

CATENA

2022

Årsredovisning
med Hållbarhetsrapport

Framtidens logistikfastigheter



Innehållsförteckning

INLEDNING

Catena – detta är vi

Catena i korthet	4–7
Året i korthet	8–9

VD har ordet

Ett starkare Catena trots turbulenta tider	10–11
--	-------

Marknad och trender

Globala drivkrafter formar Catenas strategi	12–13
Föränderlig omvärld skapar ökad efterfrågan	14–15
Kunskapsledare	16

VERKSAMHETEN

Affärsmodellen

Så skapar vi värde	18–19
Måluppfyllelse 2022	20–21
Det logistiska nätverket	22–23
Aktiv och långsiktig förvaltning	24–25
Fastighetsutveckling – en central värdedrivare	26–33
Markbank för framtiden	34–38
Värdestyrd organisation, effektiv affärsstruktur	39–40

Fastighetsrörelsen

2022 – stark utveckling i en föränderlig värld	41–43
Aktuell intjäningsförmåga	44
Marknadsutsikter	45
Fastighetsvärdering	46
Regionernas utveckling	48–49
Fastighetsförteckning	50–53

Finansiering

Stark kapitalstruktur	54–57
Catena-aktiens utveckling	58–59

HÅLLBARHET OCH RISKHANTERING

Hållbarhetsrapport

Hållbarhet-en avgörande del i affären	62–63
Hållbarhetsstyrning	64–67
Långsiktighet och samverkan	68–93
EU:s taxonomiförordning	94–95
TCFD	96–99
Hållbarhetsnoter	100–118
Revisorns rapport	119

Risker och riskhantering

Riskhantering	120–124
---------------	---------

FINANSIELL INFORMATION OCH BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehåll, finansiella rapporter och noter	126
Finansiella rapporter – koncernen	127–129
Noter – koncernen	130–153
Finansiella rapporter – moderbolaget	154–156
Noter – moderbolaget	157–165

Bolagsstyrningsrapport

Styrelsens ordförande	166
Bolagsstyrning	167–172
Vinstdisposition	173
Styrelse och företagsledning	174–175

Undertecknande och revisionsberättelse

Årsredovisningens undertecknande	176
Revisionsberättelse	177–180

ÖVERSIKTER OCH INFORMATION

Flerårsöversikt	182
EPRA nyckeltal	183
Definitioner	184–185
Catena året om	186
Pressmeddelanden	187

OM DEN HÄR RAPPORTEN

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

Catenas legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 18–59, 120–124 och 126–176. Catenas hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen omfattar sidorna 62–118.

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

A photograph of a modern, multi-story building with a light blue-grey facade. The word 'CATEENA' is written vertically in large, red, sans-serif capital letters on the left side of the building. The building has several windows, some with white frames, and a series of circular air vents or lights along the top edge. The sky is blue with some light clouds. In the foreground, there are green trees and bushes. A large red circle is overlaid on the right side of the image, containing white text.

CATEENA

**Catena –
detta är vi!**

Catena – detta är vi!

Catena är den ledande aktören för logistikfastigheter i Skandinavien. Vi utvecklar och förvaltar långsiktigt effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien. Genom samarbete och på ett hållbart sätt länkar vi Skandinaviens godsflöden.

125
fastigheter

27 219
Mkr fastighetsvärde

2 185
tkvm uthyrbar yta

5,5
år genomsnittlig
kontraktstid

97,2
% ekonomisk
uthyrningsgrad

31,7
% belåningsgrad



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!

Göteborg

Fastigheter i regionen: 20
Fastighetsvärde: 4 624 Mkr
Hyresvärde: 260 Mkr
Total uthyrbar yta: 350 tkvm

Stockholm

Fastigheter i regionen: 46
Fastighetsvärde: 10 906 Mkr
Hyresvärde: 656 Mkr
Total uthyrbar yta: 833 tkvm

Helsingborg

Fastigheter i regionen: 26
Fastighetsvärde: 5 118 Mkr
Hyresvärde: 322 Mkr
Total uthyrbar yta: 501 tkvm

Jönköping

Fastigheter i regionen: 10
Fastighetsvärde: 1 383 Mkr
Hyresvärde: 87 Mkr
Total uthyrbar yta: 147 tkvm

Malmö

Fastigheter i regionen: 23
(varav 10 fastigheter i Danmark)
Fastighetsvärde: 5 188 Mkr
Hyresvärde: 320 Mkr
Total uthyrbar yta: 354 tkvm



Catena verkar inom Skandinavien, ett område som är en av de rikaste platserna i världen. Under 2021 uppmättes befolkningen till 27 miljoner¹ och BNP per capita överstiger det europeiska snittet. Befolkningen växer och har en stark köpkraft vilket skapar goda förutsättningar för företag. Ur ett logistiskt perspektiv är Skandinavien väl positionerat, exempelvis rankas Greater Copenhagen som ett av världens mest attraktiva logistiska områden med möjlighet att nå 100 miljoner konsumenter inom 24 timmar².

¹Exklusive Island

²Greater Copenhagen_the growing logistics hotspot_Pharmaceutical Manufacturing and Packing Sourcer_2019.pdf (hubspot.net)

En investering i framtidens logistiknät

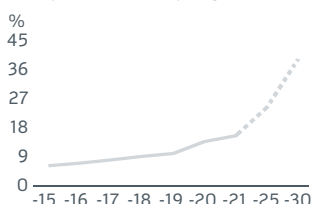
Catena bygger långsiktiga värden genom att utveckla och förvalta effektiva logistikläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien. Vi har en bevisad förmåga att skapa stark tillväxt med åtföljande förbättringar av vårt förvaltningsresultat. En i branschen unik markbank och ett strukturerat hållbarhetsarbete är ytterligare garantier för en fortsatt positiv utveckling.



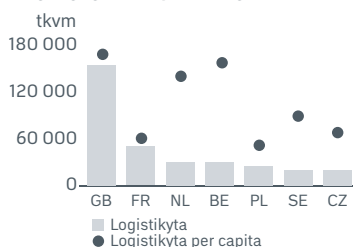
Globala trender formar framtidens logistikfastigheter

Logistiksegmentets starka tillväxt globalt är drivet av ett antal stora megatrender. Demografiutvecklingen med fler men också äldre människor ställer nya krav på hur produkter och tjänster levereras. Urbaniseringen förändrar de logistiska flödena och primelägen växer i betydelse. Digitaliseringen ger upphov till nya kanaler och ökade förväntningar hos konsumenter, som en följd har e-handeln det senaste årtiondet vuxit 15 procent CAGR. Tillväxten inom exempelvis e-handeln har också lett till ett ökat behov av tredjepartslogistik och smarta, snabba leveranser – inte minst den sista sträckan till konsument – växer i betydelse. Jämte alla trender löper ett ständigt ökande behov av att göra leveranskedjorna mer hållbara.

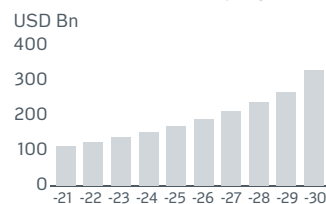
Svensk e-handelsandel av total detaljhandelsförsäljning



Tillgänglig mark i prime-lägen minskar



Globala marknaden för kylager



Marknadstrender skapar ny efterfrågan

Den skandinaviska logistikmarknaden har generellt låg vakansgrad, ökande internationellt intresse och konkurrens om fastigheter och tomter. Med högre byggpriser, brist på mark i bra lägen och historiskt låga hyresnivåer ger det utrymme för en positiv hyresutveckling framöver.

Geopolitiska spänningar, handelshinder, ökade fraktkostnader och inköps- och komponentutmaningar innebär vidare att företag behåller större lager och försörjer fler funktioner. Det ökar efterfrågan på logistikläggningar i rätt lägen.

Beteendeförändringar, som ett ökat intresse för färsk mat och för att köpa matvaror online, driver efterfrågan på kylager. Kylageraktörer eftersträvar energieffektivitet och vill minska växthusgasutsläppen samtidigt som många kylförvaringsanläggningar är äldre och drar mycket energi. Catena har ett växande antal kylförvaringsanläggningar, både i nybyggda och kommande projekt, och ser en stor potential inom segmentet.

Dessa marknadstrender ökar främst behoven av terminaler, distributionslager och kylager.



27 219
Mkr

Fokuserad affärsmodell skapar aktieägarvärde

Sedan 2013, då vi valde att fokusera på logistikfastigheter, har Catena stadigt skapat aktieägarvärde. Koncernens fastighetsvärde har vuxit från 4 722 Mkr 2013 till 27 219 Mkr 2022. Förvaltningsresultatet har under samma period ökat med 23,5 procent per år i genomsnitt. Ett starkt kassaflöde ger utrymme för fortsatt utveckling och aktieägarvärde. Utdelningspolicyn innebär att Catena långsiktigt ska utdela minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt. Catena arbetar kontinuerligt med att skapa värde för alla sina intressenter.



Fem faktorer som gör Catena marknadsledande

Fokuserad affärsmodell

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

Marknadsledande markbank

Historiskt har Catena framgångsrikt förvärvat råmark med goda, framtida möjligheter för etablering av logistikfastigheter. Det gör att Catena idag har en total potentiell markbank om cirka 4,7 miljoner kvm i strategiska logistinklän. Värdefull kompetens för att noggrant kunna följa detaljplansprocessen och goda relationer med kommuner och näringsliv gör Catena till en attraktiv partner.

Långsiktiga kundrelationer bidrar till starkt kassaflöde

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

Fokus på hållbarhet ger ökad attraktivitet

Förmågan att erbjuda smarta ytor och optimera flöden med minimal påverkan är avgörande i en omställning där klimatförändringar 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 – oavsett om det handlar om fastigheterna, samhället eller rollen som arbetsgivare. Genomtänkta strategier och ett långsiktigt förhållningssätt gynnar både ekonomiska, sociala och miljömässiga värden.

Hållbar och effektiv projektutveckling

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



2022 i siffror – ännu ett år av tillväxt



Nya ytor, kvm

59 103

Nya ytor har tillkommit via förvärv och färdigställda projekt



Värdeökning, %

+16

Fastighetsbeståndet uppgår nu till 27 219 Mkr



Miljöcertifiering, kvm

549 049

25 procent av beståndet är nu miljöcertifierat



Investeringar, Mkr

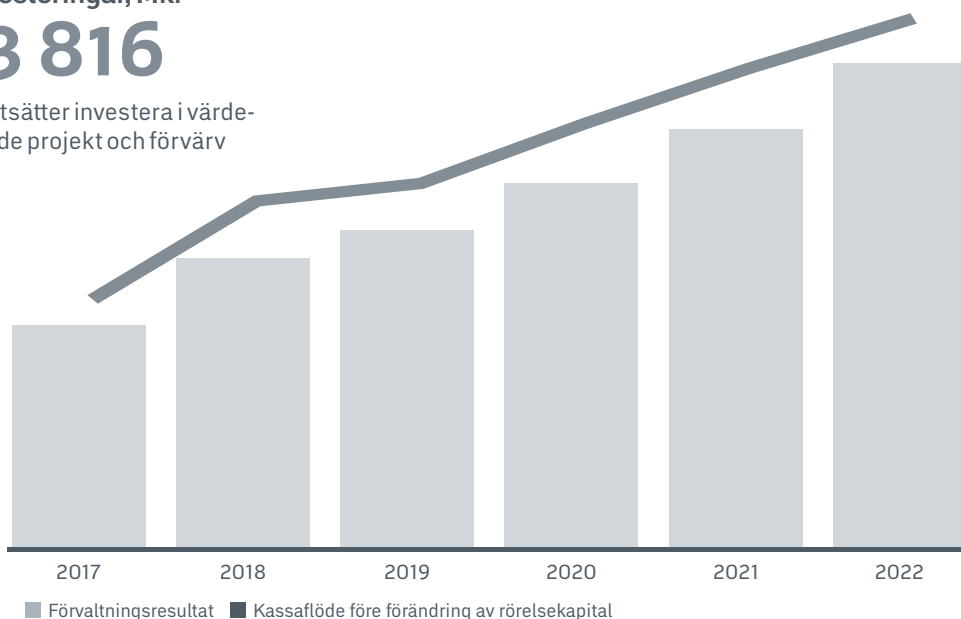
3 816

Catena fortsätter investera i värdeskapande projekt och förvärv

Förvaltningsresultat, %

+16

Förvaltningsresultatet ökade till 954 Mkr



3 viktiga händelser under året



Välkomnar ny långsiktig partner
Under året genomfördes en riktad emission till det belgiska logistikfastighetsbolaget WDP. Genom emissionen blev WDP näst största ägare i Catena och bolagen påbörjar en samverkan inom en rad områden.



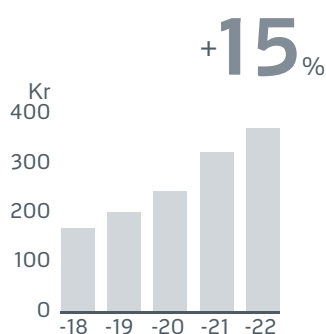
Fortsätter optimera portföljen
Under året har Catena fortsatt förvärva moderna logistikanläggningar på utmärkt läge och sålt icke-strategiska tillgångar. Genom det har portföljen fortsatt att optimeras.



