgång	BR	E	11 892	10 782
Likvida medel vid årets utgång	BR	F	430	2 167
Nettoskuld/EBITDA (R12) = (((C-D)+(E-F))/2)/(A-B)			7,2	7,9
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr				
Driftsöverskott	Aktuell intjäningsförmåga	A	1 578	1 395
Central administration	Aktuell intjäningsförmåga	B	52	47
Summa räntebärande skulder vid årets utgång	BR	C	11 892	10 782
Likvida medel vid årets utgång	BR	D	430	2 167
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA=(C-D)/(A-B)			7,5	6,4
Skuldsättningsgrad, ggr				
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr		A	11 892	10 782
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	B	17 391	16 697
Skuldsättningsgrad = A/B			0,7	0,6
Soliditet, %				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	17 391	16 697
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	33 499	31 206
Soliditet = A/B			51,9%	53,5%
Soliditet exklusive goodwill och nyttjanderättstillgångar, %				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	17 391	16 697
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	33 499	31 206
Avdrag goodwill	BR	C	582	461
Avdrag nyttjanderättstillgångar tomträtt	BR	D	275	275
Soliditet exkl. goodwill och nyttjanderättstillgångar = A/(B-C-D)			53,3%	54,8%
<i>Aktierelaterade</i>				
Aktiens direktavkastning, %				
Föreslagen utdelning per aktie, kr		A	8,50	8,26
Aktiekurs vid årets utgång		B	471,40	388,60
Aktiens direktavkastning = A/B			1,8%	2,1%

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

	Hän- visning	Formel- referens	2023-12-31	2022-12-31
Aktiens totalavkastning, %				
Utbetald utdelning per aktie, kr		A	8,26	8,00
Aktiekurs vid årets ingång		B	388,60	564,00
Aktiekurs vid årets utgång		C	471,40	388,60
Aktiens totalavkastning = (C-B+A)/B			23,4%	-29,7%
Eget kapital per aktie, kr				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	BR	A	17 391	16 697
Antal utestående aktier vid årets utgång		B	50 212 478	49 884 384
Eget kapital per aktie = A/B			346,34	334,71
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	A	1 107	954
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	49 963 673	44 674 924
Förvaltningsresultat per aktie = A/B			22,15	21,35
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr				
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, Mkr	KA	A	1 029	888
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	49 963 673	44 674 924
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie = A/B			20,60	19,88
			2023	2022
			Mkr	kr/aktie
			Mkr	kr/aktie
EPRA				
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)				
Förvaltningsresultat (A)			1 107	954
Ej avdragsgill och aktiverad ränta			-52	9
Skattemässiga avskrivningar			-673	-668
Direktavdrag			-64	-129
Övriga skattemässiga justeringar			-61	-77
Skattepliktigt förvaltningsresultat			257	89
Aktuell skatt om underskottsavdrag ej utnyttjas (B)			(-53)	(-18)
Underskottsavdrag			-5	-17
Tillfälligt investeringsavdrag m.m.			8	-107
Försäljning fastigheter			-	113
Skattepliktigt resultat			260	78
Årets aktuella skatt enligt Rapport över totalresultat			-54	-16
EPRA Earnings (A-B)			1 054	21,09

	2023		2022	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Substansvärde				
Eget Kapital enligt balansräkningen	17 391	346,34	16 697	334,71
Verkligt värde på derivat	-208		-505	
Goodwill associerad med uppskjuten skatt	-582		-461	
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	3 091		2 796	
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV	19 692	392,17	18 527	371,39
Bedömd verklig uppskjuten skatt 3,5%	-706		-641	
Aktuellt substansvärde EPRA NTA	18 986	378,12	17 886	358,54
Verkligt värde på derivat	208		505	
Uppskjuten skatt i sin helhet	-2 385		-2 155	
Verkligt värde fasträntelån	29		95	
Avyttringsvärde EPRA NDV	16 838	335,33	16 330	327,36
Antal utestående aktier, miljoner		50,2		49,9
Antal aktier, genomsnittligt, miljoner		50,0		44,7
		2023		2022
		%		%
Direktavkastning				
Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen	30 872		27 219	
Avgår pågående projekt och utvecklingsmark	-4 585		-1 718	
Justerad fastighetsportfölj (A)	26 287		25 501	
Kontrakterad hyra minus kontranrabatter	1 805		1 552	
Fastighetskostnader	-375		-323	
Driftöverskott (B)	1 430		1 229	
Återläggning av kontranrabatter	27		46	
"Topped-up" driftöverskott (C)	1 457		1 275	
EPRA NIY (Direktavkastning) (B/A)	5,4%		4,8%	
EPRA "Topped-up" NIY (Direktavkastning) (C/A)	5,5%		5,0%	
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)				
Hysesvärde (A)	1 897		1 645	
Kontrakterad hyra (B)	1 832		1 599	
Bedömt hyresvärde för vakanta lokaler C=(A-B)	65		46	
EPRA Vakansgrad (C/A)	3,4%		2,8%	

Finansiella rapporter – moderbolaget

Resultaträkning, moderbolaget			
Mkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	3	77	64
Kostnad för utförda tjänster	4, 5, 6, 7	-126	-111
Rörelseresultat		-49	-47
Finansiella intäkter och kostnader	8		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		490	885
Resultat från andelar i koncernföretag		97	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440	-121
Resultat före skatt		98	852
Bokslutsdispositioner		17	-
Skatt på årets resultat	9	-14	-190
Årets totalresultat		101	662

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

Balansräkning, moderbolaget			
Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	2	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	3 235	3 236
Andelar i intresseföretag	12	-	1
Räntederivat	14	202	504
Fordringar hos intresseföretag		-	20
Övrig långfristig fordran		8	9
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 445	3 770
Summa anläggningstillgångar		3 447	3 772
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	-	-
Fordringar hos koncernföretag	14	9 991	7 295
Fordringar hos intresseföretag		19	16
Övriga fordringar		10	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	21	11
Summa kortfristiga fordringar		10 041	7 326
Kassa och bank		365	2 149
Summa omsättningstillgångar		10 406	9 475
SUMMA TILLGÅNGAR	20	13 853	13 247

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		221	219
Reservfond		10	10
Summa bundet eget kapital		231	229
Fritt eget kapital			
Överkursfond		7 109	6 991
Balanserat resultat		430	181
Årets totalresultat		101	662
Summa fritt eget kapital		7 640	7 834
Summa eget kapital		7 871	8 063
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		17	34
Summa obeskattade reserver		17	34
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	42	104
Summa avsättningar		42	104
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14,18	1 647	1 750
Summa långfristiga skulder		1 647	1 750
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14,18	-	30
Leverantörsskulder		6	6
Skulder till koncernföretag	14	4 235	3 222
Övriga skulder		3	3
Skatteskuld		-	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	32	33
Summa kortfristiga skulder		4 276	3 296
Summa skulder	20	5 923	5 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 853	13 247

Förändringar i eget kapital, moderbolaget						
Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Över-kursfond	Balanserat resultat	Årets total-resultat	
Ingående eget kapital 2022-01-01	181	10	3 252	270	274	3 987
Omföring totalresultat	-	-	-	274	-274	-
Årets totalresultat	-	-	-	-	662	662
Nyemission	38	-	3 772	-	-	3 810
Emissionskostnader, netto efter skatt	-	-	-33	-	-	-33
Utdelning	-	-	-	-363	-	-363
Utgående eget kapital 2022-12-31	219	10	6 991	181	662	8 063
Ingående eget kapital 2023-01-01	219	10	6 991	181	662	8 063
Omföring totalresultat	-	-	-	662	-662	-
Årets totalresultat	-	-	-	-	101	101
Nyemission	2	-	118	-	-	120
Utdelning	-	-	-	-413	-	-413
Utgående eget kapital 2023-12-31	221	10	7 109	430	101	7 871

Kassaflödesanalys, moderbolaget			
Mkr	Not 19	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		98	852
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		205	-776
Betald skatt		-14	-2
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		289	74
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		108	-25
Förändring av rörelseskulder		-76	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten		321	7
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-2 678	-1 753
Ej kontantreglerad utdelning		390	323
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 287	-1 431
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	3 777
Upptagna lån		1 349	380
Amortering av lån		-755	-1 216
Utdelning		-413	-363
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		181	2 578
Årets kassaflöde		-1 785	1 154
Likvida medel vid årets början		2 149	981
Kursdifferens i likvida medel		1	14
Likvida medel vid årets slut		365	2 149

Noter – moderbolaget

Not 1. Redovisningsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges.

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

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

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Finansiella instrument

IFRS 9 skall i moderbolaget även appliceras på koncerninterna fordringar och skulder. Då marknadsvärde på de underliggande tillgångarna i dotterföretagen till betydande utsträckning överstiger bokfört värde, har ingen förlustriskreservering gjorts på koncerninterna mellanhavande. Denna bedömning uppdateras till varje ny redovisningsperiod och sätts i relation till då rådande marknadsläge.

Dotterföretag, intresseföretag och joint venture

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Not 2. 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 3. Nettoomsättning

Omsättning utgörs i huvudsak av koncerninternt administrationsarvode.

Not 4. Kostnad för utförda tjänster

	2023	2022
Personalkostnader	78	71
Övriga externa kostnader	47	39
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	1	1
Totalt	126	111

Not 5. Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda	2023	varav män	2022	varav män
Anställda i Sverige	53	66%	50	69%

	2023	2022	2023	2022
Könsfördelning i företagsledningen	Styrelse		Ledande befattningshavare	
Män	62%	62%	43%	43%
Kvinnor	38%	38%	57%	57%

	2023	2022
Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar		
Styrelseordförande	0,4	0,4
Övriga styrelseledamöter	1,6	1,3
Verkställande direktören		
Grundlön	3,7	3,3
Övriga ersättningar	0,6	0,6
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	7,3	5,1
Övriga ersättningar	1,6	1,2
Övriga anställda	34,3	33,6
Summa	49,5	45,5

	2023	2022
Pensionskostnader		
Verkställande direktören	1,6	1,1
Övriga ledande befattningshavare	2,6	2,0
Övriga anställda	5,2	5,9
Summa	9,4	9,0

	2023	2022
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt		
Summa	17,6	16,3
Totalt	76,5	70,8

För information om styrelsearvoden och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägningsvillkor, ersättningar till närstående, bonus, pensioner, avgångsvederlag mm hänvisas till koncernens not 9 Anställda och personalkostnader.

Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer		
	2023	2022
Revisionsuppdrag		
KPMG	2,1	1,8
PWC	-	0,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag		
KPMG	0,3	0,1
PWC	-	-
Skatterådgivning		
KPMG	0,2	0,1
PWC	-	0,1
Övriga tjänster		
KPMG	0,2	0,1
PWC	-	0,2
Totalt	2,8	3,0

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelse och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7. Leasingavgifter		
Catena AB disponerar i huvudsak bilar genom leasingavtal. Kostnaden redovisas linjärt under leasingperioden.		
	2023	2022
Leasingkostnad	2	2
Framtida odiskonterade kassautflöden som hänför sig till leasingavtalen fördelas enligt följande:		
Inom ett år	2	2
Mellan ett och fem år	3	3
Totalt	5	5

Not 8. Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	447	234
Ränteintäkter, övriga	24	10
Räntederivat, värdeförändringar	-	626
Valutakursvinst	19	15
Summa	490	885
Resultat från andelar i koncernföretag	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	390	323
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-293	-188
Summa	97	135
Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-177	-17
Räntekostnader, lån	-60	-38
Kuponränta räntederivat	132	-38
Räntederivat, värdeförändringar	-302	-
Övriga finansiella kostnader	-21	-16
Valutakursförlust	-12	-12
Summa	-440	-121
Finansnetto	147	899

Not 9. Skatt		
Redovisad i resultaträkningen	2023	2022
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-76	-49
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	62	-141
Totalt redovisad skatt	-14	-190
Avstämning av effektiv skatt		
	2023	2022
Resultat efter bokslutsdispositioner	115	852
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-24	-176
Kvittning räntenetto	71	24
Ej avdragsgilla kostnader	-61	-38
Redovisad effektiv skatt	-14	-190

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 12,2 (22,3).

	IB 2022	Redovisat över resultat- räkningen 2022	Redovisat i eget kapital	UB 2022	Redovisat över resultat- räkningen 2023	Redovisat i eget kapital	UB 2023
Uppskjuten skatteskuld							
Derivatinstrument	29	-133	-	-104	62	-	-42
Emissionskostnader	-	-8	8	-	-	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	29	-141	8	-104	62	-	-42

Not 10. Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	8	7
Förvärv	1	1
Utgående anskaffningsvärden	9	8
Ingående avskrivningar	-6	-5
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående avskrivningar	-7	-6
Redovisat värde	2	2
Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen		
	2023	2022
Kostnad för utförda tjänster	1	1

Not 11. Andelar koncernföretag		
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 535	4 347
Lämnade koncernbidrag ¹	293	188
Vid årets slut	4 828	4 535
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 300	-1 112
Årets nedskrivningar ²	-293	-188
Vid årets slut	-1 593	-1 300
Redovisat värde vid årets slut	3 235	3 235

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

² Årets nedskrivningar ingår i resultaträkningens rad "Resultat från andelar i koncernföretag", se not 8 Finansiella intäkter och kostnader.

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag	Org. Nr.	Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	2023-12-31	2022-12-31
					Redovisat värde	Redovisat värde
Catena Logistik AB	556922-7365	Helsingborg	1 000	100,0	1 155	1 155
Catena Fastigheter AB	556754-0843	Helsingborg	1 000	100,0	0	0
Catena Obl. Holding AB	556984-8467	Helsingborg	1 000	100,0	15	15
Tribona AB	556870-4646	Helsingborg	48 657 051	100,0	2 065	2 065
Totalt					3 235	3 235

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

Specifikation av indirekt ägda dotterföretag

Firma	Org. nr.	Säte
Catena Adaptern 1 AB	556606-3631	Helsingborg
Catena Arendal 13:3 AB	556998-3314	Helsingborg
Catena Backa 23:5 KB	916624-0797	Helsingborg
Catena Backa 23:9 AB	556822-2433	Helsingborg
Catena Backa 97:10 AB	556595-0002	Helsingborg
Catena Backa Invest AB	556758-6838	Helsingborg
Catena Backanet AB	556720-9035	Helsingborg
Catena Basfiolen AB	556697-7129	Helsingborg
Catena Batteriet AB	559083-7182	Helsingborg
Catena Bavnavej A/S	DK 11483690	Gentofte
Catena Björred 1:208 AB	559207-0873	Helsingborg
Catena Björred AB	559106-8829	Helsingborg
Catena B-Kråkebo 1:56 AB	559016-9198	Helsingborg
Catena Borlänge AB	556605-0620	Helsingborg
Catena Borås Två AB	556537-6141	Helsingborg
Catena Broby AB	559246-1015	Helsingborg
Catena Bronsringen AB	556702-8153	Helsingborg
Catena Bröndby A/S	DK 30926080	Gentofte
Catena Bulten 1 AB	556968-2478	Helsingborg
Catena Bunkagården M 1 AB	556445-0087	Helsingborg
Catena Bunkagården M 2 AB	556912-0339	Helsingborg
Catena Burlöv AB	556605-0992	Helsingborg
Catena Dansered AB	556537-6166	Helsingborg
Catena Dansered Två AB	559351-2410	Helsingborg
Catena DK Invest ApS	DK 43746685	Gentofte
Catena Drivremmen 1 AB	559083-7117	Helsingborg
Catena Däcket 1 AB	559083-7166	Helsingborg
Catena Egeskovvej 20 ApS	DK 42604771	Gentofte
Catena Egeskovvej 24 ApS	DK 42865583	Gentofte
Catena Ekeby 2:2 AB	559081-1880	Helsingborg
Catena Fosite 4 AB	556775-7819	Helsingborg
Catena Fräsaren 12 AB	556987-6773	Helsingborg
Catena Fördelaren 1 AB	556605-2097	Helsingborg
Catena Förmannen AB	556667-7299	Helsingborg
Catena Generatorn 11 AB	556720-9043	Helsingborg
Catena Glasblåsaren 14 AB	556721-8531	Helsingborg
Catena Gårdsten 45:24	559369-7161	Helsingborg
Catena Gävle AB	556697-7194	Helsingborg
Catena Hanninge AB	556660-1596	Helsingborg
Catena Hevea 3 AB	556895-8812	Helsingborg
Catena HKN A/S	DK 12377347	Gentofte
Catena Hyltena AB	559342-4400	Helsingborg
Catena Hästhagen AB	556252-1616	Helsingborg
Catena Invest AB	556649-9108	Helsingborg
Catena Jakobsberg AB	556607-0925	Helsingborg
Catena Jordbromalm 4:41 AB	556731-8554	Helsingborg

Firma	Org. nr.	Säte	Firma	Org. nr.	Säte	Firma	Org. nr.	Säte
Catena Järfälla AB	556605-0737	Helsingborg	Catena Rollsbo AB	559053-0266	Helsingborg	Catena Vångagärdet AB	559086-8021	Helsingborg
Catena Jönköping AB	556536-7587	Helsingborg	Catena Rosersberg 11:116 AB	556893-9325	Helsingborg	Catena Välingen KB	969728-6160	Helsingborg
Catena Karlstad AB	556605-0695	Helsingborg	Catena Rosersberg 11:81 AB	559130-9629	Helsingborg	Catena Vårdshuset AB	556697-7145	Helsingborg
Catena Klarinetten 1 AB	556720-9050	Helsingborg	Catena Service AB	556750-7917	Helsingborg	Catena Värnamo AB	556950-7592	Helsingborg
Catena Klippan AB	556536-7579	Helsingborg	Catena Skogskojan 1 AB	556972-7547	Helsingborg	Catena Växjö Ett AB	556222-2595	Helsingborg
Catena Klippan Mega AB	556594-2603	Helsingborg	Catena Slottshagen 2:1 AB	556703-2809	Helsingborg	Catena Ånsta AB	559162-0611	Helsingborg
Catena Klökan 1:25 AB	559369-7179	Helsingborg	Catena Slätthög 1 AB	556929-6873	Helsingborg	Catena Åre 92 AB	559177-3980	Helsingborg
Catena Kokmose A/S	DK 31264596	Gentofte	Catena Slätthög 4 AB	556872-7639	Helsingborg	Catena Årsta AB	556605-0760	Helsingborg
Catena Kometvej ApS	DK 39610809	Gentofte	Catena Slätthög 6 AB	556929-6881	Helsingborg	Catena Åskatorp 4:9 AB	559341-1860	Helsingborg
Catena Konen AB	556802-4771	Helsingborg	Catena Smeden 1 AB	556950-7584	Helsingborg	Catena Örebro AB	556636-3270	Helsingborg
Catena Kopparverket AB	556700-1275	Helsingborg	Catena Snesholm 1:16 AB	559043-5995	Helsingborg	Catena Östanvinden AB	556697-7111	Helsingborg
Catena Korsberga 1 AB	556834-6539	Helsingborg	Catena Sockret 4 AB	559025-6698	Helsingborg	Hallsbergs Terminal AB	556317-5966	Helsingborg
Catena Kristianstad AB	556697-7202	Helsingborg	Catena Sockret 7 AB	559029-1208	Helsingborg	Logistikposition Karlshamn AB	556752-6040	Helsingborg
Catena Kungsbacka AB	556969-5439	Helsingborg	Catena Staby 7:34 AB	559305-5006	Helsingborg	Logistikposition Katrineholm AB	556692-4147	Katrineholm
Catena Källstalöt AB	556499-4076	Helsingborg	Catena Statorn AB	559130-9637	Helsingborg	Queenswall AB	559001-6696	Helsingborg
Catena Köpingegården HB	916626-8806	Helsingborg	Catena Stenvreten AB	556791-3982	Helsingborg	Queenswall Två AB	559164-2979	Helsingborg
Catena Lagret 1 AB	556660-1539	Helsingborg	Catena Stigamo 1:49 AB	559097-7657	Helsingborg			
Catena Lagret 4 AB	559007-5544	Helsingborg	Catena Stockholm AB	556519-4148	Helsingborg			
Catena Lake AB	559248-3365	Helsingborg	Catena Storheden 2:1 AB	559197-0149	Helsingborg			
Catena Linköping AB	556605-0471	Helsingborg	Catena Sundsvall AB	556605-0596	Helsingborg			
Catena Logistiken 3 AB	559177-6686	Helsingborg	Catena Sunnanå 5:16 AB	559071-0090	Helsingborg			
Catena Logistikpark 7H AB	559369-1230	Helsingborg	Catena Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg			
Catena Logistikpark Etuna 3 AB	559325-1274	Helsingborg	Catena Sunnanå Tre AB	556809-9955	Helsingborg			
Catena Logistikposition Helsingborg AB	556688-6635	Helsingborg	Catena Sunnanå Två AB	559023-3911	Helsingborg			
Catena Lokesvej ApS	DK 39605260	Gentofte	Catena Södertälje AB	556524-7433	Helsingborg			
Catena M.P. Allerups Vej 61 ApS	DK 40895108	Gentofte	Catena Söderåsen Fastighets AB	556634-8776	Helsingborg			
Catena Magasinet 3 AB	559002-1126	Helsingborg	Catena Tahe AB	556102-5304	Helsingborg			
Catena Mappen 4 AB	559100-3776	Helsingborg	Catena Tankbilen 9 AB	556956-0690	Helsingborg			
Catena Midco 1 AB	559177-6710	Helsingborg	Catena Terminal AB	559081-1948	Helsingborg			
Catena Midco 2 AB	559177-6702	Helsingborg	Catena Terminalen 1 AB	556312-0236	Helsingborg			
Catena Misteln AB	559011-1307	Helsingborg	Catena Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg			
Catena Morgongåva 15:33 AB	559246-5438	Helsingborg	Catena Tostarp Fyra AB	559351-2386	Helsingborg			
Catena Morup 5 AB	556632-3621	Helsingborg	Catena Tostarp Tre AB	559211-5124	Helsingborg			
Catena Mosås AB	556710-4459	Helsingborg	Catena Tostarp Två AB	559025-2259	Helsingborg			
Catena Målås 4:4 AB	559083-7133	Helsingborg	Catena Transportstaden Örebro AB	556591-2309	Helsingborg			
Catena Mölnlycke AB	556990-3379	Helsingborg	Catena Tågarp 16:22 AB	559018-0880	Helsingborg			
Catena Obl. AB	556984-8426	Helsingborg	Catena Umeå AB	556605-0562	Helsingborg			
Catena Projekt AB	556824-7570	Helsingborg	Catena Umeå Två AB	556708-3422	Helsingborg			
Catena Projekt JV 2 AB	559306-0717	Helsingborg	Catena Varalöv AB	556663-0025	Helsingborg			
Catena Projekt JV 3 AB	559306-0691	Helsingborg	Catena Vasslan AB	556697-7137	Helsingborg			
Catena Projekt JV AB	559248-3381	Helsingborg	Catena Viby 19:106 AB	559132-0170	Helsingborg			
Catena Projektutveckling AB	559248-3373	Helsingborg	Catena Vindtunneln 2 AB	556685-3064	Helsingborg			
Catena Projektutveckling Holding AB	559224-5483	Helsingborg	Catena Vissol AB	556140-0135	Helsingborg			
Catena PU1 AB	559373-9906	Helsingborg	Catena Vissol Två AB	556717-7653	Helsingborg			
Catena Ramlösa AB	559351-2378	Helsingborg	Catena Vrams AB	559211-4259	Helsingborg			
			Catena Vrangelsro 5:4 AB	559177-6694	Helsingborg			