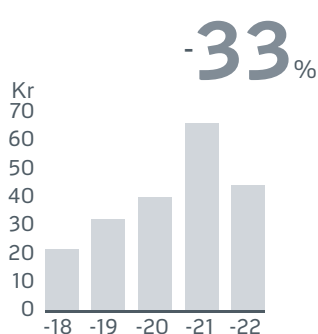
Största projektet någonsin
Catena annonserade under året sitt största projekt någonsin. I Jönköping kommer bolaget att bygga ett 86 600 kvm stort centrallager åt Elgiganten.

Vi skapar värde

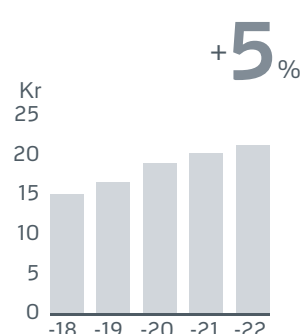
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, 371,39 kr per aktie.



Resultatet per aktie minskade till 44,68 kr.



Förvaltningsresultat per aktie ökade till 21,35 kr.



→ Mer om aktiens utveckling på sidorna 58–59.

Ett starkare Catena trots turbulenta tider

När vi stänger böckerna för 2022 står Catena fortsatt starka och är välpositionerade inför framtiden. Under ett år präglad av krig, en eskalerande energikris samt stigande inflation och räntekostnader är det lätt att börja avvika från långsiktiga strategier. Vi gör som vi alltid har gjort – vi håller fast vid vår specialiserade inriktning och vårt fokus att äga de bästa logistikfastigheterna med de bästa kunderna. Det har hjälpt oss att nå ett starkare resultat under 2022 och gör oss redo att agera på spännande möjligheter under 2023.

” Vi håller fast vid vår specialiserade inriktning och vårt fokus att äga de bästa logistikfastigheterna med de bästa kunderna.

Catenas långsiktiga strategi ger resultat

Vår strategi går tillbaka till 2013 då bolaget tog ett beslut att utveckla vårt erbjudande utifrån ett fokus på enbart logistikfastigheter. Vid den tiden betraktades segmentet som riskfyllt med svaga hyresgäster och hög vakansrisk. Redan då såg vi att flera stora megatrender, som exempelvis ökad urbanisering och digitalisering, driver efterfrågan på ny logistikyta. Dessa megatrender ligger till grund för den förändring som sedan har skett där den primära försäljningspunkten har skiftat från fysisk butik till e-handel, idag sker närmare 15 procent av all svensk detaljhandel via nätet. Skiftet har lett till att fler och större logistikytor behövs eftersom transporterna av varor har gått från att handla om större pallar som gick till ett fåtal butiker till att även inkludera enskilda paket direkt till konsument. De senaste åren har det uppstått ett stort behov av nya ytor och eftersom utbudet är begränsat har värderingarna drivits upp. Utvecklingen är inte unik för de marknader Catena verkar på, det är en global förändring som ger en god indikation kring vad vi kan förvänta oss de kommande åren.

Med dessa långsiktiga trender i ryggen har Catena en svårslagen position. Vårt växande nät av fastigheter omfattar bland annat terminaler för omedelbar omlastning, logistiklager för förvaring, distributionslager, olika typer av omnilager samt fastigheter för citylogistik. Anläggningarna rymmer såväl automation som avancerade och kyl- och

fryslager och våra kunder är ledande tredjepartslogistikföretag som DHL och Postnord, dagligvaruhandelsbolag som Dagab och ICA samt ledande e-handelsdetaljhandlare som Boozt.com. Många av våra fastigheter ligger inom det som i logistikkretsar kallas den ”gyllene triangeln” mellan storstadsregionerna Malmö, Göteborg och Stockholm. Sedan 2020 har vi även expanderat i Danmark. Fastigheterna ligger i nära anslutning till motorvägar och i anslutning till större befolkningscentra – allt för att kunna minimera transportsträckor och optimera flöden för varor och gods.

Vår kvalitativa portfölj har skapats genom förvärv, egna projekt och investeringar i det befintliga beståndet. För att fortsätta växa har vi genom åren förvärvat mark i tidiga stadier utan detaljplan. Tack vare vår kompetens internt kan vi vara en aktiv part i detaljplaneprocessen, en viktig förutsättning för byggnation av nya anläggningar på de bästa logistiklägena. Markbanken och vår förmåga att driva egen projektutveckling effektivt har varit nyckeln till vårt värdeskapande, stärkt vårt kunderbjudande och gett oss ett attraktivt alternativ på transaktionsmarknaden. Vi är selektiva när det kommer till förvärv, vi agerar på attraktiva möjligheter i transaktionsmarknaden när rätt tillfälle ges men prioriterar egna projekt där vi ser möjlighet till högre avkastning och värdeskapande. På så sätt optimerar vi vår portfölj och idag har vi ett modernt bestånd med marknadsledande kunder inom flera kundsegment.

Ledande i alla hänseenden

Vår vilja att vara det ledande logistikfastighetsbolaget är för oss en ambition att vara ledande på flera sätt och inom flera områden – inte minst inom hållbarhet. Våra hållbarhetsmål slår bland annat fast att vi ska ha nettonoll växthusgasutsläpp och att vårt bestånd ska vara nettopositivt sett till biodiversitet till 2030. Ett projekt som gör att vi tar stora kliv i rätt riktning är vårt projekt i Jönköping med Elgiganten där vi bygger deras 86 000 kvm stora central-

” Vi vill vara drivande i utvecklingen av nästa generations lager- och logistikbyggnader som har en viktig roll att spela som attraktiv arbetsplats och en positiv kraft i samhället.



” Att Catena idag är ett ledande logistikfastighetsbolag är resultatet av ett långsiktigt och metodiskt lagbygge där våra medarbetare är vår främsta tillgång.

lager med högt ställda hållbarhetskrav. Förutom att vi vill nyttja det stora taket för energiproduktion och göra plats för en stor andel gröna ytor både på och intill anläggningen så kommer den dessutom certifieras enligt WELL, en certifiering för social hållbarhet. Vi vill vara drivande i utvecklingen av nästa generations lager- och logistikbyggnader som har en viktig roll att spela som attraktiv arbetsplats och en positiv kraft i samhället.

De negativa effekterna som kommer med att exploatera råmark för logistik går att påverka. Vi arbetar metodiskt för att minska vårt avtryck – koldioxidbudgetering, mer användning av trä i konstruktioner och etablering av grönområden har idag blivit en naturlig del av Catenas sätt att utveckla. Det finns dock mer att göra. Vi ser stora möjligheter att fortsätta vidareutveckla våra processer för att minska vårt avtryck och hushålla med resurser på bästa sätt. EU:s taxonomiförordning och andra initiativ som bekräftar att vi är på rätt väg och underlättar jämförelser mellan bolag hjälper oss i arbetet. Vi ser också en potential i fortsatta investeringar för produktion av energi som ett sätt att anpassa vårt erbjudande för den verklighet vi och våra kunder verkar i samtidigt som vi tar ett samhällsansvar för framtida energiförsörjning.

Catena – ett starkt lagbygge

Att Catena idag är ett ledande logistikfastighetsbolag är resultatet av ett långsiktigt och metodiskt lagbygge där våra medarbetare är vår främsta tillgång. Alla som arbetar på Catena besitter unika kunskaper och erfarenheter som ligger till grund för våra framgångar. Jag är stolt över att vi har kunnat växa vår organisation under 2022 utan att tappa vår Catena-kultur. Vid 2022 års medarbetarundersökning i samarbete med Great Place to Work lyckades vi bibehålla vårt höga förtroendeindex på 88 procent.

Att överträffa förväntningar, ta ansvar över tid och vara engagerade är det som kännetecknar oss, det var vi eniga om när vi alla tillsammans identifierade vad som är våra drivkrafter. Under året har vi visat att det fortfarande stämmer – gång på gång. Därför vill jag rikta ett stort tack till alla mina kollegor, både de som arbetat länge på Catena och de som nyligen blivit en del av vårt gäng för att de vill vara med och utveckla framtidens samhälle. Jag är övertygad om att vi kan bibehålla vårt momentum även under nästa etapp på vår spännande resa genom vårt hårda arbete och stora engagemang.

Helsingborg i mars 2023
Jörgen Eriksson

Globala drivkrafter formar Catenas strategi

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



Digitalisering driver e-handelstillväxt

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



Catena och digitaliseringen

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



Smartare och effektivare logistik med automation och robotisering

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



Catena och automationen

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



En fungerande handel kräver klimatomställning

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



Catena och klimatomställningen

Vi tar ansvar över tid och med nya målsättningar är vi delaktiga i utvecklingen och kan på allvar utöva ett positivt inflytande på både miljön och på våra intressenter. Under 2021 uppdaterades Catenas hållbarhetsmål avseende klimatomställning: Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030. 100 procent nettopositivt bestånd gällande biodiversitet till 2030. 100 procent av den uthyrningsbara ytan ska vara miljöcertifierad. Läs mer i Hållbarhetsrapporten på sidorna 62–119.



Demografi

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



Catena och de demografiska förutsättningarna

Befolkningens sammansättning och utveckling påverkar Catenas erbjudande. Med pandemin fick e-handeln fäste i fler åldersgrupper vilket innebär ökad efterfrågan och andra krav. Växande storstadsregioner gör att lägen förändras över tid och skapar brist på mark för nyutveckling. Äldre fastigheter som konverteras till nya funktioner och byggnation på höjden är några lösningar. Med en markreserv på 4,7 miljoner kvm har Catena ett försprång.



Cirkulär ekonomi

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



Catena och den cirkulära ekonomin

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



Komplexa varuflöden på en global marknad

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



Catena och den globala marknaden

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

Föränderlig omvärld skapar ökad efterfrågan

Samhället befinner sig i en pågående omställnings- och utvecklingsfas där strukturförändringar, teknisk innovation, klimatförändringar och utökade leveranssätt ökar behoven av fler och större ytor för logistikändamål.

Stabil hyresmarknad

I takt med de senaste årens ökade godsflöden, inte minst beroende på den ökade e-handeln, har efterfrågan på moderna, väl lokaliserade logistikytor varit hög. Vi befinner oss mitt i en pågående anpassning av det totala logistikfastighetsbeståndet för att det bättre ska kunna passa in i det moderna samhället.

Hyresmarknaden i segmentet logistikfastigheter är relativt stabil, hyresnivåerna för nybyggda logistikanläggningar styrs i hög grad av mark- och produktionskostnaden.

Tillgången på ändamålsenlig mark är dock begränsad i vissa geografiska områden. Det ger förutsättningar för en tillväxt i hyresnivåer och skapar goda förutsättningar att realisera nyproduktion med god lönsamhet på befintliga fastigheter.

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

Andra förvaltare, logistikfastigheter

Det finns några fastighetsbolag som är specialiserade på logistikfastigheter. Bland de större svenska noterade bolagen finns förutom Catena exempelvis Sagax och NP3 Fastigheter. Flera av de etablerade fastighetsbolagen har de senaste åren ökat sitt fokus inom logistiksegmentet, exempelvis Castellum och Wihlborgs.

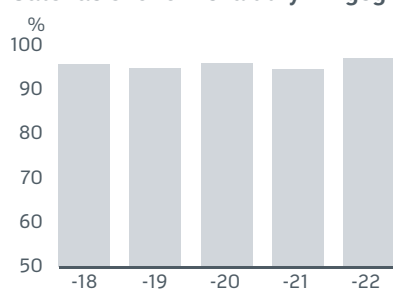
I Sverige verkar också internationella bolag som Mileway (Blackstone), Logicens, NRP/Wilfast samt Prologis och privatägda bolag som Bockasjö och Kilenkryssat. Vidare utvecklar och bygger företaget Logistic Contractor logistikanläggningar.

Kunderna

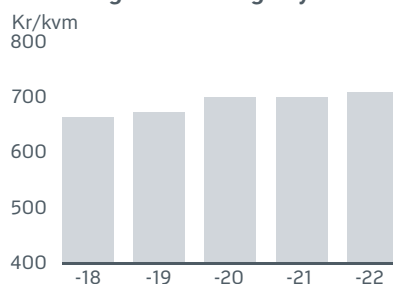
Bland logistikfastighetsföretagens hyresgäster finns logistikföretag till vilka producenter, grossister och även detaljister outsourcar sin logistikfunktion genom tredjepartslogistik. Större aktörer bland dessa är DHL, PostNord, Schenker, DSV, Bring och Green Cargo.

Bland branschens kunder finns också producenter och leverantörer som hanterar logistiken själva i egna eller förhyrda lokaler. Det gäller både tung industri som till exempel Volvo och Electrolux samt stora handelsbolag som ICA, Axfood och IKEA samt e-handelsbolag som Apotea, Boozt Fashion, Dustin och Mathem.

Catenas ekonomiska uthyrningsgrad



Catenas genomsnittliga hyresnivå



Aktiv investeringsmarknad

Under 2022 färdigställdes cirka 1 300 000 kvm logistikyta i Sverige och för år 2023 förväntas nybyggd logistikyta uppgå till minst detsamma, en siffra som i genomsnitt uppgått till cirka 600 000 kvm under tidigare år.

Framför allt sker yttillväxten inom e-handeln som kräver omkring 3 gånger mer yta än traditionell butikshandelslogistik. E-handeln driver även tillväxt inom tredjepartslogistik. En annan bidragande orsak är osäkerheten i försörjningskedjorna som leder till ökat behov av lagerhållning. Även andelen spekulationsbyggen är hög och väntas öka markant under 2023 jämfört med tidigare år. Framöver spås även att omställningen till cirkulär ekonomi kommer att driva på ytbehovet ytterligare. Sedan 2000-talets början har logistikfastighetsmarknaden genomgått en strukturförändring. Tidigare har fastigheterna i stor utsträckning ägts av de företag som brukar dem, men successivt märks fler institutionella aktörer med indirekt eller direkt exponering i segmentet.