Not 12. Andelar i intresseföretag

Intresseföretag	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1	1
Avyttring	-1	-
Redovisat värde vid årets slut	-	1

Intressebolaget Urban Services Sweden AB har avyttrats under 2023. I nedanstående tabell visas, förutom ägarandel och moderbolagets redovisade värde, intresseföretagens resultat och balansräkning i sammandrag, Mkr (100 procent).

2022

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Urban Services Sweden AB	559108-8397	Solna	33,3%	7	2	14	-	1
Totalt				7	2	14	-	1

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

Not 13. Kundfordringar

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

Not 14. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

Moderbolagets finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställt av Catenas styrelse. Mål och policy finns beskrivna i koncernens not 22 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Finansiering och finansieringsrisker

Lånevillkor, ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig ränta	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Företagscertifikat*	247	30	4,9%	3,1%
Skulder till kreditinstitut	-	350	-	4,2%
Obligationslån	1 400	1 400	4,2%	3,3%
Skulder till koncernföretag	4 235	3 222	4,8%	0,5%

* Genomsnittlig ränta anges med hänsyn till kostnad för backupfacilitet.

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

	Nominellt värde		Redovisat värde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ränteswapavtal	6 444	5 844	202	504

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 -37 Mkr (-31).

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgift för kreditfacilitet	7	6
Upplupna ränteintäkter	7	-
Förutbetalda lokalhyra	1	1
Övriga förutbetalda kostnader	6	4
Totalt	21	11

Not 16. Eget kapital

Antalet utgivna aktier per 31 december 2023

Aktieslag	Antal registrerade aktier	Aktiens kvotvärde, kronor	Totalt kvotvärde, kronor	Antal röster per aktie	Totalt antal röster
Stamaktie	50 212 478	4,40 kr	220 934 903,20 kr	1	50 212 478

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	144 711 125	7 246 971	32 888 892	32 888 892
2016	Riktad nyemission	1 525 102	146 236 226	346 614	33 235 506	33 235 506
2016	Riktad nyemission	11 000 000	157 236 226	2 500 000	35 735 506	35 735 506
2017	Riktad nyemission	7 383 275	164 619 501	1 678 017	37 413 523	37 413 523
2018	Riktad nyemission	1 255 452	165 874 953	285 330	37 698 853	37 698 853
2021	Riktad nyemission	2 322 808	168 197 762	527 911	38 226 764	38 226 764
2021	Riktad nyemission	13 200 000	181 397 762	3 000 000	41 226 764	41 226 764
2022	Riktad nyemission	18 139 774	199 537 536	4 122 676	45 349 440	45 349 440
2022	Riktad nyemission	19 953 754	219 491 290	4 534 944	49 884 384	49 884 384
2023	Riktad nyemission	1 443 614	220 934 903	328 094	50 212 478	50 212 478

De utdelningar som fastställdes på årsstämman och betalades ut under 2023 uppgick till 8,26 kr per aktie och totalt 413 Mkr. För 2023 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 8,50 kronor per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2023, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt

utdelningsbelopp om 427 Mkr. Utdelningsbeloppet motsvarar 97,3 procent av aktieutdelningen av Catenas finansiella mål, 439 Mkr.

Moderbolagets mål med kapitalförvaltning samt finansiella mål överensstämmer med koncernens och framgår av not 22 Finansiella instrument och finansiell riskhantering för koncernen.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	20	22
Upplupna räntekostnader	7	8
Övriga upplupna kostnader	5	3
Totalt	32	33

Not 18. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Garantiförpliktelser	-	-
Totalt	-	-

Ansvarsförbindelser	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	10 119	8 997
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	528	481
Totalt	10 647	9 478

Not 19. Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	472	245
Erlagd ränta	-107	-94
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	1
Förändring i värdet av derivat	301	-644
Mottagna koncernbidrag (utdelning)	-390	-323
Nedskrivning av finansiella tillgångar (erhållna koncernbidrag)	293	188
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-	2
Totalt	205	-776
Transaktioner som ej medför betalningar		
Konvertering av skuld till eget kapital	120	-

Avstämning av förändring i nettoskuld	Likvida medel ¹	Fordringar på intresseföretag	Räntebärande koncernfordringar	Skulder till intresseföretag	Lån	Räntebärande koncernskulder	Summa
Nettoskuld per 31 december 2021	981	-	5 548	-	-2 399	-3 239	891
Kassaflöde	1 154	36	1 717	-	630	47	3 584
Valutakursdifferenser	14	-	-	-	-11	-	3
Omföringar	-	-	30	-	-	-30	-
Nettoskuld per 31 december 2022	2 149	36	7 295	-	-1 780	-3 222	4 478
Kassaflöde	-1 785	-17	2 696	-	133	-727	300
Valutakursdifferenser	1	-	-	-	-	7	8
Andra ej likviditetspåverkande förändringar	-	-	-	-	-	-293	-293
Nettoskuld per 31 december 2023	365	19	9 991	-	-1 647	-4 235	4 493

¹ Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Not 20. Klassificering av finansiella instrument

2023	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar				
Räntederivat, använda för säkringsändamål	202	-	-	202
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	10 020	10 020
Likvida medel	-	-	365	365
Summa	202	-	10 385	10 587
Icke finansiella tillgångar				3 266
Totalt				13 853
Finansiella skulder				
Företagscertifikat	-	-	-247	-247
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Obligationslån	-	-	-1 400	-1 400
Leverantörsskulder	-	-	-6	-6
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-4 235	-4 235
Upplupna kostnader	-	-	-32	-32
Summa	-	-	-5 920	-5 920
Icke finansiella skulder				-3
Totalt				-5 923

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

2022	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar				
Räntederivat, använda för säkringsändamål	504	-	-	504
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	7 315	7 315
Likvida medel	-	-	2 149	2 149
Summa	504	-	9 464	9 968
Icke finansiella tillgångar				3 279
Totalt				13 247
Finansiella skulder				
Företagscertifikat	-	-	-30	-30
Skulder till kreditinstitut	-	-	-350	-350
Obligationslån	-	-	-1 400	-1 400
Leverantörsskulder	-	-	-6	-6
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-3 222	-3 222
Upplupna kostnader	-	-	-33	-33
Summa	-	-	-5 041	-5 041
Icke finansiella skulder				-5
Totalt				-5 046

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

Not 21. Närstående

Närståenderelationer

Moderbolaget har, utöver de närståenderelationer som anges för koncernen not 26, ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 11 Andelar i koncernföretag.

	2023	2022
Transaktioner med dotterföretag		
Inköp	5	4
Försäljning	73	63
Ränteintäkter	448	234
Räntekostnader	177	17
Mottagen utdelning	-	-
Mottagna koncernbidrag redovisade som utdelning	390	323
Lämnade koncernbidrag	232	237
Kortfristiga fordringar	9 990	7 295
Räntebärande skulder	4 235	3 222
Borgensförbindelser	10 119	8 997
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	-	-
Ränteintäkter	1	3
Kortfristiga fordringar	18	16
Långfristiga fordringar	-	21
Räntebärande skulder	-	-
Borgensförbindelser	528	481
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	2	2

Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 22. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

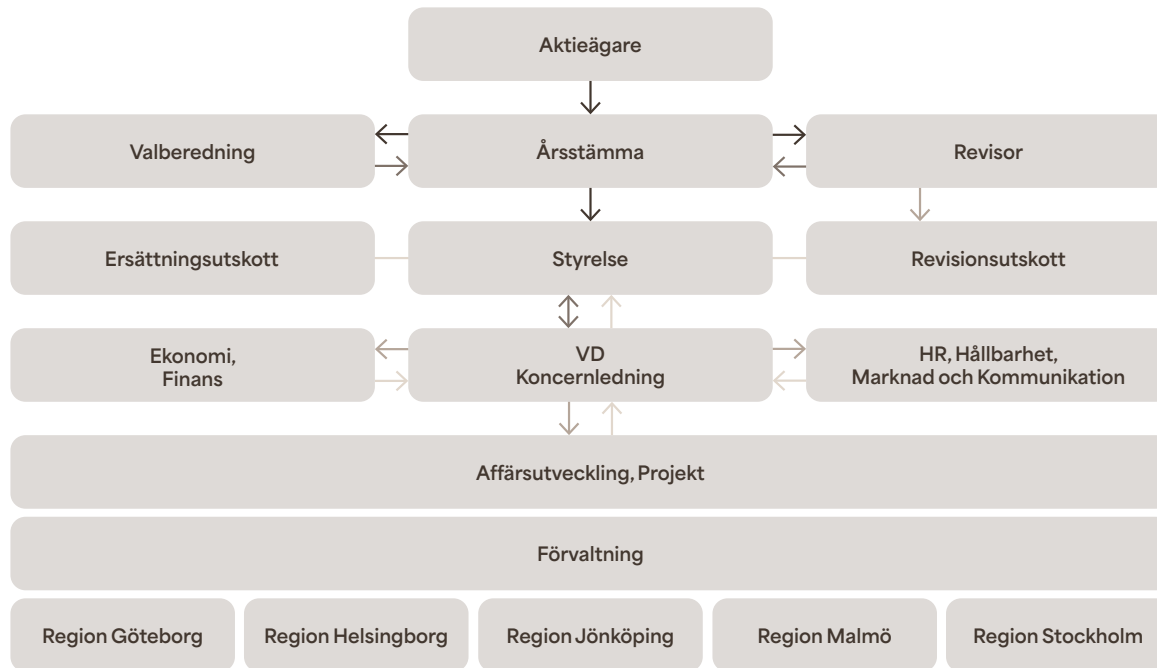
Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 27 april 2023. Föreslås omval av Katarina Wallin, Gustaf Hermelin, Héléne Briggert, Vesna Jovic, Caesar Åfors och Lennart Mauritzson samt att omval sker av Lennart Mauritzson som styrelsens ordförande. Magnus Swärth har undanbett sig omval. Vidare föreslår valberedningen omval av revisionsbolag och ansvarig revisor till revisionsbolaget KPMG med auktoriserade revisorn Camilla Alm Andersson som ansvarig revisor.

Catena har den 12 mars 2024 genomfört en riktad nyemission av aktier om cirka 2,1 miljarder kronor. Styrelsen i Catena AB (publ) har, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 27 april 2023, beslutat om en riktad nyemission av 4 660 344 aktier. Genom Nyemissionen tillförs Catena 2 097 Mkr före emissionskostnader. Teckningskursen i Nyemissionen har fastställts till 450 kronor per aktie genom ett accelererat book building-förfarande. Nyemissionen ökar det totala antalet aktier och röster i Catena med 4 660 344, från 50 212 478 till 54 872 822. Aktiekapitalet ökar med 20 505 513,60 kronor från 220 934 903,20 kronor till 241 440 416,80 kronor, vilket leder till en utspädningseffekt på 8,49 procent baserat på det totala antalet aktier och röster i Catena efter Nyemissionen. Likviddag för emission var den 15 mars 2024.

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

Bolagsstyrningsrapport

Det förtroende som är centralt för Catenas fortsatta framgångar bygger på en väl definerad bolagsstyrning. Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ett ekonomiskt, hållbart och etiskt perspektiv. Genom öppenhet och tillgänglighet ges aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem.



→ Val → Mål, strategi, policyer, instruktion
 → Utvärdering och löpande rapporter → Rapport, löpande utvärdering

"Återigen har Catenas alla medarbetare bevisat att bolagets affärsmodell och värdegrund utgör en robust bas även när marknaden och omvärlden präglas av osäkerhet. Starka kassaflöden och en stark finansiell ställning har under året skapat utrymme att hålla ett högt tempo i projektutvecklingen, driva en ambitiös hållbarhetsagenda, vidareutveckla erbjudandet till kunderna och dessutom förstärka organisationen.



Catena är ett bolag som drivs av att överträffa förväntningar. Styrelsen är mycket stolta över de värden Catena skapar för det logistiska nätverket, för kunder som opererar i bolagets fastigheter och för varje enskild aktieägare."

Helsingborg, mars 2024
 Lennart Mauritzson, Styrelsens ordförande

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

Bolagsstyrning

Catena är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Helsingborg, noterat på Nasdaq Stockholm. Catenas bolagsstyrning baseras på svenska regler och svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen men även noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm, Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och

Externa regelverk

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

Interna regelverk

Bolagsordning
Styrelsens arbetsordning
Befattningsinstruktioner
Värdegrund
Uppförandekod
Finanspolicy
Hållbarhetspolicy
Informations- och insiderpolicy
Andra policyer, handböcker och instruktioner
Ersättningsriktlinjer

andra relevanta regelverk. Utöver tillämpliga lagar och regelverk strävar Catenas styrelse och ledning efter att Catena ska leva upp till de krav som börsern, aktieägare och andra intressenter ställer på Catena. Svensk kod för bolagsstyrning finns tillgänglig via www.bolagsstyrning.se. Avvikelser från koden ska motiveras och förklaras.

Svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning och har inte rapporterat några avvikelser från denna under 2023.

Aktieägare

Catenas aktie handlas på Nasdaq Stockholm Large Cap. Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2023 till 220 934 903,20 kronor med ett kvotvärde om vardera 4,40 fördelat på 50 212 478 stamaktier.

Största ägare per 2024-02-29 är Backahill med 22,4 procent (22,5) av kapitalet och WDP NV/SA med 10,1 procent (10,0) av kapitalet, vilka är de enda aktieägarna med ett innehav överstigande 10 procent av aktierna i bolaget. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämma rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier.

→ Läs mer om Catenas aktie och ägare på sidorna 33-34.

Ägarfördelning efter innehav, per 2024-02-29

	Antal	Ägare Andel, %
1-500	16 239	95,7
501-1 000	364	2,1
1 001-5 000	190	1,1
5 001-10 000	40	0,2
10 001-20 000	30	0,2
20 001-	109	0,7
Totalt	16 972	100,0

Källa: Euroclear

Ägarstruktur 2024-02-29, största ägare	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	22,4
WDP NV/SA	5 026	10,1
Länsförsäkringar Fonder	2 770	5,5
PGGM Pensioenfonds	2 240	4,5
SEB Fonder	1 551	3,1
Vanguard	1 400	2,8
Black Rock	1 100	2,2
Gustaf Hermelin	1 064	2,1
Columbia Threadneedle	1 003	2,0
Fjärde AP-fonden	963	1,9
Norges Bank	842	1,7
AFA Försäkring	794	1,6
AXA	715	1,4
Handelsbanken Fonder	622	1,2
APG Asset Management	578	1,2
Övriga aktieägare	18 323	36,3
Totalt	50 212	100,0

Källa: Monitor (Modular Finance).

Årsstämma

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



räkenskapsårets utgång, ska beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av Catenas vinst eller förlust samt beslut om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas.

Årsstämma den 27 april 2023

Årsstämma hölls den 27 april 2023 i Helsingborg och följande beslut fattades i enlighet med framlagda förslag:

- Fastställande av räkenskaperna för 2022 och beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och VD.
- Beslut om utdelning vid två tillfällen om vardera 4,13 kr per aktie.
- Omval av samtliga styrelseledamöter.
- Omval av styrelsens ordförande Lennart Mauritzson, som ej innehar någon annan befattning på Catena.
- Omval av KPMG AB som revisionsbolag.
- Godkännande av ersättning till styrelse och revisionsbolag.
- Fastställande av ersättningsriktlinjer och godkännande av ersättningsrapport.
- Bemyndigande för styrelsen att förvärva och avyttra egna aktier. Förvärv respektive avyttring får högst ske av 1/10 av bolagets samtliga aktier och beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen.
- Bemyndigande för nyemission av aktier eller konvertibler, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna att delta i emissionen och med eller utan föreskrift om apport eller kvittning. Bemyndigandet får högst avse sammanlagt 1/10 av vid styrelsens första emissionsbeslut totalt utestående antal aktier. Nyemission ska ske på för marknaden sedvanliga villkor. Bemyndigandena om förvärv och nyemission är begränsade så att antalet egna aktier i bolaget som förvärvas och antalet nya aktier som emitteras inklusive antalet aktier som kan komma att utges till följd av konvertering av emitterade konvertibler, enligt beslut av styrelsen med stöd av dem tillsammans högst kommer motsvara 1/10 av bolagets samtliga utestående aktier.
- Ändring av bolagsordning.

Fullständigt protokoll finns på www.catena.se/om-oss/bolagsstyrning/arsstamma/tidigare-arsstammor/

Årsstämma 2024

Catenas årsstämma hålls den 25 april 2024 klockan 16.00 på Hotel Clarion Sea U, Helsingborg. Aktieägare som vill delta i stämman ska vara upptagen i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken och anmäla sig och eventuellt bidra till stämman senast den 22 april. Aktieägare som inte kan/vill delta på stämman kan rösta via ombud, poströstning, per brev eller digitalt via BankID. Utförlig information om årsstämman finns på Catenas webbplats www.catena.se.