Transaktionsåret på den svenska fastighetsmarknaden 2022 gick från rekordtakt till tvärnit på ett kvartal. Trans-



aktionsvolymen för 2022 backade med 42 procent jämfört med året innan på grund av krig, inflation och räntehöjningar. En strukturell skillnad är också tydlig, de stora uppköp och sammanslagningar som präglade 2021 års transaktionsmarknad skedde inte alls i samma utsträckning under 2022. En annan förändring från 2021 är att de noterade fastighetsbolagen gick från nettköpare till nettosäljare eftersom de värderades med rabatt mot bokförda substansvärden. Utländska investerare fortsatte vara nettköpare.

Trots allt såg vi fortfarande ett underliggande intresse att investera i fastigheter. Även om affärer pausades på grund av ett ekonomiskt osäkert läge har man i många fall fortfarande kvar intentionen att genomföra affären om man kommer överens om nya förutsättningar.

Efterfrågan på ren logistikyta är fortfarande relativt hög och utbudet är begränsat. En stor del av det som kan klassas som rena logistikytor är nybyggnation som antingen redan är såld i ett tidigt skede eller som uppförs för egen räkning. Logistikfastigheter blev det näst största segmentet på transaktionsmarknaden efter bostäder under 2022 och stod för 19 procent av volymen.

Norden klassas som den tredje största logistikmarknaden i Europa, efter Storbritannien och Tyskland, vilket har lett till att en mer diversifierad grupp av investerare är villiga att acceptera lägre avkastning för att konkurrera om de bästa objekten. Moderna logistikfastigheter med långa hyresavtal, belägna i bra logistiklägen är fortfarande en attraktiv investering. Det är fortfarande relativt billigt att investera i Sverige jämfört med kärnmarknaderna i Europa.

Källor: Intelligent Logistik, Svefa & Colliers.

Finansmarknad

Vid ingången av 2022 fanns förhoppningar om en stundande mild högkonjunktur; effekten av pandemin förväntades ebba ut och hopp om att arbetsmarknaden åter skulle ta fart. Samtidigt i december 2021 släppte SCB KPI siffran; 3,9 procent. Inte så dramatiskt, men det skulle visa sig bli starten på en inflationstakt av sällan skådat slag. I slutet av 2022, i december publicerade SCB en ny KPI takt på 12,3 procent, en prisstegring vi inte upplevt sedan 1970-talet. En utlösande faktor var Rysslands invasion i Ukraina våren 2022. Efterföljande sanktioner mot landet

och utbudsschocken kriget skapade pressade framförallt upp mat- och energipriser men spridningseffekten till andra varor följde. Upptakten till den här nygamla ekonomiska situationen startade dock betydligt tidigare än så. Världens centralbanker, med Federal Reserve i spetsen hade sedan finanskrisens dagar 2008 börjat vänja sig vid kraftfulla stimulansåtgärder som ett sätt att stötta ekonomin och hålla nere räntor, åtgärder som dessutom accelererade under pandemiåren, 2020–2022. Den uppsvällda penningmängden i kombination med en ny potentiell världsordning, drivet av Rysslands anfallskrig mot Ukraina samt ett alltmer auktoritärt Kina har skapat en obalans som kraftigt påverkat världsekonomin under 2022. Den svenska riksbanken har i sin iver att stävja inflationen höjt styrräntan från 0 procent till 2,5 procent under 2022 och under 2023 ligger förväntningar om ytterligare höjningar. Det snabba skiftet från rekordlåga räntor med ett nära nog deflationstryck till hög inflation med en återgång till normaliserade räntor har satt press på finansmarknaderna och i förlängningen fastighetsbolagens förmåga att få tillgång till kapital. Fastighetsbolag med hög beläning och större beroende av obligationsfinansiering har hittills upplevt en stor utmaning att refinansiera sina lån med högre finansieringskostnader alternativt tvångsförsäljningar som följd. Under slutet av året och i upptakten till 2023 har volatiliteten i marknaden kommit ned något och marknaden börjar nosa på en stabil grund men osäkerheten är fortfarande påtaglig i marknaden. Catena har mött upp det makroekonomiskt utmanande året genom att vara proaktiva och noterade tidigt värdet av en bibehålla en stark balansräkning och lyckades under året med två framgångsrika emissioner som stärkt bolagets kapitalstruktur. I den första kunde bolaget dessutom glädjande nog välkomna en ny stark ägare i WDP, ett väletablerat familjeägt belgiskt fastighetsbolag. Bolagets finansieringssituation är samtidigt trygg med en god spridning av alternativ där merparten är kopplad till de största nordiska bankerna. Catena har också under lång tid arbetat för att uppnå en kundportfölj med starka hyresgäster som kan generera uthålliga kassaflöden och därigenom skapa en trygg grund för fortsatt tillväxt. Genom välavvägda investeringar och kontinuerlig dialog med finansmarknadens parter ämnar Catena säkerställa fortsatt tillväxt till gagn för samtliga av bolagets intressenter.

Kunskapsledare

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

Hållbarhet är en bärande del i vårt erbjudande

Catena arbetar på flera fronter med hållbarhet. Att ta ansvar över tid innebär att säkerställa att fastigheterna är rustade för framtida klimatförändringar. Rätta, hållbara material och en utformning som gör att fastigheten kan ta hand om stora mängder vatten eller tåla vind är snart en hygienfaktor. Fördelarna med att skapa förutsättningar för biodiversitet i anslutning till logistikanläggningar handlar inte bara om ett rikt natur- och djurliv, insatserna är också en försäkring mot skador vid extremväder.

När vi bygger nytt och renoverar är en viktig parameter energioptimering med exempelvis solceller eller energitråd som kan absorbera förnyelsebar energi ur atmosfären. Energiförsörjning och möjligheter till lagring av energi utgör en viktig del av planeringen av moderna logistikfastigheter. En annan förutsättning som måste finnas på plats är möjligheter till tankning eller laddning när fossila bränslen nu växlas till förnybara. Utvecklingen för transporter är långt gången och tillsammans med den ökande digitaliseringen av transportsektorn, som gynnar både hållbarhet och säkerhet, skapas förutsättningar att erbjuda smarta lösningar som gör stor skillnad för både transportörer och hyresgäster.

Hög kvalitet innebär också att skapa attraktiva arbetsplatser. Bilden av en logistikfastighet som en grå låda är förlegad – för att vara konkurrenskraftig krävs en miljö både utanför och innanför anläggningens väggar som gör att människor kan utvecklas och trivas.

Nytänk för ökad yteffektivitet

Behovet av olika typer av logistiklägen ökar. Viktiga logistiknoder kommer att fortsätta vara viktiga men fler citynära lösningar efterfrågas i takt med att hyresgäster löser den sista milen av leveransen i stadsmiljö med mer hållbara transporter som cykel eller minifordon.

Catena har en fördel gentemot konkurrenter med sitt branschledande nätverk av logistikanläggningar och en betydande markreserv men det växande behovet av mark i storstadsregioner kräver ytterligare nytänk. Äldre fastigheter kan ändra funktion helt eller göra plats för nya, bättre anpassade anläggningar och vi ser en växande marknad för multihyresgästlager, där flera logistikföretag samsas om utrymme. Logistikfastigheter kan i ännu högre utsträckning byggas på höjden och ytorna kan nyttjas bättre. Idag används taken främst för solcellsanläggningar men stora tak och fasadytor kan även användas för ökad biologisk mångfald, koldioxidavskiljning eller matproduktion.



Samarbete och partnerskap en viktig väg framåt

Med lång erfarenhet av allt som rör kund Anpassning av logistikanläggningar agerar vi samtalspartner och facilitator för samverkan mellan olika kompetenser inom logistik. På det sättet kan vi nå den bästa lösningen för kunden.

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



Verksamheten

Så skapar vi värde

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

I ett välfungerande logistiskt nätverk har de logistiska naven en stor betydelse. Vi flyttar hela tiden fram positionerna för att bidra till att forma framtiden och visionen är ”att länka Skandinavians godsflöden”. Ett långsiktigt och kundnära förhållningssätt är vår utgångspunkt och affärsidén förtydligar hur vi genererar värde: ”Catena ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla och långsiktigt förvalta effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien”. Vårt framgångsrika arbete avspeglas i en stabil avkastning över tid – total utdelning är 1 527 Mkr under åren 2016–2022.

Vårt arbete sker utifrån fyra strategiska horisonter

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

Vi är en värdestyrd organisation – att överträffa förväntningar, ta ansvar över tid och visa vårt stora engagemang är ingångsvärden i alla relationer och i stora som små beslut. Det gör att vi tar oss närmare vår vision varje dag.

Vårt arbete styrs av tydliga mål som utgår från fyra strategiska horisonter (på sidan 20 redogörs för utfallet 2022).

Fastighetsutveckling

Catena vill leverera 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 en hållbar tillväxt och stabil avkastning. Förvaltningsresultatet ska vidare växa med minst 10 procent årligen och förvärv av mark och fastigheter i befintliga eller förväntade logistiknav är en viktig strategi för tillväxt tillsammans med egen projektutveckling. Minst 600 Mkr ska investeras i projekt årligen.

→ Läs mer om fastighetsutveckling på sidorna 26–33.

Hållbarhet

Det Catena levererar ska vara hållbart över tid. Bland målsättningarna framgår bland annat att all uthyrningsbar yta i koncernen ska vara miljöcertifierad till 2030. Då är målet även netto-noll växthusgasutsläpp och att hela beståndet ska vara netto-positivt gällande biodiversitet. Vi har också en ambition att nå ett Trust Index om 85 procent i medarbetarundersökningen Great Place to Work. Ett sätt för oss att ta ansvar långsiktigt är att utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners och vår miljö genom att på lika sätt vara delaktiga i samhällsutvecklingen. 2022 är första året vi rapporterar på dessa uppdaterade hållbarhetsmål som offentliggjordes hösten 2021.

→ Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 62–119.



CATENA

VÄRDEGRUND

- Överträffa förväntningar
- Ta ansvar över tid
- Vara engagerade



MÅL OCH STRATEGIER

Fastighets-
utveckling

Finansiering

Hållbarhet

Marknad

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

AFFÄRSIDÉ

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

Marknad

Catena vill alltid vara förstahandsvalet i samband med efterfrågan på större logistikytor. Goda relationer och ett starkt varumärke är viktiga framgångsfaktorer, vi vill befästa positionen som ett företag i framkant inom logistikområdet. Catenas målsättning är att uppnå en ekonomisk uthyrningsgrad om minst 95 procent. Fokus ligger på innovativa och hållbara kunder där Catena som långsiktig, kundnära och proaktiv samtalspart möter de behov som uppstår när varuflöden och kundbeteenden förändras.

→ Läs mer om marknad på sidorna 12–16.

Finansiering

Catena ska inom ramen för sin finanspolicy säkerställa en ändamålsenlig finansiering till lägsta möjliga kostnad på kort och lång sikt. Sex finansiella mål kopplade till vår riskprofil skapar stabilitet:

- Soliditet om minst 40 procent (tidigare 30 procent).
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 2 gånger.
- Den genomsnittliga kapitalbindningen bör uppgå till minst 2,5 år.
- Belåningsgraden ska uppgå till högst 50 procent.
- Nettoskuld/EBITDA ska understiga 9 ggr.
- Upprätthålla en kreditrating om Investment Grade.

Strategisk förflyttning

Historiskt	Nuläge	Framtid
Logistikfastigheter	Effektiva, hållbara och anpassningsbara logistikfastigheter	Vi har bidragit till att helt förändra uppfattningen av vad en logistikfastighet är och hur den kan fungera – våra fastigheter går att ställa om efter en föränderlig omvärld, de samspelar med miljö och natur och är en bärande del i samhällsutvecklingen genom att hållbart och effektivt länka samman Skandinavien godsflöden.
Leverantör, förvaltare, ägare	Samtalspartner kring hela logistikkedjan samt leverantör, förvaltare och långsiktig ägare	Strategisk samtalspartner som genom leveranser, förvaltning och långsiktigt ägarskap bidrar till att ständigt optimera logistiknätverket för både kund, samhälle och miljö.
En organisation som löser behov som uppstår hos kunden	En effektiv och värdestyrd organisation som genom sin erfarenhet och kunskap kan agera proaktivt i relation till kunder och i rollen som samhällsaktör	I en snabbt föränderlig omvärld ligger Catena alltid i framkant och är en given kunskapsledare. Vi utgår från vår värdegrund och agerar proaktivt i relation till våra kunder och som samhällsaktör – genom att vi samtidigt alltid tar ett långsiktigt ansvar och har ett helhetsperspektiv driver Catenas medarbetare utvecklingen för logistik och logistikfastigheter.
Fokus Sverige	Stark position för hantering av skandinaviska godsflöden	Förstahandsvalet för skandinaviska och internationella aktörer när det kommer till hantering av skandinaviska godsflöden.

VISION
Att länka Skandinavien godsflöden



Måluppfyllelse 2022

Vårt arbete sker utifrån fyra strategiska horisonter.