Valberedning

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvodet, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer. Valberedningen består av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Valberedningens ledamöter samt de ägare dessa företrädare ska i enlighet med beslutet offentliggöras så snart de utsetts. Valberedningen har under 2023 haft följande sammansättning:

Valberedning

Namn	Utsedd av
Anders Nelson (t o m 2023-10-13)	Ordförande i valberedning och utsedd av WDP NV/SA
Markus Wallentin (fr o m 2023-10-13)	Ordförande i valberedningen och utsedd av WDP NV/SA
Benjamin Woesthoff Johannes Wingborg Lennart Mauritzson	PGGM Investments Länsförsäkringar Fondförvaltning AB Styrelsens ordförande och utsedd av Backahill Inter AB

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

Valberedningens ordförande var Anders Nelson t o m 2023-10-13 och därefter tillträdde Markus Wallentin som valberedningens ordförande, medan styrelsens ordförande Lennart Mauritzson är sammankallande. De fyra ägarrepresentanterna har tillsammans

cirka 42,0 procent av rösterna i Catena per den 1 oktober 2023.

Vid ägarförändringar ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Samtliga valberedningsledamöter har grundligt tagit ställning till om det föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Catena. Riktlinjer från de största ägarna inför nominering till Catenas styrelse är att styrelsen ska ha en balanserad mix av kunskaper och erfarenheter som är relevanta för bolaget och dess utveckling. Valberedningen har tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy vid framtagandet av sitt förslag, som ska leda till att styrelsen får en lämplig sammansättning och mångfald vad gäller kön, bakgrund och ålder. Valberedningen har tagit upp de frågor som det åligger valberedning att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning och har bland annat diskuterat följande:

- Styrelsens storlek.
- Kompetensområden som bör finnas i styrelsen.
- Hur nuvarande styrelse uppfyller de krav som kommer att ställas med hänsyn till Catenas utveckling framöver.
- Styrelsens sammansättning med hänsyn tagen till kön, erfarenhet, ålder och bakgrund.
- Möjlighet för återväxt i styrelsen.
- Förekomst av eventuella intressekonflikter i styrelsearbetet.
- Val av revisorer och dess ersättningar.
- Beslut om principer för utseende av valberedning.

Catenas valberedning anser att styrelseledamöterna har hög kompetens och omfattande erfarenhet beträffande fastigheter, logistik, finanser, offentlig verksamhet, styrning, e-handel och hållbarhet. Vidare anser valberedningen att det bland styrelseledamöterna finns en bredd vad gäller nationalitet, utbildning, ålder och erfarenhet. Styrelsen bestod vid utgången av 2023 av fem män och tre kvinnor motsvarande 62,5 procent (62,5) män och 37,5 procent (37,5) kvinnor.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta Catenas och koncernens angelägenheter på ett över tid hållbart sätt så 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 2023

Nedanstående redovisas i stora drag vad som behandlats på styrelsemötena och härutöver har löpande fattats beslut om bland annat investeringar, transaktioner och finansiering. Under året har totalt 13 styrelsemöten ägt rum inklusive per capsulam möten.



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 området som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett fastighetsbolag. Bland ledamöterna finns kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, hållbarhet, finansiering, logistik, digital handel och affärsutveckling. Catenas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter utan suppleanter. Catenas styrelse består av åtta ledamöter som valdes vid årsstämman den 27 april 2023. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se presentation av styrelsen och företagsledningen på sidorna 143-144.

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 2023 hölls 13 protokollförda styrelsemöten, varav 1 var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidan 143.

Koncernens CFO har under året varit styrelsens sekreterare. Även Finanschefen har varit adjungerad. På styrelsemötena har, förutom listade punkter, marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats liksom löpande uppföljning av resultat och ställning, värderingar av koncernens fastigheter, likviditet och finansiering och hållbarhetsrapportering samt investerings- och avyttringsbeslut.

I Catenas Uppförandekod som beskriver hur Catena och dess anställda ska agera för att leva upp till den värdegrund och ställningstaganden som styrelsen beslutat, behandlas även risker för intressekonflikter för styrelseledamöter och hur de undviks. Uppförandekoden tar hänsyn till samtliga intressenter såsom kunder, medarbetare, ägare, leverantörer och andra intressenter som stat och kommuner. Styrelsen har löpande kontakter med externa intressenter, deltar för Catenas räkning i olika intresseorganisationer och följer även löpande upp bolagets arbete med kundundersökningar, Catenas varumärke och arbetet med Great Place to Work. Samtliga policys beslutas av styrelsen och de följer löpande upp arbetet och efterlevnaden av dessa.



Uppföljning sker kvartalsvis av koncernledning och därefter av styrelsen för samtliga mål, fastighetsutveckling, marknad, finansiella såväl som hållbarhetsmål. Vidare rapporteras löpande kring intern kontroll och IT. Varje medlem i ledningsgruppen har ansvar för sitt respektive område och rapporterar till styrelsen i olika omfattning. Ekonomi, finans, hållbarhet, marknad och kommunikation, HR samt affär, projekt och förvaltning.

Catenas huvudansvariga revisor Camilla Alm Andersson, KPMG, har varit adjungerad vid ett tillfälle, vid styrelsemötet den 21 februari 2023, då det även hölls ett separat möte med revisorn då medlemmar ur ledningen ej deltog.

Styrelsen har under hösten 2023 genomfört en utvärdering av sitt arbete under året. Undersökningen utvärderar elva olika aspekter av styrelsearbetet, till exempel: styrelsemedlemmars insatser och kompetenser, strategi, riskhantering och hållbarhet. Utvärderingen visade på en stabil, adaptiv och strategisk styrelse. Arbetet med riskhantering och att ta vara på de fördelar med att driva verksamheten med ett hållbarhetsfokus är de största möjligheterna för styrelsen framöver. Styrelseutvärderingen har presenterats för valberedningen och där granskas styrelsens roll och sammansättning. För styrelsen blir utvärderingen en fortlöpande utveckling av arbetssätt och säkerställer att styrelsen kan fatta välgrundade beslut.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Catenas hållbarhetsmål och dessa är integrerade i bolagets affärsstruktur. De ansvarar för och beslutar om hållbarhetspolicy och uppförandekod samt godkänner den årliga hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsmålen, som långsiktigt löper till 2030, ingår i affärsplanen som årligen beslutas av styrelsen. VD och koncernledning har det löpande och övergripande ansvaret för att genomföra strategi och mål för hållbarhet på Catena. Hållbarhetschefen agerar talesperson för, samordnar och styr hållbarhetsarbetet och rapporterar löpande i koncernledningen där denna ingår samt rapporterar även årligen till styrelsen. Hållbarhetsteamet implementerar hållbarhetsfrågor och koordinerar löpande även med övriga verksamhetsområden inom bolaget. Varje år rapporteras och diskuteras även Catenas riskanalys, inkluderade klimatrelaterade risker och risker kring mänskliga rättigheter i styrelsen. Styrelsen godkänner bolagets riskhantering i samband med godkännandet av bolagets årsredovisning med hållbarhetsrapport.

Catena arbetar även efter miljöledningssystem ISO 14001, ett arbete som bygger på engagemang och kunskap hos de anställda. Vidare får både personal och styrelse, intern och extern utbildning inom hållbarhet, Uppförandekoden och bolagets policys. All ny personal får en introduktionsutbildning inom hållbarhet som en del i Catenas onboarding-process. Styrelsens kompetens i hållbarhetsfrågor utvecklas även kontinuerligt genom det löpande arbetet.

Härutöver följer Catena - som en del i samhällsutvecklingen av det logistiska nätverket - även FN Global Compact, FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen i Catena arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Catenas bolagsordning och är föremål för årlig översyn. Styrelsen utser VD och utvärderar också VD:s arbete. Denne närvarar inte vid denna utvärdering. Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Catenas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerade rapporteringssystem. Systemen som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte och fungera väl. Löpande på styrelsemötena sker avrapportering kring Catenas och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, utveckling av hållbarhet, aktuella marknadsfrågor, projektredovisning samt i förekommande fall underlag för investeringsbeslut, förvärv och fastighetsförsäljningar.

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

Utvärdering av styrelsen

Varje år genomför Catenas styrelseordförande en utvärdering av styrelsens förmåga att lösa sin uppgift, dess 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 öppna frågor som respektive ledamot har att ta ställning till. Frågeunder-

laget berör också styrelsens sammansättning, dess funktion inkluderande struktur och processer samt samverkan med ledningen. Det vill säga frågor som värderar styrelsens funktion och kapacitet att fatta korrekta beslut och styra bolaget på ett ansvarsfullt sätt. Dessa överväganden ligger till grund för en, mellan ordföranden, valberedningen och den enskilde ledamoten, privat dialog som utgår ifrån bolagets planering och förväntningarna på ledamoten likväl som ledamotens förväntningar på styrelsen. Valberedningen som också har samtal med bolagets VD och revisor föreslår, bland annat utifrån den gjorda utvärderingen av styrelsen, på årsstämman en styrelse för det kommande verksamhetsåret. Processen har i betraktelse av styrelsens balanserade sammansättning avseende framför allt kompetens men också kön och ålder visat sig fungera väl.

Styrelsens utskott

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska hantera frågor om bland annat ersättning och andra anställningsvillkor för VD och ledande befattningshavare samt ersättningsramverk för övriga anställda och frågor om eventuella rörliga ersättningsprogram inom koncernen. Ersättningsutskottet har bestått av Katarina Wallin (ordförande), Lennart Mauritzson samt Hélène Briggert. De i utskottet utsedda ledamöterna har specialistkompetenser inom organisationsledning, HR och ersättningar.

Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utöva tillsyn över rutiner för redovisning, finansiell- och hållbarhetsrapportering, IT och intern kontroll. Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete och följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionsutskottet har bestått av Caesar Åfors (ordförande), Vesna Jovic och Magnus Swärdh. Vid vissa möten har även Ordförande Lennart Mauritzson varit adjungerad. De i utskottet utsedda ledamöterna har specialistkompetenser inom ekonomi, finans, hållbarhet och styrning. Vid utskottets möten har också Jörgen Eriksson (VD), Sofie Bennsten (CFO), Martin Dellbratt (Redovisningschef), och Camilla Alm-Andersson (ansvarig revisor, KPMG) deltagit. samt vid vissa möten deltog även Amanda Thynell (hållbarhetschef) samt Torbjörn Westman (ansvarig hållbarhetsrevisor, KPMG).

Revisor

Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn en detaljerad redogörelse till styrelsen två gånger per år. Vid denna redogörelse förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har revisionsbyrån även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt, redovisning och hållbarhetsrapportering.

VD

VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. VD ska även övervaka efterlevnaden av mål, policys och strategiska planer som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

Aktiemarknadsinformation

Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Aktuell information om Catena som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter finns på Catenas webbplats www.catena.se. Informationen kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via mejl.

Intern kontroll och riskhantering

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap. 6 § årsredovisningslagen och punkt 10 i Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den

interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån.

Catena har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll, som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

Styrelsen har fastställt ett antal policys och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen och VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten och hållbarhetsarbetet, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs i bolagets kritiska processer, såväl på fastighetsnivå som på regionnivå genom löpande resultatuppföljning. Analys av nyckeltal sker även i den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt.

Det övergripande ansvaret för Catenas riskhantering är styrelsens, det operativa ansvaret är delegerat till VD. För identifierade risker som kan uppkomma i verksamheten och av beteenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende finns utarbetade policys, instruktioner och mandat som löpande följs upp. Risker som bygger på händelser utanför bolagets kontroll och som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera den skadeverkan som det kan medföra tecknas väl avvägda försäkringslösningar. På samma sätt hanteras risken för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Catenas agerande.



Slutligen finns en visselblåstjänst som underlättar för anställda och samarbetspartners som anonymt vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller Catenas policys. Anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör.

Väsentliga avvikelser och eventuella åtgärder som uppkommer kommuniceras till styrelsen vid behov och om och när sådana inträffar. Under 2023 har inga väsentliga händelser kopplat till hållbarhet, uppförandekod eller övriga policys rapporterats till styrelsen.

Extern kommunikation regleras på övergripande nivå av en Informations- och insiderpolicy. Den interna informationen sker främst genom regelbundna möten samt via bolagets intranät.

→ Se också sidorna 36-39, Risker och riskhantering.

Helsingborg, mars 2024 Styrelsen



Styrelse

**LENNART MAURITZSON****Styrelseordförande.****Nationalitet:** Sverige**Födelseår:** 1967. **Invald år:** 2021.**Utbildning:** Civilekonom från Halmstad Högskola/Lunds Universitet. Juristutbildning, Lunds Universitet.**Huvudsysselsättning:** VD och koncernchef, Backahill AB.**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot Brinova Fastigheter AB, Wihlborgs Fastigheter AB, Fabège AB och Rögle Marknads AB**Aktieinnehav:** Inga aktier.**Beroendeförhållande:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.**Närvaro styrelsemöten:** 13/13**Närvaro ersättningsutskott:** 1/1**Närvaro revisionsutskott (adjungerad):** 1/4**HÉLÈNE BRIGGERT****Styrelseledamot.****Nationalitet:** Sverige**Födelseår:** 1985. **Invald år:** 2017.**Utbildning:** Civilekonom från Lunds universitet.**Huvudsysselsättning:** VD och delägare i The Active Brands

Group Scandinavia AB och HEG Invest AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i bolag inom HEG-koncernen.**Aktieinnehav:** 800 aktier.**Beroendeförhållande:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.**Närvaro styrelsemöten:** 13/13**Närvaro ersättningsutskott:** 1/1**GUSTAF HERMELIN****Styrelseledamot.****Nationalitet:** Sverige**Födelseår:** 1956. **Invald år:** 2013.**Utbildning:** Ekonomistudier, Handelshögskolan i Stockholm.**Huvudsysselsättning:** Egen verksamhet inom jord- och skogsbruk

samt fastighetsutveckling.

Aktieinnehav: 1 064 000 aktier (genom bolag).**Beroendeförhållande:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.**Närvaro styrelsemöten:** 13/13**VESNA JOVIC****Styrelseledamot.****Nationalitet:** Sverige**Födelseår:** 1961. **Invald år:** 2020.**Utbildning:** Socionomutbildning.**Huvudsysselsättning:** Kommun-

direktör, Järfälla kommun.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i chefsföreningen inom Akademikerförbundet och SIQ-Institutet för kvalitetsutveckling.**Aktieinnehav:** Inga aktier.**Beroendeförhållande:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.**Närvaro styrelsemöten:** 13/13**Närvaro revisionsutskott:** 4/4**MAGNUS SWÄRDH****Styrelseledamot.****Nationalitet:** Sverige**Födelseår:** 1968. **Invald år:** 2019.**Utbildning:** Civilekonom.**Huvudsysselsättning:** CFO Backahill AB.**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande Lima Timmerhus AB. Styrelseledamot Rögle BK, Gram Group AB och Foodhills Fastigheter AB.**Aktieinnehav:** 800 aktier.**Beroendeförhållande:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.**Närvaro styrelsemöten:** 8/13**Närvaro revisionsutskott:** 2/4**JOOST UWENTS****Styrelseledamot.****Nationalitet:** Belgien**Födelseår:** 1969. **Invald år:** 2022.**Utbildning:** Ingenjör från KULeuven samt MBA, Vlerik Business School.**Huvudsysselsättning:** VD, WDP.**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Xior Student Housing.**Aktieinnehav:** Inga aktier.**Beroendeförhållande:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.**Närvaro styrelsemöten:** 13/13**KATARINA WALLIN****Styrelseledamot.****Nationalitet:** Sverige**Födelseår:** 1970. **Invald år:** 2013.**Utbildning:** Civilingenjör från Kungl. tekniska högskolan. Beteendevetenskap och företagsekonomi vid Stockholms universitet.**Huvudsysselsättning:** Strategikonsult och delägare i Evidensgruppen.**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Belatchew Arkitekter AB, Evimetrix AB, Bernow Lindqvist Wallin AB och Au Point AB. Styrelseledamot i Evidens blw AB, AB Borudan Ett, John Mattson Fastighetsföretagen AB, Kavajjer AB, Nordisk Byggdag.**Aktieinnehav:** 245 aktier.**Beroendeförhållande:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.**Närvaro styrelsemöten:** 12/13**Närvaro ersättningsutskott:** 1/1**CAESAR ÅFORS****Styrelseledamot.****Nationalitet:** Sverige**Födelseår:** 1959. **Invald år:** 2020.**Utbildning:** Jägmästarexamen.**Huvudsysselsättning:** Egen verksamhet på Virå Bruk.**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Intea Fastigheter AB samt styrelseledamot i CRK Forest Management AB.**Aktieinnehav:** Inga aktier.**Beroendeförhållande:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.**Närvaro styrelsemöten:** 13/13**Närvaro revisionsutskott:** 4/4

Företagsledning



JÖRGEN ERIKSSON

Befattning: VD

Födelseår: 1972. **Anställd sedan:** 2016.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare befattningar: Affärs- och fastighetschef samt Regionchef på Catena. Ekonomi-ansvarig på Helsingborgs Storbildsbolag AB.

Aktieinnehav: 5 500 aktier.



SOFIE BENNSTEN

Befattning: Vice VD och CFO.

Födelseår: 1969. **Anställd sedan:** 2013.

Utbildning: Ekonom.

Tidigare befattningar: Koncerncontroller och HR på Catena. Administrativ chef och Redovisningschef på Brinova Fastigheter AB.

Aktieinnehav: 500 aktier.



JOHAN FRANZÉN

Befattning: Affärs- och fastighetschef.

Födelseår: 1978. **Anställd sedan:** 2022.

Utbildning: Ekonomstudier.

Tidigare befattningar: Affärsområdeschef Industri/Logistik på Platzer. Innan dess bakgrund inom logistik och fastigheter, bland annat som regionchef på Catena.

Aktieinnehav: 186 aktier.



MALIN NISSEN

Befattning: HR-chef.

Födelseår: 1967. **Anställd sedan:** 2020.

Utbildning: Ekonom.

Tidigare befattningar: Chef Affärsstöd på Catena. Rekryteringskonsult på Dreamwork och olika chefsbefattningar inom offentlig verksamhet.

Aktieinnehav: 400 aktier.



ANNIE NYBLOM

Befattning: Marknads- och kommunikationschef.

Födelseår: 1978. **Anställd sedan:** 2018.

Utbildning: Informations- och kommunikationsstudier.

Tidigare befattningar: Bakgrund inom kommunikation och marknadsföring på bland annat Helsingborgshem och Studentlitteratur.

Aktieinnehav: 100 aktier.



DAVID SILVESJÖ

Befattning: Finanschef.

Födelseår: 1979. **Anställd sedan:** 2018.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Investment AB Garnen. Ledamot Svensk Fastighetsfinansiering.

Tidigare befattningar: Finanscontroller/IR på Catena. Finance/Funding manager och koncerncontrolling på Heimstaden samt olika roller inom Swedbankkoncernen.

Aktieinnehav: 352 aktier.



AMANDA THYNELL

Befattning: Hållbarhetschef.

Födelseår: 1990. **Anställd sedan:** 2021.

Utbildning: Ekonomie masterexamen, Management.

Tidigare befattningar: Tidigare Hållbarhetscontroller på Catena. Har innan dess arbetat i olika befattningar inom detaljhandeln.

Aktieinnehav: 75 aktier.

→ Ytterligare och aktuell information om uppdrag och innehav finns på www.catena.se



Vinstdisposition

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens finansiella status är tillräckligt solid för att såväl utveckla verksamheten som att föreslå en kontant utdelning i linje med bolagets utdelningspolicy.

Vinstdisposition

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § Aktiebolagslagen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	7 539 009 138
Årets resultat	1 019 167 321
Summa	7 640 925 870

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 8,50 kr per aktie	426 806 063
I ny räkning balanseras	7 214 119 807
Summa	7 640 925 870

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2024, att Catena ska lämna en utdelning om 8,50 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2023, vilket innebär en total utdelning på 426 806 063 kronor (413 400 040). Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 51,9 procent i koncernen. Efter avdrag för den föreslagna utdelningen uppgår soliditeten i koncernen till cirka 51,3 procent. Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen ska uppgå till lägst 40 procent.

Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som angetts ovan, anser styrelsen att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn

till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsen finner att det finns full täckning för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Efter den föreslagna vinstutdelningen bedömer styrelsen att bolagets och koncernens egna kapital samt likviditet kommer att vara tillräckligt med hänsyn till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen bedömer att den föreslagna aktieutdelningen inte kommer att påverka Catenas förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Styrelsen bedömer också att de för verksamheten nödvändiga investeringarna inte påverkas negativt. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer, se sidorna 95-136.

Fastigheten Morgongåva 15:33 i Morgongåva.



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 22 mars 2024. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2024.