	Mål	Tidsperspektiv	Status	
 FASTIGHETS- UTVECKLING	Förvaltningsresultatet ska uppgå till minst 50 procent av varje intäktskrona och växa med minst 10 procent	Årligen	62 procent/ 16 procent	✓
	Minst 600 Mkr ska gå till projekt	Årligen	1 418 Mkr	✓
	Öka fastighetsbeståndet till 25 000 Mkr	2025	27 219 Mkr	✓
 HÅLLBARHET	Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030	2030	42 730 ton CO ₂ e	→
	Hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet till 2030	2030	0 procent	→
	100 procent av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad till 2030	2030	25 procent	→
	Certifierade som Great Place to Work med TrustIndex om minst 85 procent	2025	88 procent	✓
	Minst 50 procent av koncernens totala yta är certifierad till lägst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande	2025	15 procent	→
 MARKNAD	För nytecknade hyresavtal ska vi sträva efter att ha en hyrestid om minst fem år	Årligen	68,1 procent	✓
	Ekonomisk uthyrningsgrad om minst 95 procent	Årligen	97,2 procent	✓
 FINANSIERING	Genomsnittlig kapitalbindning bör uppgå till minst 2,5 år	Årligen	3,6 år	✓
	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 gånger	Årligen	4,9 gånger	✓
	Soliditeten ska lägst vara 40 procent	Årligen	53,5 procent	✓
	Belåningsgrad ska uppgå till högst 50 procent	Årligen	31,7 procent	✓

Aktiens utveckling

Föreslagen utdelning 2022

8,26 kr/aktie

Motsvarar en direktavkastning om 2,1 procent (1,4).

Kursutveckling

-31%

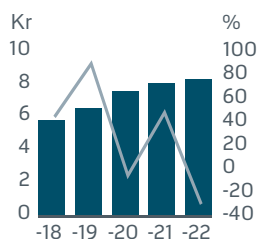
En minskning från öppningskursen 564,00 kr till 388,60 kr.

Högstanotering

594,00 kr

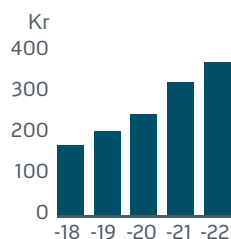
Den 25 november 2022.
Som lägst noterades aktien till 288,60 kr den 1 april 2022.

Utdelning per aktie och totalavkastning



Enligt styrelsens och VD:s förslag.

Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie



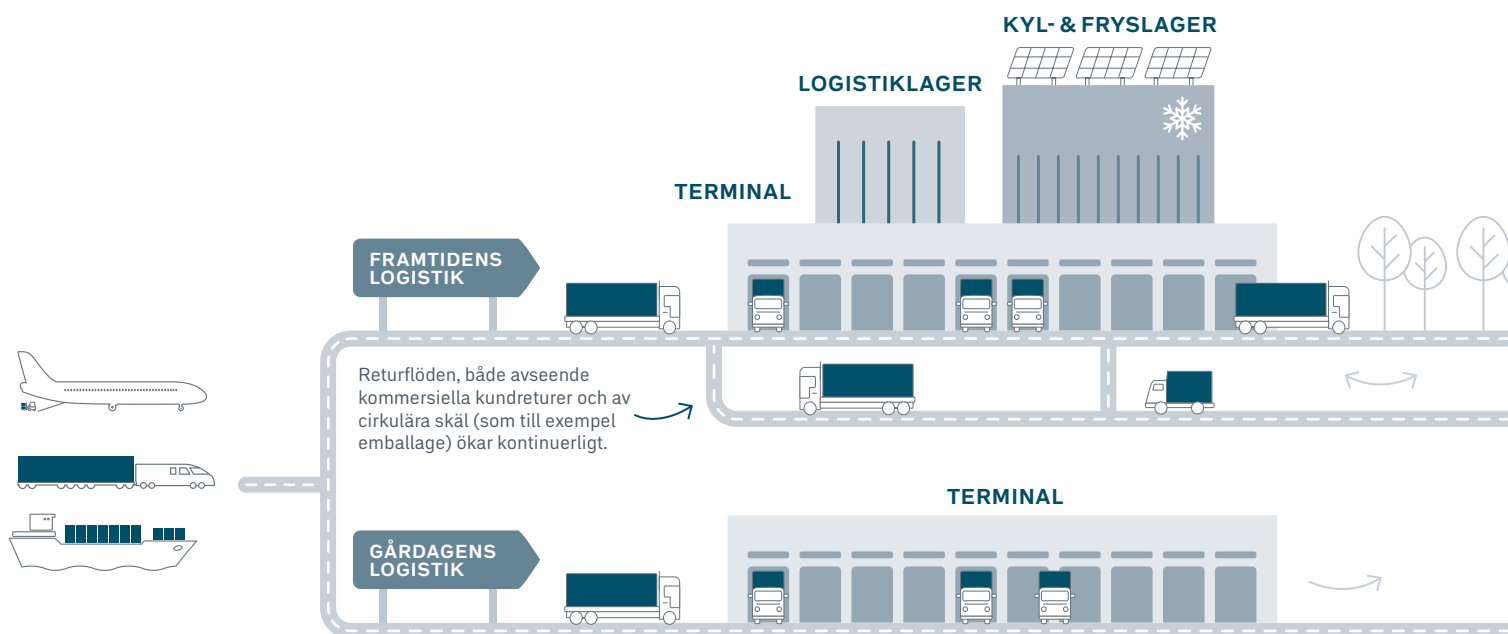
Kursutveckling 2013-01-01 – 2023-02-28

■ Catena ■ Carnegie Real Estate Index ■ OMX Stockholm PI



Det logistiska nätverket

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



För att möta slutkundens krav på tidsleverans, klimatavtryck och kostnad krävs att varan hela tiden är optimalt placerad i logistknätverket. En leverans kan gå från en småskalig producent direkt till slutkonsument. En annan kräver ett regionalt distributionslager och citylogistik för att fungera.

Terminal för omedelbar omlastning

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

Logistiklager för förvaring

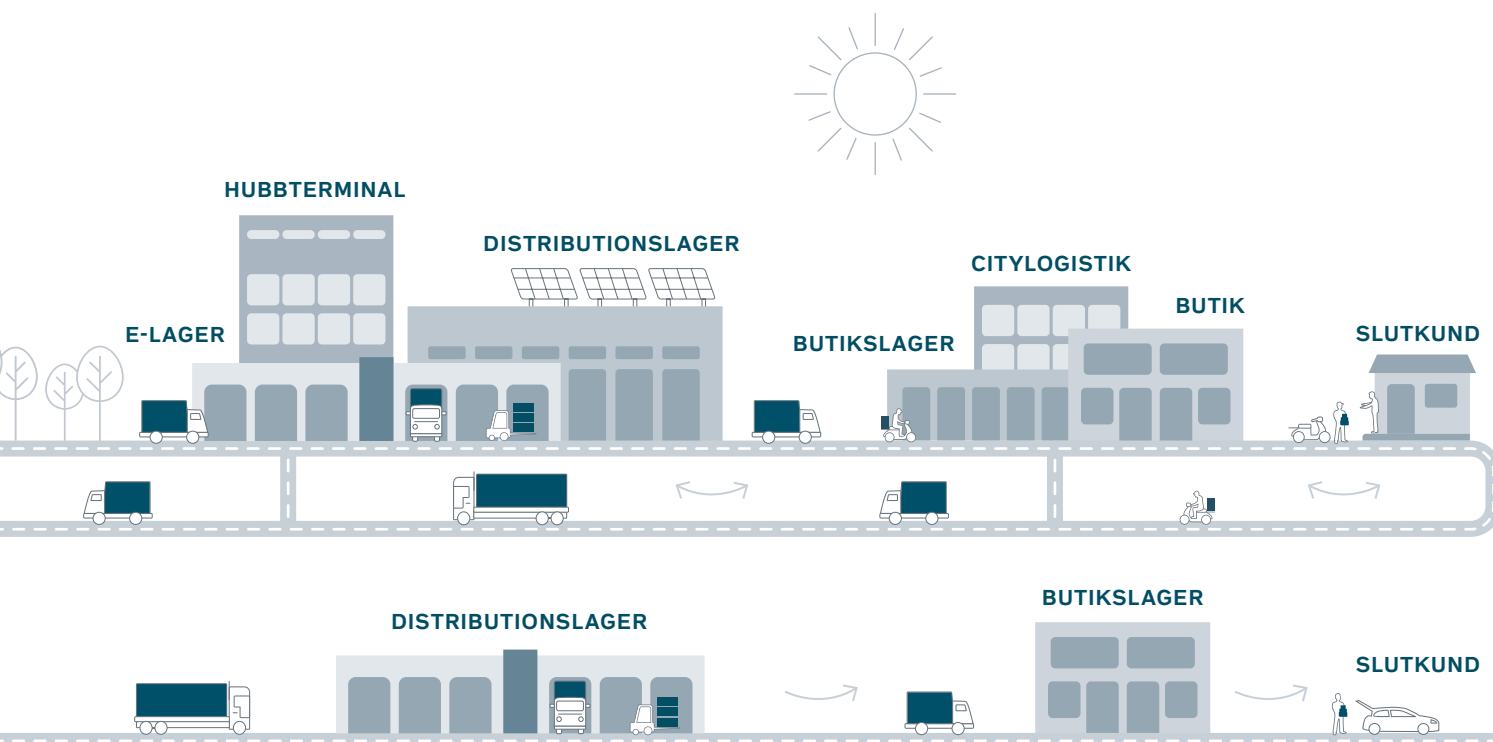
I ett logistiklager placeras varor i väntan på att bli sålda och lagret utgör en buffert mellan kund och leverantör

oavsett om det gäller en konsumentvara eller en industriell insatsvara. Därför är de också utrustade olika, från enkla pallstall till full automatisering. För vissa produkter – såsom livsmedel eller läkemedel – är en obruten kylkedja helt avgörande under hantering och lagring. I ett logistiklager som också är ett kyl- eller fryslager säkerställs en önskad temperatur, ofta finns olika temperaturzoner inom en och samma fastighet.

Logistiklager är ofta belägna i anslutning till producentens anläggningar, importörens hamn eller vid en för flera enheter gemensam samlingspunkt. Vanligtvis är logistiklagret också placerat nära en terminal. Hyresgästen är vanligen producent, grossist, importör eller en tredjepartsoperatör.

Distributionslager – för vidare distribution

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



E-lager är en variant av distributionslager som är specialiserade på att betjäna den växande e-handeln.

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

Omnilager och citylogistik

En omnianläggning är en hybrid mellan exempelvis en terminal och ett logistiklager. Då har den terminalens utmärkande många portar och de ytor som behövs för att ta emot och leverera ut inkommande gods samma dag. Men har också, i utvalda delar, den höjd som är utmärkande för ett logistiklager, och som krävs för att kostnadseffektivt kunna lagerhålla gods även över en längre tid. En omnianläggning eller ett omnilager kan kombineras och innefatta i stort vilken kombination av logistikfunktioner som krävs beroende på läge och yta.

En ökande trend inom handeln är att idén om centraliserade lager i allt högre grad kompletteras av mer decentraliserade strukturer. Butiker och varuhus rustas med lager som fungerar som omnilager i varuhusbutikernas

närområde med både varulager, butikslager och e-handelsutlämning.

Anläggningar för citylogistik är speciellt anpassade för täta, snabba och korta transporter av snabbbrörliga konsumtionsvaror till detaljhandeln eller direkt till konsument. De stadsnära anläggningarna är speciellt utformade för att hantera olika typer av gods från flera leverantörer. De är utrustade för rationell plockning eftersom en, vanligtvis liten, försändelse kan bestå av flera olika produkter från flera leverantörer. På så sätt kan butiker, som inte sällan är belägna på dyra lägen, minimera lagerytor, spara kostnader och binda mindre kapital. Producenter och importörer får också ut varor till de butiker där det finns en aktuell efterfrågan. Mindre hubbterminaler nära städer blir också allt vanligare.

Hållbarhet och slutkundskrav

Det logistiska nätverket utvärderas och utvecklas kontinuerligt. Fler flöden som hanterar exempelvis cirkulära affärsmodeller eller returer ökar kraven på hållbara lösningar. Fokus på logistikfastigheters effektivitet i allt från miljö och energi till automation tillsammans med mer medvetna slutkunder resulterar i en snabb förändringstakt och hög innovationsgrad.

Aktiv och långsiktig förvaltning

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

Hyresgästservice

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

Effektivitet och underhåll

Catenas fastigheter förbättras löpande. Hyresgästen ska känna en trygghet i att fastigheten hålls i gott skick och att kontrollen av fastigheten är en del av erbjudandet. Ibland, inte minst när det gäller kostnads- eller energieffektivise-

ringar, initieras förädlingen av Catena och ibland sker det i samverkan med en befintlig eller ny hyresgäst. Genom innovativa lösningar förfinas ständigt Catenas kunderbjudande och processer i den egna verksamheten.

Utveckling genom närhet och långsiktighet

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



LEKIA

Malmö 18 665 kvm



” Våldigt flexibla och stöttande

Catenas hyresgäst Lekia är en handlarägd leksakskedja, med över 170 butiker i Sverige och Norge och en uttalad tillväxtstrategi. I Malmö finns kedjans centrala funktioner, där sker också samordningen för lager och logistik – funktioner som i hög grad påverkas i ett växande bolag.

– Pandemin gav Lekias försäljning en boost som ställde krav på ökad lagerkapacitet och att handla med Fjärran Östern, som sista tiden inneburit långa ledtider och leveranstider, har också gjort att lagren behöver utökas, berättar Pär Landin som är Logistikchef på Lekia.