Helsingborg den 22 mars 2024

Lennart Mauritzson
Styrelseordförande

Hélène Briggert
Styrelseledamot

Vesna Jovic
Styrelseledamot

Gustav Hermelin
Styrelseledamot

Magnus Swärdh
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Caesar Åfors
Styrelseledamot

Joost Uwents
Styrelseledamot

Jörgen Eriksson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 22 mars 2024

KPMG AB

Camilla Alm-Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Catena AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 137-142. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 11-39, samt 95-146 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 137-142. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa

kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Se not 2 *Redovisnings- och värderingsprinciper* på sidorna 100-102 och not 13 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 110-111 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 30 872 Mkr per den 31 december 2023, vilket utgör ca 92 % av koncernens totala tillgångar. Koncernen gör kvartalsvisa värderingar av samtliga fastigheter med hjälp av en intern värderingsmodell. Koncernen gör dessutom externa värderingar enligt ett rullande schema. Under 2023 har 94% av fastigheterna vid något tillfälle värderats externt. Varje kvartal jämförs den interna värderingen med de externa värderingarna. Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller

underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har granskat och bedömt Catenas rutiner för att ta fram indata till externa värderingar och att rutinerna är konsekvent tillämpade. Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt. Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna. Vi har haft möten med en av värderarna i samband med årsbokslutet och gått igenom väsentliga antaganden. Vi har stickprovsvis testat ett antal av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har kontrollerat upplysningarna om förvaltningsfastigheter som bolaget lämnar i not 2 och 13 i årsredovisningen, särskilt vad avser information kring bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Se not 2 *Redovisnings- och värderingsprinciper* på sidorna 100-102 och not 13 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 110-111 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2023 investerat i fastigheter för totalt 3 148 Mkr, varav 1 209 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 9 Mkr. Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna ej beaktas korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner granskat underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 2 och 13 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–9, 152–156 samt hållbarhetsrapport på sidorna 41–92. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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 Accounting Standards 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för

bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
 - inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.
- Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.



Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catena AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så

att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för

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

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Catena AB (publ) för år 2023. Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Catena AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.



RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 137-142 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 227, 201 22, Malmö, utsågs till Catena AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 28 april 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2022.

Malmö den 22 mars 2024

KPMG AB

Camilla Alm-Andersson
Auktoriserad revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor

Översikter och information



Flerårsöversikt

Alternativa nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i rapporten utöver vad som definieras enligt IFRS. Bolaget menar att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och ledning

då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Nyckeltal, koncernen

	2023	2022	2021	2020	2019		2023	2022	2021	2020	2019
NYCKELTAL						Aktierelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	1 808	1 544	1 387	1 264	1 183	Aktiens direktavkastning, %	1,8	2,1	1,4	1,9	1,6
Driftöverskott, Mkr	1 447	1 220	1 095	1 004	903	Aktiens totalavkastning, %	23,4	-29,7	48,4	-5,3	90,1
Förvaltningsresultat, Mkr	1 107	954	824	719	627	Eget kapital per aktie, kr	346,34	334,71	273,00	201,34	167,59
Resultat före skatt, Mkr	1 335	2 445	3 367	1 924	1 523	Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	22,15	21,35	20,40	19,06	16,63
Årets resultat, Mkr	986	1 996	2 692	1 527	1 224	Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital per aktie, kr ¹	20,60	19,88	19,93	18,91	16,25
Resultat per aktie, kr ¹	19,74	44,68	66,63	40,51	32,46	Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	392,17	371,39	323,74	245,08	202,87
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, Mkr	1 029	888	805	713	613	Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	378,12	358,54	310,78	234,49	193,99
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	30 872	27 219	23 400	18 612	16 271	Avyttringsvärde EPRA NDV per aktie, kr	335,33	327,36	261,07	188,00	154,25
Balansomslutning, Mkr	33 499	31 206	25 821	20 324	17 685	Förvaltningsresultat efter aktuell skatt					
Antal utestående aktier, miljoner	50,2	49,9	41,2	37,7	37,7	EPRA Earnings per aktie, kr	21,09	20,94	19,75	18,47	16,12 ⁴
Antal utestående aktier, genomsnittligt, miljoner ¹	50,0	44,7	40,4	37,7	37,7	EPRA NIY Direktavkastning, %	5,4	4,8	4,9	5,5	5,8
						EPRA "topped up" NIY Direktavkastning, %	5,5	5,0	5,1	5,7	6,1
						EPRA vakansgrad, %	3,4	2,8	5,3	3,8	5,0
ALTERNATIVA NYCKELTAL						ÖVRIGA NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade						Fastighetsrelaterade					
Överskottsgrad, %	80,0	79,0	79,0	79,4	76,3	Antal fastigheter	132	125	126	113	109
Belåningsgrad, %	37,1	31,7	43,1	50,1	53,2	Uthyrbar yta, tkvm	2 278	2 185	2 126	1 948	1 843
						Hysesvärde, Mkr	1 897	1 645	1 521	1 389	1 265
Finansiella						Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	97,2	94,7	96,2	95,0
Avkastning på eget kapital, %	5,8	14,3	28,6	22,0	21,1	Aktierelaterade					
Avkastning på totalt kapital, %	6,2	7,2	14,7	11,1	10,2	Börskurs, kr	471,40	388,60	564,00	385,00	413,50
Genomsnittlig ränta, %	3,7	3,0	1,9	2,3	2,6	Börsvärde, Mkr	23 670	19 385	23 252	14 514	15 588
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	3,2	3,0	3,1	2,3	Högst betalt under året, kr	477,80	594,00	593,00	446,00	421,50
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,8	3,6	3,3	2,2	1,3	Lägst betalt under året, kr	339,40	288,60	363,00	213,50	213,00
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,2	7,9	9,2	9,3	9,7	Utdelning per aktie, kr	8,50 ³	8,26	8,00	7,50	6,50
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr	7,5	6,4	9,1	9,5	9,7	Antal anställda	65	55	47	46	42
Räntebärande skulder, Mkr	11 892	10 782	11 068	9 735	8 785						
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,9	4,5	4,0	4,1						
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,6	1,0	1,3	1,4						
Soliditet, % ²	51,9	53,5	43,6	37,4	35,7						
Soliditet exklusive goodwill, % ²	53,3	54,8	45,0	39,0	37,5						

Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns i not 29, Alternativa nyckeltal.

¹ Före och efter utspädning. ² Historiska siffror är justerade utifrån nuvarande presentation av balansräkning. ³ Styrelsens förslag.

⁴ Pro forma.

EPRA nyckeltal

EPRA nyckeltal

EPRA European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bland annat sätter standard för, till IFRS kompletterande, finansiell rapportering. EPRA:s rekommendationer för redovisning och rapportering beskrivs i EPRA Best Practices Recommendation Guidelines (EPRA BPR). Rekommendationen syftar till att öka transparens och jämförbarhet mellan Europas börsnoterade fastighetsbolag. Catena rapporterar nedan nyckeltal i enlighet med denna rekommendation.

	2023, jan-dec		2022, jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	1 054	21,09	936	20,94
	Förvaltningsresultat efter den teoretiska skatt hänförlig till förvaltningsresultat som Catena skulle betala utan hänsyn till underskottsavdrag. EPRA Earnings per aktie (EPS) beräknas utifrån vägt genomsnittligt antal utestående aktier.			
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	19 692	392,17	18 527	371,39
	Långsiktigt substansvärde är tänkt att visa nettotillgångarnas långsiktiga värde utan omsättning av aktuell fastighetsportfölj. Detta innebär att tillgångar och skulder, som inte innebär någon utbetalning i närtid, exkluderas. För Catenas del innebär det att EPRA NRV beräknas utifrån eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat, uppskjuten skatt och goodwill associerad med uppskjuten skatt.			
EPRA NTA Aktuellt substansvärde	18 986	378,12	17 886	358,54
	Antagandet bakom aktuellt substansvärde EPRA NTA är att det sker omsättning i fastighetsportföljen som innebär realisering av viss andel av de uppskjutna skatteskulderna. Catena har, baserat på transaktionshistorik, gjort antagande att fastigheterna realiserar under 50 år där 10 procent görs som fastighetstransaktioner och 90 procent säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 5,15 procent. EPRA NTA beräknas som EPRA NRV med den skillnad att justering görs för beräknad verklig uppskjuten skatt.			
EPRA NDV Avyttringsvärde	16 838	335,33	16 330	327,36
	EPRA NDV är tänkt att representera ett avyttringsvärde där samtliga tillgångar avyttras (som fastighetstransaktioner) och inga skulder hålls till förfall. Avyttringsvärdet beräknas som eget kapital med återläggning av goodwill samt justerad med verkligt värde på räntebärande skulder.			

	2023, jan-dec	2022, jan-dec
	%	%
EPRA NIY Direktavkastning	5,4	4,8
	NIY baseras på kontrakterad årshyra för fastigheter i egen portfölj samt vår andel av årshyra i fastigheter ägda i joint ventures, efter avdrag för inestegrabatter. Från dessa årshyror görs avdrag för förväntade drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Detta överskott ställs i relation till förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning med tillägg för andel av förvaltningsfastigheter ägda i joint ventures och efter avdrag för utvecklingsmark och ännu ej färdigställda projekt.	
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	5,5	5,0
	I beräkning av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.	
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	3,4	2,8
	EPRA Vacancy rate visar hur stor del av hyresvärdet som inte erhålls på grund av vakanser. EPRA Vakansgrad beräknas som hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut i procent av hyresvärde för hela fastighetsportföljen.	