Diskussionerna inleddes med Catena som snabbt hittade en lösning genom att föreslå nybyggnation av dubbelt så stora lokaler på fastigheten Sockret 4 som ligger på centralt läge vid Malmö mellersta hamnområde.

Catena erbjöd också tillfälliga lokaler i Malmö i väntan på att den nya byggnaden står klar.

– Catena har varit väldigt flexibla och stöttande, de har visat stor förståelse för våra utmaningar. I väntan på vårt nya lager har vi hyrt ytor efter behov medan vi parallellt har arbetat för att få till den bästa lösningen i nya byggnaden, bland annat har vi maximerat möjligheterna för djupstapling och kommer kunna bjuda in våra butiker till ett nytt, större showroom på bästa läge, säger Pär.

Lekia flyttar in de nya lokalerna i samband med årsskiftet 2023/2024. Projektet är en del i en spännande utveckling av Malmös hamnområden och på den aktuella tomtytan finns möjligheter för ytterligare byggnation.

Fastighetsutveckling – en central värde drivare

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

På balansdagen äger och förvaltar Catena 125 fastigheter på strategiska lägen. De består av både förvärvade och egenutvecklade fastigheter. Målsättningen är att minst 600 Mkr årligen ska gå till egen projektutveckling, det ger goda förutsättningar för att kunna växa tillsammans med nya och befintliga kunder och, i förlängningen, generera starka kassaflöden.

Under 2022 investerade Catena totalt 1 418 Mkr (913) i ny-, till- och ombyggnationer. Under de senaste fem åren har bolaget i genomsnitt investerat för 947 Mkr årligen. Totalt löper på balansdagen projekt med kvarvarande investeringar om cirka 1 800 Mkr.

Utveckling av befintliga anläggningar

Att som aktiv och långsiktig samarbetspartner förädla befintliga fastigheter höjer kvalitetsnivån och intjäningsförmågan i beståndet. Med rätt investeringar blir fastigheterna dessutom mer hållbara över tid. Äldre anläggningar utvecklas och anpassas efter förändrade flöden och köpmönster, det kan handla om att lagerlokaler nära stadskärnor moderniseras för att kunna hantera citylogistik. Projekt för ökad energieffektivitet är ett annat sätt att utveckla befintliga fastigheter. Bättre miljöprestanda och lägre kostnader är målet och det kan ge stor effekt att välja rätt värmekälla, installera solceller, säkerställa mer effektiva ventilationslösningar eller byta till belysning med modern LED-teknik.

Genom ny- och tillbyggnation vässas erbjudandet

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

Platsutveckling som omfattar ett helt område skapar samordningsvinster som gynnar både Catena och hyresgästerna. På Logistikposition Landvetter i Härryda har sen tidigare en detaljplan vunnit laga kraft och projektering har påbörjats av den 210 000 kvm stora markyta där matdistributören Menigo och MM Sport, som säljer kosttillskott och träningskläder, kommer flytta in i nya anläggningar som väntas stå klara Q2–Q3 2024. På Logistikposition Tostarp i Helsingborg färdigställdes arbetet av ytterligare en logistikanläggning till Nowaste Logistics om 16 200 kvm som har uppförts på en kvarvarande byggrätt på fastighe-



ten Plantehuset 3. I Morgongåva Företagspark strax väster om Uppsala är Apotea sedan tidigare en stor hyresgäst. Området har blivit ett nav för e-handelslogistik med en tydlig miljöprofil och under året har Catena färdigställt en ny anläggning om 38 100 kvm på området. Hyresgästen Babyland kommer att bedriva sin e-handel i anläggningen.

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

UTBYGGNATION

Norrköping 8 400 kvm



” En anläggning med både hjärta och hjärna

I ett industriområde i Norrköping nyttjar Catena en obebyggd byggrätt på fastigheten Statorn 31 för att uppföra en ny anläggning där textilgolvgrossisten SGD AB blir hyresgäst. Anläggningen kommer att rymma såväl lagerytor som kontor och proffsbutik och genom smart planering finns dessutom möjlighet för SGD:s kunder att hyra egna förråd för materiallagring. Diabas Arkitekter ligger bakom utformningen av både anläggning och kringliggande tomt.











– Det som sticker ut i det här projektet är engagemanget för miljön och en anda där alla inblandade verkligen vill framåt tillsammans. Exempelvis är detta det första lagret vi ritat med limträstomme vilket såklart innebär en del utmaningar, men allt har gått att lösa väldigt smidigt och i slutändan uppnår vi en lägre

CO₂-påverkan, konstaterar Alf Sneller som är ansvarig arkitekt.

Både byggnaden och tomten är planerade för att få till så mycket grönytor som möjligt – delar av taket blir växtbeklätt, klängväxter får breda ut sig på vertikala ytor och ambitionen är att inte ha några onödiga asfaltytor runt om byggnaden. Istället görs plats för planteringar, träd, ängsmark och sandbäddar som gynnar biodiversiteten i närområdet. De generösa grönytorerna underlättar även hanteringen av dagvatten på ett naturligt sätt.

– Jag tror att långsiktighet alltid betalar sig. Det gläder mig att vi kan tillföra området en anläggning med både hjärta och hjärna som dessutom kommer bli trevlig att besöka, säger Alf Sneller.

Större projekt under året

Projekt	Kommun	Yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat 2022-12-31, Mkr	Klart Uthyrningsgrad 2022-12-31	Miljöcertifiering
Färdigställda ny- och tillbyggnad >75 Mkr							
Planhuset 3 Nowaste Logistics	Helsingborg	16 200	8	124	124	2022-09-01 100% uthyrt	
Bunkagården Mellersta 1 PostNord	Helsingborg	16 500	8	132	132	2022-11-01 100% uthyrt	
Morgongåva 15:33 Babyland	Heby	38 100	18	300	300	2022-02-01 100% uthyrt	
Totalt färdigställda projekt		69 600	34	556	556		
Pågående ny- och tillbyggnad >75 Mkr							
Planeraren 2 ICA	Borlänge	3 570	5	90	27	Q2, 2023 100% uthyrt	
Statorn 31 SGD	Norrköping	8 400	6	115	48	Q3, 2023 100% uthyrt	
Sockret 4 Lekia	Malmö	18 700	13	208	86	Q1, 2024 62% uthyrt	
Dansered 1:66 MM-Sport	Härreda	8 690	6	105	25	Q2, 2024 100% uthyrt	
Dansered 1:66 Menigo	Härreda	42 250	38	607	181	Q3, 2024 100% uthyrt	
Dansered 1:66 Hus C	Härreda	33 120	24	344	101		
Del av Hyltena 1:98 Elgiganten	Jönköping	86 600	45	813	153	Q2, 2024 100% uthyrt	
Norra Varalöv 31:11 Carepa	Ängelholm	6 900	5	83	18	Q3, 2023 100% uthyrt	
Stenvreten 8:33 Coop	Enköping	5 800	8	124	1	Q1, 2024 100% uthyrt	
Totalt pågående projekt		214 030	150	2 489	640		

KYL- OCH FRYSANLÄGGNINGAR

Enköping

5 800 kvm



Coops varuförsörjning av frysta varor framtidssäkras

En betydande andel av Catenas anläggningar innehåller kyl- och fryslager och efterfrågan ökar. Ett exempel är Coops centrala lager av frysvaror i Enköping. I samarbete med Catena ska Coop bygga ut med cirka 5 800 kvadratmeter och den nya tillbyggnationen utgörs av ett toppmodernt fryslager.

– Coops varuterminal i Enköping förser våra mer än

800 butiker och Coops kunder med frysta varor. Genom det här beslutet har vi framtidssäkrat Coops varuförsörjning av frysta varor, kommenterar Örjan Grandin, VD för Coop Logistik och vice VD i Coop Sverige.

Varor som lagras i den här typen av lager är förhållandevis konjunkturokänsliga och logistiken för att hantera kyllda och frysta varor är samhällskritisk.

Två framtida logistiknav

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

Menigo väljer Logistikposition Landvetter



📍 Härryda kommun

🏠 42 250 kvm uthyrningsbar yta

På Logistikposition Landvetter utanför Göteborg har Catena påbörjat första etappen av det 210 000 kvm stora markområdet i Härryda kommun. Den nya byggnaden kommer bli 42 250 kvm stor och bestå av både kyllager, frysager och kontor. Hållbarhetskraven är höga, anläggningen certifieras enligt BREEAM Excellent och en rad olika insatser planeras för den biologiska mångfalden i området. För anläggningen har Catena tecknat ett hyresavtal med Menigo Foodservice som är en av Sveriges mest etablerade matdistributörer. Avtalslängden är 10 år med ett beräknat driftöverskott om cirka 38 Mkr.



Catenas största projekt någonsin



📍 Jönköping kommun 🏠 86 600 kvm uthyrningsbar yta

I Jönköping på del av fastigheten Hyltena 1:98 kommer Catena utveckla och förvalta den ledande nordiska elektronikhandlaren Elgigantens nästa stora logistik-anläggning. Anläggningen kommer ligga i nära anslutning till Torsvik industriområde invid E4 och väntas stå klar 2024. Både Catena och Elgiganten har högt ställda hållbarhetskrav och målsättningen är att den nya anläggningen certifieras enligt både BREEAM Excellent och WELL Core. Det skulle innebära att den kan bli den första logistik-anläggningen i Sverige som svarar mot WELL-kraven.



Transaktioner

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

Under året har Catena förvärvat totalt sex fastigheter med en sammanlagd yta som motsvarar 104 885 kvm – ett av förvärven är gjort i Danmark. Tre av de svenska fastighetsförvärven utgörs av markförvärv. Under året har Catena avyttrat sju fastigheter i Jönköping, Trelleborg, Kista, Umeå och Växjö. Fastigheterna är av äldre karaktär med begränsad utvecklingspotential.

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr*	Hyresintäkt/år, Mkr
Dansered 1:66	2022-01-04	Göteborg	Härryda	mark	189	0
Ånsta 2:10	2022-01-13	Stockholm	Nykvarn	mark	179	0
Ånsta 2:11	2022-01-13	Stockholm	Nykvarn	mark	114	0
Vrangelstro 5:4	2022-04-13	Göteborg	Halmstad	49 980	1 000	43
Logistiken 3	2022-04-13	Stockholm	Umeå	23 005	520	23
Egeskovvej 20*	2022-10-03	Malmö	Horsens, DK	31 900	464	21
Totalt				104 885	2 466	87

* Förvärv av dansk fastighet till preliminär valutakurs.

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr*	Resultat, Mkr
Älghunden 3	2022-04-01	Jönköping	Jönköping	3 738	42	12
Ättehögen 2	2022-04-01	Jönköping	Jönköping	8 709	99	36
Terminalen 1	2022-04-29	Malmö	Trelleborg	24 292	129	1
Magneten 6	2022-05-03	Stockholm	Umeå	mark	24	3
Magneten 3	2022-05-03	Stockholm	Umeå	mark	11	1
Fröträdet 1	2022-06-10	Jönköping	Växjö	68 580	260	-1
Vanda 1	2022-07-13	Stockholm	Kista	23 487	460	48
Totalt				128 806	1 025	100

* Fastighetsvärde före avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

#HUSFÖRHUS



” Stort genomslag för våra idéer om hur energiförbrukningen kan minska

Att jobba med energieffektivisering är inget nytt inom fastighetsbranschen men under hösten 2022 när vi kastats in i en energikris i Europa blev det tydligt att ansträngningarna är viktigare än någonsin. Därför initierade Catena tillsammans med ett antal andra svenska fastighetsbolag en energispar kampanj under hashtaggen #HusFörHus.

– Målet med kampanjen är att bidra till minskad energianvändning genom att samverka, dela kunskap, och inspirera så många som möjligt till att göra vad de kan för att spara energi, säger Amanda Thynell som är Hållbarhetschef på Catena.

– Vi bearbetade våra hyresgäster lite mer intensivt än vanligt och fick snabbt stort genomslag för våra idéer om hur energiförbrukningen kan minska, berättar Amanda vidare.

Insatserna har handlat om hur värmen kan justeras utan att verksamheten påverkas men Catena har också sett över ventilation och flöden, exempelvis stängt av eller minskat flödena på kvällar och nätter där det har varit möjligt.

Markbank för framtiden

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 har etableringstakten av nya logistikanläggningar ökat kraftigt¹. För att bygga dessa anläggningar krävs stora markytor vilket är bakgrunden till den markbrist som råder idag, särskilt i de mest attraktiva logistikområdena. Då marken i så kallade primelägen är begränsad och den svenska detaljplansprocessen kan uppgå till 5–10 år skapas en accelererande 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 och Catenas strukturerade hållbarhetsarbete bidrar till att göra Catena till en attraktiv partner för nya samarbeten.

¹Källa: Cushman & Wakefield.

Catena är väl positionerade

Catena har en total potentiell markbank om cirka 4,7 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 2,3 miljoner kvm varav cirka 1,3 miljoner kvm är detaljplanelagt.

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 2022 var 18 procent av markbanken detaljplanelagd och 49 procent var i en pågående process att få en godkänd detaljplan. Vid en fullt detaljplanelagd markbank uppskattar Catena att den totala bygggrättsvolymen uppgår till 1,7 miljoner kvm. Befintlig markbank möjliggör en framtida investeringsvolym om uppskattningsvis cirka 16 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. I normalfallet startas nya projekt först när vi har tecknat hyreskontrakt med kund för att säkerställa en god säkerhetsmarginal.