Definitioner

FLERÅRSÖVERSIKT, DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Syfte			
Aktiens direktavkastning	Föreslagen utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets slut.	Belyser den kassaflödesgenererande avkastningen för aktieinnehavet.	EPRA NIY Direktavkastning	Driftöverskott i relation till förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning justerat för andel via joint ventures och avdrag för utvecklingsmark och ej färdigställda projekt.	Ger uttryck för den förväntade avkastningen år 1 på balansdagens hyresgenererande fastighetsportfölj.
Aktiens totalavkastning	Aktiekursens utveckling under året med tillägg för utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början.	Belyser den totala värdetillväxten för aktieinnehavet.	EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	Som EPRA NIY med återläggning av värdet av initiala rabatter.	Ger uttryck för en normaliserad avkastning på balansdagens hyresgenererande fastighetsportfölj.
Antal utestående aktier	Registrerat antal aktier per balansdagen.	Används för beräkning av balansnyckeltal.	EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	Eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat, uppskjuten skatt och goodwill associerad med uppskjuten skatt.	Visar nettotillgångarnas långsiktiga värde utan omsättning av aktuell fastighetsportfölj.
Antal utestående aktier, genomsnittligt	Vägt genomsnittligt antal aktier.	Används för beräkning av resultat- och avkastningsnyckeltal.	EPRA NTA Aktuellt substansvärde	Eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat och goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt.	Visar substansvärdet med antagande om att det sker omsättning i fastighetsportföljen som innebär realisering av viss andel av de uppskjutna skatteskulderna.
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.	Visar hur ägarnas kapital har förräntats under perioden.	EPRA Vacancy rate	Hyresvärdet för outhyrda ytor vid årets slut i procent av hyresvärdet för hela fastighetsportföljen.	Visar hur stor del av hyresvärdet som inte erhålls på grund av vakanta ytor.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.	Visar hur det totala kapitalet har förräntats under perioden.	Förvaltningsresultat	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.	Visar verksamhetens operativa resultat samt något förenklat kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive betald skatt.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder avseende fastigheter efter avdrag för likvida medel, i procent av bokfört värde på fastigheter vid årets slut.	Belyser koncernens finansiella risk.	Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.	Visar verksamhetens operativa resultat i relation till insatt kapital.
Börsvärde	Antalet utestående aktier multiplicerat med senast betald på angiven dag.	Börsvärdet anger det samlade värdet för alla aktier i Catena.	Genomsnittlig ränta	Genomsnittlig ränta för låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.	Belyser koncernens ränterisk avseende räntebärande skulder.
Driftöverskott	Hyresintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration.	Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före finansnetto och värdeförändringar.	Hyresintäkter	Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.	Åskådliggör koncernens intäkter från fastighetsuthyrning.
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.	Beskriver respektive akties andel av det egna kapitalet.	Hyresvärde	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Belyser koncernens intäktspotential.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska nyttjandegraden av Catenas fastigheter.	Kapitalbindning	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.	Belyser (re-) finansieringsrisken för koncernens räntebärande skulder.
EPRA Earnings	Förvaltningsresultat efter den teoretiska skatt hänförlig till detta resultat som skulle betalas utan hänsyn till underskottsavdrag.	Ett internationellt erkänt mått på verksamhetens operativa resultat.	Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	Årets kassaflöde före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalys.	Belyser Catenas förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten.
EPRA NDV Avyttringsvärde	Eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.	Representerar ett avyttringsvärde där samtliga tillgångar avyttras (som fastighetstransaktioner) och inga skulder hålls till förfall.			

Nettoskuld/EBITDA, (R12), ggr	Räntebärande skulder minskad med räntebärande tillgångar i genomsnitt i förhållande till driftöverskottet minskat med kostnader för central administration. Beräknat på rullande 12 månader.	Ett mått på koncernens finansiella risk. Mäter nettoskuldsättning i förhållande till intjäning.
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr	Räntebärande skulder minskad med räntebärande tillgångar på balansdagen i förhållande till driftöverskottet minskat med kostnader för central administration enligt aktuell intjäningsförmåga.	Ett mått på koncernens finansiella risk. Mäter nettoskuldsättning i förhållande till framtida intjäning enligt intjäningsförmågan.
Resultat före skatt	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.	Åskådliggör resultat efter värdeförändringar.
Resultat per aktie	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier.	Belyser Catenas resultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
Räntebindning, år	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.	Belyser ränterisk för koncernens räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.	Belyser koncernens finansiella risk.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets slut.	Belyser koncernens finansiella styrka och belåningens hävstångseffekt.
Soliditet	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.	Belyser koncernens finansiella stabilitet.
Soliditet exklusive goodwill	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill.	Belyser koncernens finansiella stabilitet, som om rörelseförvärv hade varit tillgångsförvärv.
Uthyrbar yta	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.	Belyser verksamhetens omfattning och intäktpotential.
Årets resultat	Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.	Åskådliggör koncernens resultat för perioden.
Överskottsgrad	Driftöverskott i procent av hyresintäkterna.	Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före finansnetto och värdeförändringar.

HÅLLBARHET, DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Syfte
Biodiversitet	Ett samlat begrepp för att beskriva variation mellan arter och av ekosystem, används synonymt med biologisk mångfald.	Ett grundläggande begrepp för att åskådliggöra koncernens arbete.
Energiintensitet, kWh per kvm	Total energianvändning från fastighetsel, verksamhetsel och värme dividerad med genomsnittlig beräknad uthyrningsbar yta (LOA).	Belyser koncernens energieffektiveringsarbete, relevant mått att följa över tid för att visa på minskad energiförbrukning/kvm.
Normalårskorrigerad värme	Faktisk värmeanvändning räknas om för att ta hänsyn till temperatur och utomhusklimat.	Möjliggöra en mer rättvis jämförelse av värden mellan år, utan att avvikande väderförhållanden påverkar beräkningarna.
Nettonoll växthusgasutsläpp	Så låga växthusgasutsläpp som möjligt, där de faktiska utsläppen kompenseras med "negativa" utsläpp på annat vis, så att de utsläppen blir netto noll.	Koncernens hållbarhetsmål är nettonoll till 2030 i scope 1-3, därav viktigt att synliggöra vad Catena definierar som nettonoll.
Nettoutsläpp	Skillnaden mellan de växthusgasutsläpp som faktiskt orsakas och det som görs för att minska utsläppen, dvs. antingen genom att faktiskt minska utsläpp eller genom att "fånga upp" utsläpp genom andra åtgärder (klimatkompensera).	Belyser skillnaden mellan negativa och positiva växthusgasutsläpp, synliggör därför de faktiska utsläppen.
Skadelindringshierarkin	Skadelindringshierarkin består av fyra på varandra följande steg, där man ska ha uttömt möjligheterna att lindra skada med hjälp av den tidigare kategorin åtgärder innan man tillämpar den senare. De tre första stegen är, i tur och ordning; undvika, minimera och restaurera, sista steget är att kompensera. Skadelindringshierarkin används synonymt med kompensations-trappan.	Skadelindringshierarkin är ett konkret verktyg för koncernen för att efterleva och följa försiktighetsprincipen. I miljöbalken, i hänsynsreglerna, beskrivs försiktighetsprincipen, där det tydligt står att verksamhetsutövaren ska vidta åtgärder i sin verksamhet eller vidta försiktighetsmått för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller andra olägenheter för miljö och hälsa uppstår.

Catena året om

Catena har som mål att underlätta marknads värdering av företaget genom tydlig information. Catena arbetar för en snabb och öppen redovisning till aktieägare, finansmarknad och andra intressenter. Informationsgivning sker i enlighet med gällande lagstiftning, Nasdaqs regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning samt bolagets insiderpolicy.

Viktiga datum

2024-04-25	Delårsrapport januari-mars 2024
2024-04-25	Årsstämma 2024
2024-05-21	Logistiktrender
2024-07-05	Delårsrapport januari-juni 2024
2024-10-25	Delårsrapport januari-september 2024
2025-02-20	Bokslutskommuniké 2024
2025-04-28	Årsstämma 2025

Kapitalmarknadsinformation

Catena informerar löpande om sin verksamhet, aktuella händelser och förändringar som sker genom att regelbundet träffa analytiker, investerare, aktieägare och finansärer. Catena planerar in egna, enskilda möten med exempelvis investerare och banker samt deltar i sammanhang som aktiesparträffar och kapitalmarknadsdagar och möten som arrangeras av banker.

I samband med publicering av delårsrapporterna webbsänds presentation av delårsbokslutet.

Årsstämma 2024

Catenas årsstämma hålls den 25 april 2024 klockan 16.00 på Hotel Clarion Sea U, Helsingborg. Aktieägare som vill delta i stämman ska vara upptagen i den av Euroclear Sweden AB framställda

aktieboken och anmäla sig och eventuellt biträde till stämman senast den 19 april 2024. Aktieägare som inte kan/vill delta på stämman kan rösta via ombud, poströstning, per brev eller digitalt via BankID.

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

I framkant

Catena är drivande inom både logistikområdet och i fastighetsbranschen genom att samverka för innovation och utveckling på olika sätt och i olika forum. Bolaget arrangerar seminariet Logistiktrender årligen – en uppskattad mötesarena för ny kunskap och inspiration. 2024 sker Logistiktrender den 21 maj.

Adresser

Följ Catena

På bolagets webbplats www.catena.se finns aktuell information om verksamheten, fastighetsbeståndet, projektutveckling, finansiella rapporter, nyckeltal, aktieinformation och mycket mer. Informationen på webbplatsen finns även på engelska. För att få information löpande kan en prenumerationstjänst på företagets webbplats användas. Den finansiella informationen kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via e-post.

Genom att följa Catena på LinkedIn, Facebook eller Instagram finns möjlighet att få ytterligare information om vad som händer i bolaget.

An English version will as from March 26, 2024 be available at www.catena.se.

Catena AB är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget är bildat och registrerat enligt svensk rätt med firmanamnet Catena AB (publ) och organisationsnummer 556294-1715. Bolaget har sitt säte i Helsingborg, Sverige. Catenas årsredovisning publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är den officiella. Årsredovisningen är publicerad på bolagets webbplats (www.catena.se) den 26 mars 2024. Utskrivet exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning.

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.

Adresser

Huvudkontor

Catena AB (publ)

Box 5003
250 05 Helsingborg
Tel vxl 042-449 22 00

Bud/besöksadress

Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg



Regionkontor

Tel vxl 042-449 22 00

Region Syd

Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg

Lagervägen 4

232 37 Arlöv

Region Väst

Fibervägen 2
435 33 Mölnlycke

Region Öst

Gasverksvägen 1
611 35 Nyköping

Depåvägen 1

901 37 Umeå



CATENA

Catena är ett börsnoterat fastighetsbolag som på ett hållbart sätt och genom samarbete utvecklar och långsiktigt förvaltar effektiva logistikanläggningar. De strategiskt placerade fastigheterna försörjer Skandinaviens storstadsregioner och är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden. Det övergripande målet är att generera ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten för att möjliggöra hållbar tillväxt och stabil avkastning.

Catena-aktien handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Överträffar förväntningar

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



Tar ansvar över tid

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



Är engagerade

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



catena.se