KOMPETENS, DETALJPLANER

” Varje detaljplan är unik

Ulf Stanley är byggnadsingenjör och har 40 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen. På Catena arbetar han med framtagandet av detaljplaner och vidareutvecklingen av vår markbank tillsammans med regionchefer och VD. Han är även delaktig i förvärvsprocessen av ny mark.

– I min roll är det viktigt att vara nyfiken, uthållig och ha erfarenhet. Nyfiken för att veta vad bolaget, kommunerna och kunderna vill med marken och kunna estimerar vad som är möjligt utifrån ett markhänseende och därefter optimera detaljplanen. Att vara uthållig är ett måste då tiden att få igenom en detaljplan är lång. Erfarenhet är viktigt eftersom varje detaljplan är unik och processen är något man blir bättre på ju fler detaljplansprocesser man genomgår.

Catena är unika med att ha kunskapen för att driva

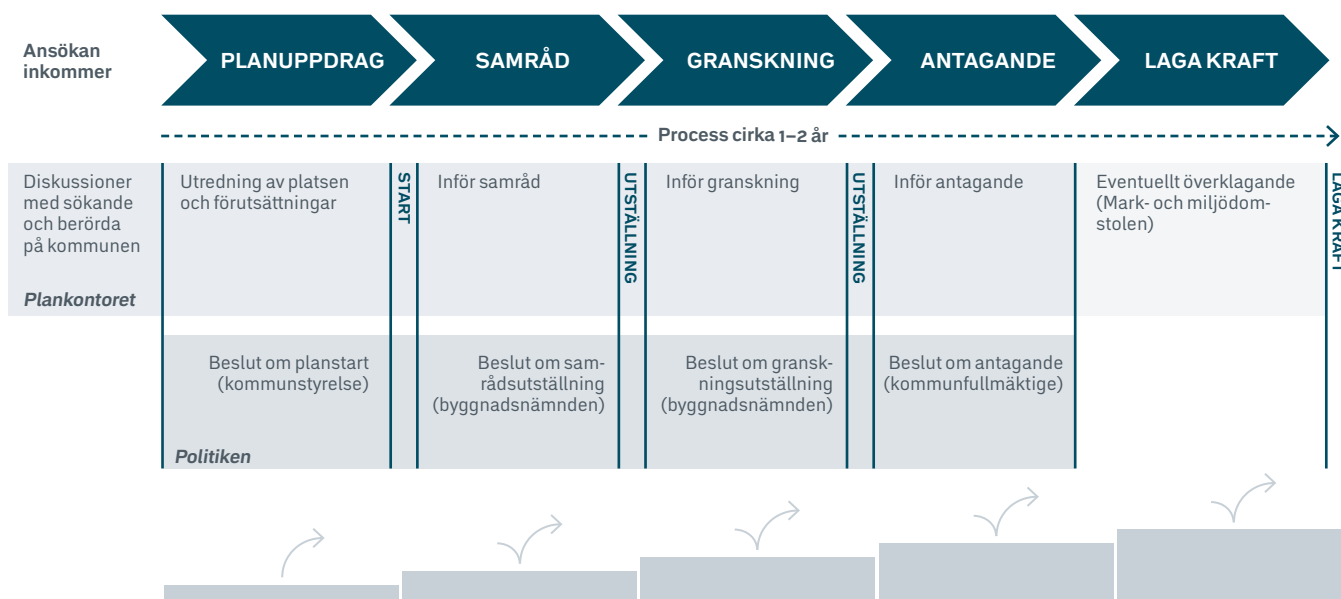
detaljplanarbetet in-house. Få bolag har förmågan att driva detaljplanarbetet från fastighetsägarens perspektiv och bidra med det i detaljplansprocessen vilket i förlängningen bidrar till förvaltningen och möjligheterna för kunderna.

– Vi har också ekonomisk uthållighet att driva arbetet över lång tid vilket skapar en trygghet hos oss och våra intressenter. Vidare har vi en lokal förankring i de kommuner där detaljplanelagda arbeten pågår och ligger därmed nära våra intressenter – att selektivt förvärva mark i bästa läge där samtliga intressenter har ett starkt incitament att få igenom en detaljplan ökar sannolikheten för en framgångsrik process.

Ulf Stanley, Projektutvecklare på Catena
ulf.stanley@catena.se



Detaljplaneprocessen



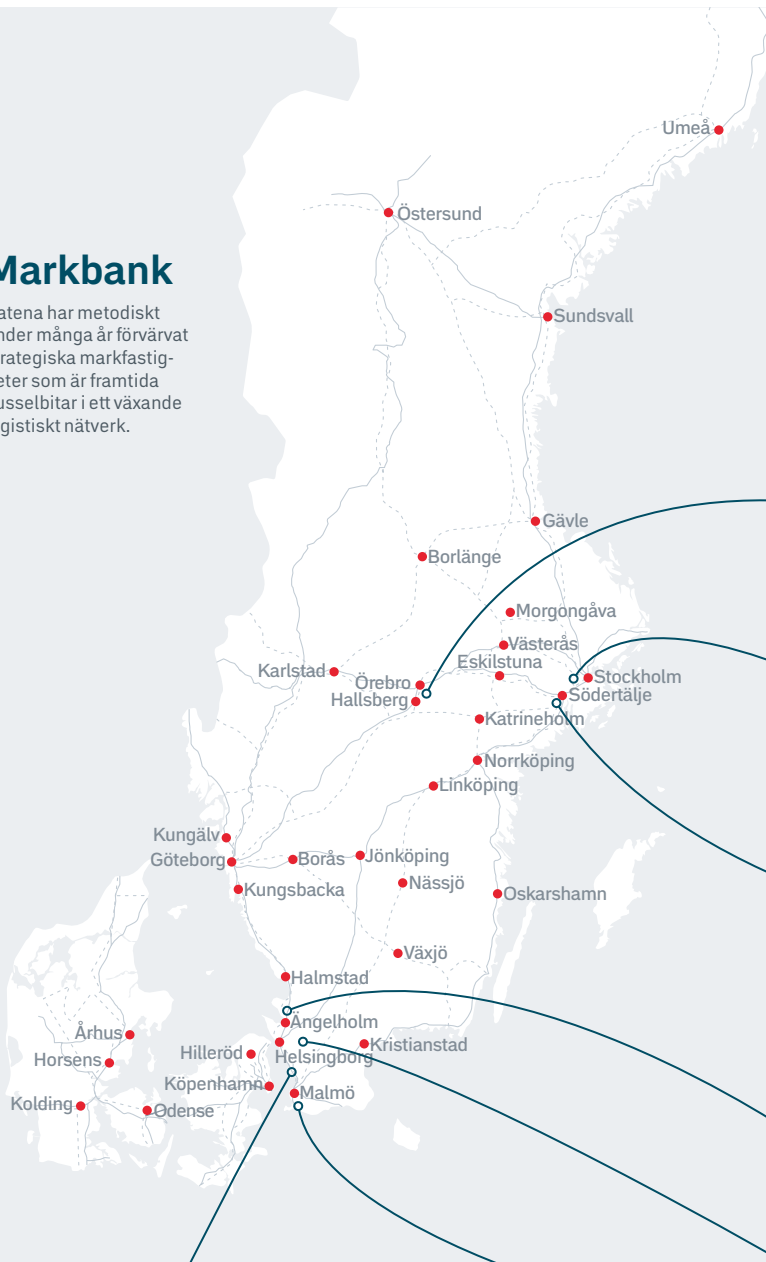
Värdeskapande i Catenas markbank – från option och byggrätt till första spadtag för framtidens logistikfastighet.

Större möjliga projekt

Område	Kommun	Total markyta, kvm	Ägarandel, %	Prognos byggklar mark
Ägda/delägda (i urval)				
Stockholm Syd	Nykvarn/Södertälje	450 000	100	Omgående → Läs mer på nästa uppslag
Logistikposition Sunnanå	Burlöv	120 000	100	Omgående
Folkestaleden	Eskilstuna	75 000	100	Omgående
Köpingegården	Helsingborg	46 000	100	Omgående
Mappen	Linköping	40 000	100	Omgående
Logistikposition Katrineholm	Katrineholm	30 000	100	Omgående
Logistikposition Söderåsen	Bjuv	566 000	100	Q1 2024
Örebro Syd	Örebro	920 000	34	Q1 2024
E-City Engelholm	Ängelholm	490 000	100	Q4 2024
Logistikposition Järna	Södertälje	1 000 000	50	Q2 2027
Option				
Logistikposition Ramlösa	Helsingborg	154 000		Q2 2023
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	345 000		Q1 2027

Markbank

Catena har metodiskt under många år förvärvat strategiska markfastigheter som är framtida pusselbitar i ett växande logistiskt nätverk.



Örebro Syd (JV, 34%)

Törsjö
920 000 kvm mark
Inväntar detaljplan

Stockholm Syd

Nykvarn/Södertälje
450 000 kvm mark
Detaljplan godkänd

Logistikposition Järna

Södertälje
1 000 000 kvm mark
Inväntar detaljplan

E-City Engelholm

Ängelholm
490 000 kvm mark
Inväntar detaljplan

Logistikposition Ramlösa

Helsingborg
154 000 kvm mark
Detaljplan godkänd

Logistikposition Sunnanå

Malmö
120 000 kvm mark
Detaljplan godkänd

Logistikposition Söderåsen

Bjuv
566 000 kvm mark
Inväntar detaljplan

Total yta
4 700 tkvm

Potentiell BTA
1 700 tkvm

Potentiell investering
16 000 Mkr

Stockholm Syd



📍 Nykvarn kommun

🏗️ 450 000 kvm etablerbar mark

✅ Detaljplan: Klar

Catenas mark på det framväxande området Stockholm Syd i Nykvarn kommun är optimalt placerad intill E20, bara 30 minuter från Stockholm City. Närheten till hamn och flygplats och de exceptionellt korta transporttiderna inom hela Stockholmsregionen, gör läget extra gynnsamt för verksamheter med snabba leveranser eller matvarudistribution. Kortare sträckor innebär också mer hållbara leveranser och minskade kostnader för hyresgästerna.



Logistikposition Ramlösa

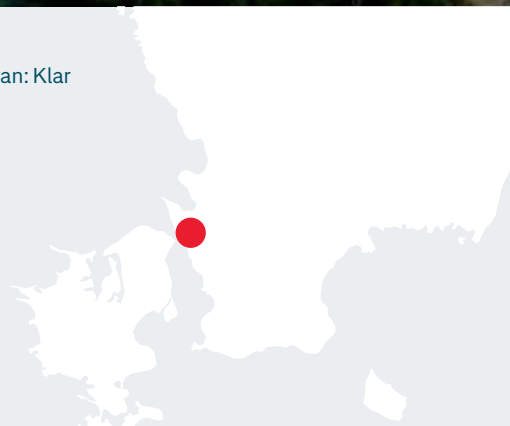


📍 Helsingborg kommun

📏 154 000 kvm etablerbar mark

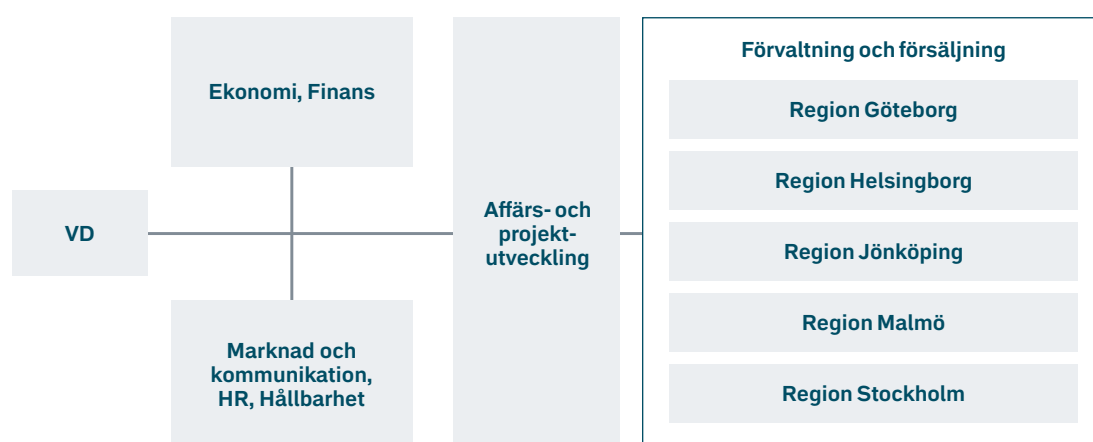
✅ Detaljplan: Klar

Helsingborgsregionen är högintressant ur ett logistiskt perspektiv med sin närhet till infrastruktur, befolkningsräckvidd och kompetens. Tillsammans med tredjepartslogistikföretaget Nowaste Logistics tilldelades Catena under hösten 2021 markanvisning för verksamhetsområdet Välluv efter en anbudstävling. Visionen för området är att det ska användas effektivt, utformas estetiskt tilltalande, att höjderna nyttjas och att en hög standard nås vad gäller hållbara lösningar. I anslutande område äger Catena sedan tidigare fastigheten Köpingegården 1 med DHL och Svenska Retursystem som hyresgäster.



Värdestyrd organisation, effektiv affärsstruktur

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



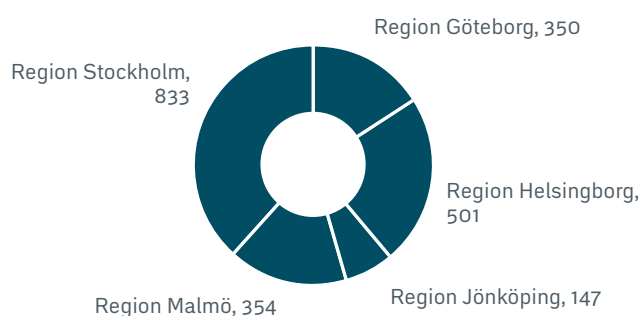
Med ett femtiotal medarbetare är Catena en effektiv organisation med mycket korta beslutsvägar. Att företaget får full utväxling på de erfarenheter och kompetenser som finns inom verksamheten och att affärstrukturen är optimal är affärskritiskt.

Catenas verksamhet är indelad i regionala förvaltningsorganisationer med en gemensam organisation för affärs- och projektutveckling. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans, HR, Marknad/Kommunikation/IR och Hållbarhet. Ekonomi/Finans svarar för den löpande redovisningen som bygger på internationella standarder samt koncernens finansiering. Dessutom ansvarar funktionen 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 ger långsiktigt och nära partnerskap
Förvaltningen är organiserad i regionerna Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö (som även omfattar Danmark) och Stockholm (som även omfattar norra Sverige) efter fastigheternas geografiska läge. Inom förvaltningen sker service och kontakt med hyresgästerna för att snabbt kunna identifiera och åtgärda problem men också för att långsiktigt kunna utveckla såväl kundrelationer som

fastigheter. Catena arbetar både med interna förvaltare och fastighetstekniker samt externa fastighetsskötare. Regionerna svarar också för utvecklingen av Catenas affär regionalt genom kontakter med det lokala näringslivet och de lokala myndigheterna. På så sätt kan regionerna initiera transaktioner och utveckling. De regionala förvaltningsorganisationerna 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 sidorna 48–49. och fastighetsförteckning på sidorna 50–53.



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!

Med värdegrunden som utgångspunkt

Catenas tillväxttakt och framgångar beror till stor del på det samspelade lag av medarbetare som tillsammans arbetar för att nå uppsatta mål. En viktig komponent i arbetet är den gemensamma värdegrunden som alla medarbetare kan använda som utgångspunkt för små och stora beslut.

Catena arbetar aktivt med bolagets värdegrund och diskuterar regelbundet vad denna innebär för det dagliga arbetet.



2022 – stark utveckling i en föränderlig värld

Catena uppvisade under 2022 en fortsatt stark utveckling och viktiga nyckeltal som hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat förbättrades. Catenas främsta framgångsfaktorer är ett starkt varumärke, en omfattande markreserv på strategiska lägen, ständigt aktiv projektutveckling och långsiktig och effektiv förvaltning. Fortsatt stabil kassaflödesutveckling och en hög värdetillväxt gör att Catena kan fortsätta att växa och driva utvecklingen av den skandinaviska logistikfastighetsmarknaden.

Fastighetsbeståndet

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 31 december 2022, efter transaktioner och fastighetsregleringar, av 125 logistikfastigheter (126) belägna vid viktiga transportleder och befolkningscentra i huvudsak i södra och mellersta Sverige. Den totala uthyrbara arean uppgick till 2 185 tkvm (2 126). Det totala hyresvärdet uppgick till 1 645 Mkr (1 521) och kontraherade hyresintäkter på årsbasis till 1 599 Mkr (1 441).

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

→ En fullständig fastighetsförteckning finns på sidorna 50–53.

Intäkter och hyra

Hyresintäkterna under året ökade med 11 procent till 1 544 Mkr (1 387) vilket justerat för engångseffekter motsvarar 711 kr/kvm (665). Årets intäkter är påverkade av engångseffekt om cirka 6 Mkr. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna justerat för engångseffekter med 4,9 procent mot föregående år.

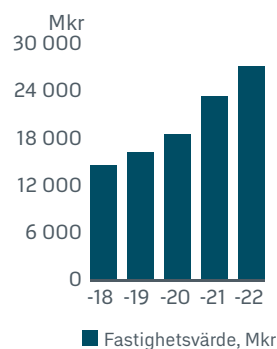
Resterande hyresökning avser färdigställda projekt samt effekten av förvärv. Uthyrningsgraden ökade något till 97,2 procent (94,7). Det är ett resultat av strategiskt placerade logistikanläggningar och ett fokuserat och aktivt uthyrningsarbete.

Av Catenas kontraherade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år cirka 70 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 cirka fem och ett halvt år.

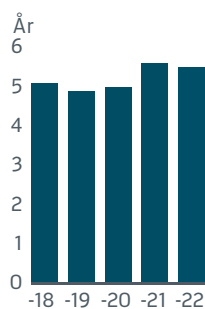
Uthyrning och inflyttning

Under året flyttade 60 hyresgäster in med nytecknade kontrakt på en sammanlagd yta om 196 177 kvm. Kontraktvärde avseende denna inflyttning uppgick till 125 Mkr (91) medan avflyttningen stannade på 40 Mkr (59) för 48 uppsagda kontrakt med en sammanlagd yta om 62 288 kvm. Det innebär en nettoinflyttning motsvarande ett värde på 85 Mkr (33).

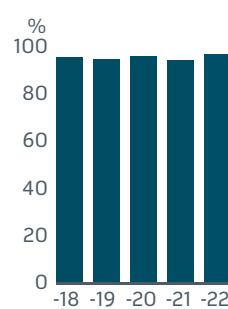
Fastighetsbeståndets utveckling



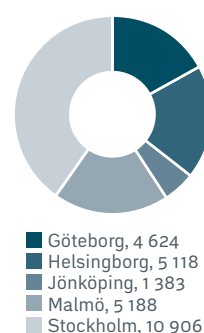
Genomsnittlig kontraktstid



Ekonomisk uthyrningsgrad



Fastighetsbeståndet per region, Mkr



I Ängelholms kommun äger och förvaltar Catena det ledande e-handelsbolaget Boozt AB:s centrallager. Lagret inhyser en av världens största AutoStore-lösningar.



Kontraktstruktur

Kontraktportföljen är långsiktig och hyresgästerna utgörs till övervägande del av stora, solida och väl etablerade företag verksamma inom olika sektorer såsom logistik, transport samt dagligvaru- och sällanköpshandel. Det minskar risken för kundförluster drivna av kunders obestånd.

En betydande del av kundbasen utgörs av e-handelsföretag. Växande kundsegment är också tredjepartslogistik och kyllagerkunder. Catenas tio största hyresgäster, varav flera av dem hyr lokaler med varierande storlek och kontraktslängd på olika platser, svarade per 31 december 2022 för 44 procent (42) av koncernens kontrakterade hyresintäkter.

Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden var på bokslutsdagen fortsatt stabilt lång och uppgick till 5,5 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 137, i not 4, Hyresintäkter.

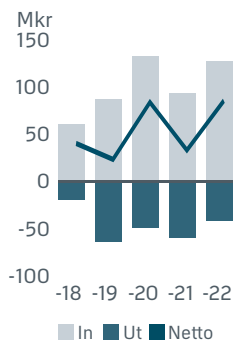
Kundgrupper, kontraktsvärde



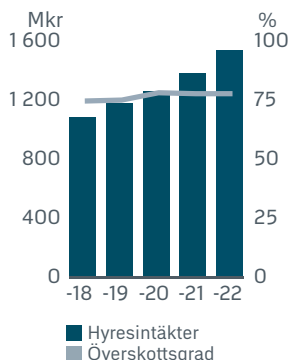
Catenas 10 största kunder per 31 december 2022, kontraktsvärde

1. DHL, 11%
2. PostNord, 7%
3. ICA, 6%
4. Martin & Servera, 6%
5. Boozt, 3%
6. Nowaste Logistics, 3%
7. Intervare, 2%
8. Dagab, 2%
9. Menigo, 2%
10. NTG, Nordic Transport Group, 2%

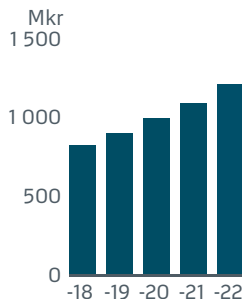
In- och utflyttning



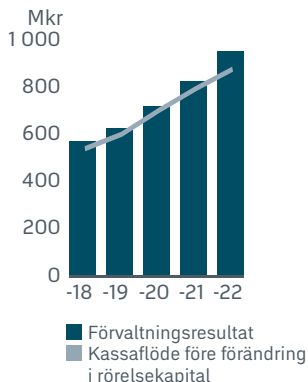
Hyresintäkter och överskottsgrad



Driftsoverskott



Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet, hyresintäkterna med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsadministration, ökade under året med 11 procent till 1 220 Mkr (1 095). Primärt är det en följd av de ökade ytorna, den stabila uthyrningsgraden och effektiviseringar inte minst på energiområdet.

Bland annat har Catena fortsatt investera i energibesparande teknik som mer hållbar uppvärmning samt bättre belysnings- och ventilationssystem. Fastighetskostnaderna ökade till -324 Mkr (-292), vilket motsvarar 150 kr/kvm (140). Väsentligt högre elpriser har ökat kostnaden per kWh vilket är huvudanledningen till den högre kostnaden per kvm i jämförelse med förra året. En stor del av kostnadsökningen vidarefaktureras till kund. Överskottsgraden uppgick sammanfattningsvis till stabila 79 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. Vintern 2022 var varmare än normalt men det höga elpriset har påverkat resultatet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar, ökade jämfört med föregående år med 130 Mkr eller 16 procent till 954 Mkr (824). Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat driftsöverskott.

Förvaltningsresultatet påverkades också av de finansiella kostnaderna som under året uppgick till -247 Mkr (-236). Nettoeffekten av högre marknadsräntor och omstruktureringar i swappportföljen har inneburit högre kostnader.

→ Läs mer om finansiering på sidorna 54–57.

Årets resultat

Årets resultat minskade till 1 996 Mkr (2 692), vilket är 696 Mkr lägre än föregående år. De realiserade värdeförändringarna på fastigheter är 765 Mkr. Realiserad värdeförändring på fastigheter uppgår till 100 Mkr huvudsakligen till följd av försäljning av Ättehögen 2 i Jönköping och Vanda 1 i Stockholm. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick till 644 Mkr (203). Detta är beroende av att marknadsräntor på löptider motsvarande våra räntederivat ökat. De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

→ Läs mer om årets resultat på sidorna 126–165, Finansiell information.

Fastighetsbeståndets utveckling

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

Förvärv

Catena har under året förvärvat tre markfastigheter till ett sammanlagt värde om 482 Mkr. Två är belägna på Stockholm Syd-området utanför Södertälje och en i Landvetter utanför Göteborg.

Catena förvärvade och tillträdde också Halmslätten Fastighets AB:s fastigheter i Halmstad och Umeå som förvärvades för 1 520 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt.

Avtal tecknades om förvärv av två fastigheter i danska Horsens för totalt 661 Mdkk varav en tillträdde under fjärde kvartalet. Vidare avtalades i december 2022 om ett förvärv av två fastigheter, värderade till 500 Mkr, från ICA Fastigheter via en sale and leaseback transaktion.

Investeringar

Löpande investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 1 418 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter under året har skett i Plantehuset 3 på Logistikposition Tostarp utanför Helsingborg där Catena under kvartalet färdigställde ett nytt distributionslager om 16 200 kvm samt en tillbyggnad på 5 000 kvm.

Vidare har större markförberedande arbete skett på en del av Dansered 1:66 vid Landvetters flygplats.

Även större nybyggnation har skett på Bunkagården Mellersta 1 i Helsingborg där Catena uppfört ett logistiklager om 16 500 kvm med PostNord som hyresgäst.

Avyttringar

Under året har Catena avyttrat två mindre markfastigheter i Umeå. Vidare avyttrades fem fastigheter, av äldre karaktär och med begränsad utvecklingspotential, i Jönköping, Trelleborg, Kista och Växjö. Det sammantagna fastighetsvärdet uppgick till 906 Mkr, se not 12 Förvaltningsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar

Året inleddes i en positiv konjunktur med fortsatta värdehöjningar. Vid krigsutbrottet i Ukraina och genom dess följddeffekter, såsom inflation, dyrare energi och högre räntor, uppstod ökade driftskostnader och högre avkastningskrav. Detta ledde till värdeminskningar i slutet av året.

Sammanfattningsvis uppstod realiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter som en effekt av något förändrade direktavkastningskrav, indexjusteringar, väl genomförda projekt och omförhandlade hyreskontrakt och uppgick under 2022 till 765 Mkr. Detta motsvarar 2,9 procent av värdet före justering.

Närståendetransaktioner

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

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga		
Mkr	2022	2021
Hysesintäkter	1 740	1 473
Fastighetskostnader	-345	-321
Driftsöverskott	1 395	1 152
Central administration	-47	-39
Andel i resultat från intresseföretag	0	0
Finansnetto	-320	-212
Tomträttsavgälder	-8	-10
Förvaltningsresultat	1 020	891
Årets skatt	-210	-184
Årets resultat	810	707
Nyckeltal		
Årets resultat, kr per aktie	16,2	17,2
Antal utestående aktier, miljoner	49,9	41,2

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

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

Direktavkastning, EPRA		
%	2022	2021
EPRA NIY (initial direktavkastning)	4,8	4,9
EPRA "topped-up" (normaliserad direktavkastning)	5,0	5,1

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

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



Marknadsutsikter

Utvecklingen för logistikfastigheter

Drivkrafterna för logistikfastigheter har sin grund i globala megatrender där bland annat flytten av varor behöver ske snabbare, mer effektivt och hållbart. En ökande befolkning tillsammans med urbanisering skapar nya behov av moderna logistikfastigheter för att försörja framförallt de växande städerna. Det, tillsammans med digitaliseringstrenden, har förändrat människors konsumentbeteenden och preferenser vilket accelererar behovet av ny infrastruktur. Dessa mega-trender gynnar e-handeln som i Sverige har vuxit från 14 Mdkr i försäljningsvolym 2006 till 130 Mdkr 2021. Idag står e-handeln för 15 procent av den totala detaljhandelsförsäljningen i Sverige. PostNord uppskattar att vid 2030 kommer den siffran vara uppe i 30 procent. Det innebär ökande gods- och varuflöden och därmed ett starkt behov av moderna logistikanläggningar.

Synen på logistikfastighetssegmentet har förändrats i takt med den ökade efterfrågan på logistikanläggningar hos e-handelsbolag, tredjepartslogistikföretag och kylförvaringsbolag. Processen för att konvertera mark för att etablera logistikfastigheter kan uppgå till 5–10 år och värderingarna stiger när utbudet av moderna logistikfastigheter i rätt lägen begränsas. Tillsammans med en ökad transaktionsvolym i form av en tilltagande andel internationella investerare har detta bidragit till att avkastnings-

kraven för logistikfastigheter har minskat kraftigt senaste åren. Catena förutspådde detta paradigmskifte och är därför ett ledande logistikfastighetsbolag med modernt och växande fastighetsbestånd.

Makroutveckling

Catena är en aktiv part på finansmarknaderna för att finansiera både organiska och icke organiska tillväxtinitiativ till en attraktiv säkerhetsmarginal och goda villkor. Vi påverkas av den makroekonomiska utvecklingen och följer därför noggrant hur den utvecklas. Under året har krigsutbrottet i Ukraina lett till en avvaktande hållning på obligationsmarknaderna, vilket tillsammans med ökade inflationsförväntningar har drivit räntorna uppåt. Centralbankerna med amerikanska Federal Reserve i spetsen har bedrivit en aggressiv räntehöjningscykel för att stävja inflationstakten. Som följd av högre inflation och räntor indikerar flera makroindikatorer risk för recession. Catena har en stark ställning finansiellt och mot bakgrund av att merparten av hyreskontrakten är inflationsindexerade ger det en säkring mot högre drifts- och räntekostnader. Tillsammans med en positiv långsiktig strukturell trend ger det bolaget goda förutsättningar att hantera ökade räntekostnader.



Fastighetsvärdering

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

Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2022 uppgick marknadsvärdet för Catenas förvaltningsfastigheter till 27 219 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna uppgick under året till 765 Mkr och har främst uppstått som en effekt av något förändrade direktavkastningskrav, indexhöjning av hyror, väl genomförda projekt och ett bra uthyrnings- och förvaltningsarbete.

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 jämte 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 hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra 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. Som kalkylränta används fastställt avkastningskrav med tillägg för årlig inflation.

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar av bolagets fastigheter med cirka 20–30 procent per kvartal. Under året har Cushman & Wakefield, Newsec och CBRE värderat cirka 89 procent av beståndet, motsvarande ett värde om 24,1 Mdkr.

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

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2022
Verkligt värde	27 219 Mkr
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	4,60–7,00%
Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	5,40%
Kalkylränta	6,80–9,20%
Långsiktig vakans	Normalt 3–10%
Inflationsutveckling	Normalt 2%

Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	23 400	126
Förvärv ¹	2 398	6
Nybyggnation ²	819	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta ²	121	
Investering i befintliga fastigheter, annat ²	93	
Hyresgäst Anpassningar ²	385	
Försäljningar	-906	-7
Omräkningsdifferenser	144	
Orealiserade värdeförändringar	765	
Fastighetsbestånd vid årets utgång	27 219	125
Totala investeringar	3 816	
Investeringar via förvärv av aktier	-2 258	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	1 558	

1) Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

2) Varav aktiverad ränta 10 Mkr (4).



Snesholm 1:16 i Heby kommun.
På bilden syns nätapoteksbolaget Apoteas
centrallager som servar hela landet.

Regionernas utveckling



AFFÄRS- OCH FASTIGHETSCHEF

Kontakt

Johan Franzén,
Affärs- och fastighetschef
johan.franzen@catena.se

” Utöver fortsatt utveckling av såväl markbank som fastighetsbestånd ligger vårt fokus på att accelerera utställningen av effektiva miljö- och energiåtgärder

Catenas förvaltning drivs utifrån de fem regionerna Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö (som även omfattar Danmark) samt Stockholm (som även omfattar norra Sverige).

Regionerna ansvarar för service och kontakt med hyresgästerna samt att utveckla såväl kundrelationer som lokaler.

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

GÖTEBORG

Kontakt

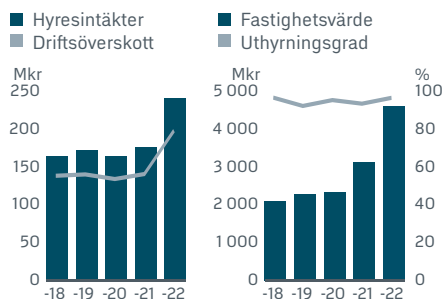
Jonas Arvidsson, regionchef Göteborg
jonas.arvidsson@catena.se

Kommentarer till 2022

- Tecknat avtal om köp av fastighet i Arendal, Göteborg med ICA som hyresgäst.
- Hyresgästen Storex utökade sin yta på Bulten 1 i Kungälv.
- Takbyte, LED-belysning och ett antal energiminskande åtgärder på Hevea 3 i Borås. Fas 2 för energiprojekt på Fördelaren 1 Kungälv med bland annat drifttagning av solceller.
- Biodiversitetsprojekt genomförda på Vindtunneln 1 och 2 i Borås.
- Flera fastigheter miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use under året.
- Klart med Menigo och MM-Sport som flyttar in på Logistikposition Landvetter 2024. Byggstart i januari 2023 för båda byggnaderna.

Prioriteringar 2023

- Etablera hyresgäster för byggnad C på Logistikposition Landvetter.
- Fokus på förvärv av fastigheter eller markköp på bra lägen samt projektutveckling på befintliga byggrätter inom eget bestånd.
- Fler biodiversitetsprojekt på befintliga fastigheter, ökad takt på solcellsinstallationer, energibesparande åtgärder och transferera fastigheter från låg till hög energiklass.



Nyckeltal	2022	2021	Förändr.%
Överskottsgrad, %	84	83	1,2
Kontrakterad årshyra, Mkr	257	201	27,9
Hyresvärde, Mkr	260	209	24,4
Förvaltningsresultat, Mkr	147	109	34,9
Uthyrbar yta, tkvm	350	297	17,8
Antal fastigheter	20	18	11,1
Antal kontrakt	58	51	13,7



HELINGSBORG

Kontakt

Göran Jönsson, regionchef Helsingborg
goran.jonsson@catena.se

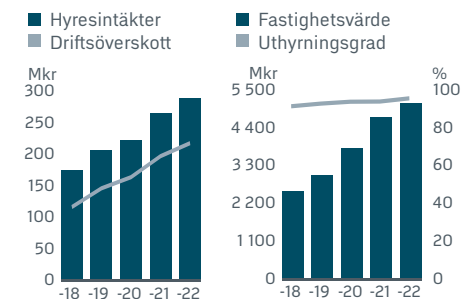
Kommentarer till 2022

Fyra nya logistikanläggningar färdigställdes i regionen under året:

- I Helsingborg färdigställdes ett nytt lager åt PostNord om 16 500 kvm på Ättekulla industriområde.
- På Logistikposition Tostarp i Helsingborg färdigställdes ett nytt lager om 15 000 kvm samt en tillbyggnad om 5 100 kvm åt Nowaste Logistics.
- I Kristianstad färdigställdes ett mindre lager om 500 kvm åt Lindab.
- Solcellsanläggning installerades på Bunkgården M1 i Helsingborg och biodiversitetsprojekt genomfördes på Plantehuset 3 i Helsingborg.

Prioriteringar 2023

- Färdigställa ett nytt lager om 6 900 kvm åt Carepa på E-city i Ängelholm.
- Färdigställa en tillbyggnad om 1 600 kvm åt Smart Retur på Köpingegården 1 i Helsingborg.
- Genomföra fler solcells- och energiprojekt.
- Påbörja byggnation av Logistikposition Ramlösa i Helsingborg som innebär cirka 78 000 kvm nya logistikytor som skall uppföras under 2023–2025.



Nyckeltal	2022	2021	Förändr.%
Överskottsgrad, %	78	77	1,3
Kontrakterad årshyra, Mkr	314	276	13,8
Hyresvärde, Mkr	322	286	12,6
Förvaltningsresultat, Mkr	166	157	5,7
Uthyrbar yta, tkvm	501	461	8,7
Antal fastigheter	26	26	0,0
Antal kontrakt	130	126	3,2



JÖNKÖPING

Kontakt

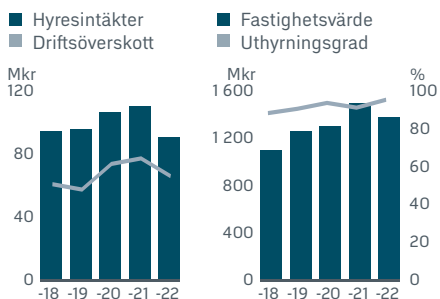
Jonas Arvidsson, regionchef Jönköping
jonas.arvidsson@catena.se

Kommentarer till 2022

- Avtal tecknat med Elgiganten om nyproduktion om 86 000 kvm, inflyttning Q2 2024, på Hyltlena 1:98, vid Torsvik, Jönköping.
- DHL hyr Barnarps Kråkebo 1:56 i Jönköping. Utveckling av fastigheten och den byggrätt som finns.
- Renodlat försäljning av tre fastigheter, Fröträdet 1 i Växjö samt Ätthögen 2 och Älghunden 3 i Jönköping.
- Biodiveritetsprojekt påbörjade på Tahe 1:64, Barnarps Kråkebo 1:56 och 1:44 i Jönköping samt på Lagret 1 och 4 i Nässjö.
- Energiprojekt för att ta bort oljeeldning som spetsvärme på Barnarps Kråkebo 1:44 i Jönköping.
- Miljöcertifieringar enligt BREEAM In-Use påbörjades på ett flertal fastigheter.

Prioriteringar 2023

- Tillväxt i regionen via förvärv av fastigheter eller av mark för egen projektutveckling.
- Renodling av fastighetsportföljen till modern logistik med fokus hållbarhet.
- Fortsatt stort fokus på biodiversitet, miljöcertifieringar och energiprojekt.



Nyckeltal	2022	2021	Förändr.%
Överskottsgrad, %	76	73	4,1
Kontrakterad årshyra, Mkr	85	122	-30,3
Hyresvärde, Mkr	87	130	-33,1
Förvaltningsresultat, Mkr	55	65	-15,4
Uthyrbar yta, tkvm	147	228	-35,5
Antal fastigheter	10	13	-23,1
Antal kontrakt	15	66	-77,3



MALMÖ

Kontakt

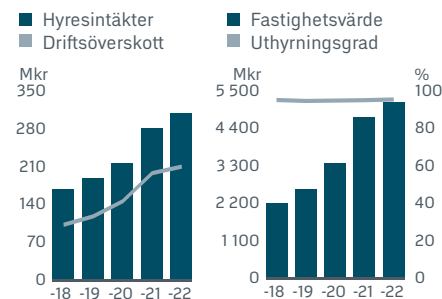
Fredrik Renå, regionchef Malmö
fredrik.rena@catena.se

Kommentarer till 2022

- Avtal/förvärv av två nybyggda fastigheter i Horsens, Danmark. Hyresavtal på tio år med DKI Logistics.
- Sålt Terminalen 1 i Trelleborg till kommunen.
- Installerat solcellsanläggning samt laddanläggning till Chefs Culinar på Logistikposition Sunnanå utanför Malmö.
- Sunnanå 12:51 i Malmö miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Silver.
- 10-årigt avtal tecknat med Rekomo på Morup 5, Malmö.
- Påbörjat installation av större mät-, styr- och regler-system för några byggnader på Logistikposition Sunnanå samt Tågarp 16:17 i Arlov.
- Markprojekt för parkering för distributionslastbilar på fastigheten Tågarp 16:17 i Arlov.
- Påbörjat utbyte av gasvärme i Vamdrup, Danmark.

Prioriteringar 2023

- Fler miljöcertifieringar. Installera styr- och övervakningssystem i flera byggnader. Installera fler solcellsanläggningar och genomföra biodiversitetsprojekt.
- Utöka personalstyrkan i regionen.
- Etablera hyresgäster för Logistikposition Sunnanå och för återstående mark på Lodgatan i Malmö.
- Utveckla den danska verksamheten. Utfasning av gas på några fastigheter i Danmark.



Nyckeltal	2022	2021	Förändr.%
Överskottsgrad, %	71	73	-2,7
Kontrakterad årshyra, Mkr	313	286	9,4
Hyresvärde, Mkr	320	293	9,2
Förvaltningsresultat, Mkr	131	165	-20,6
Uthyrbar yta, tkvm	354	346	2,3
Antal fastigheter	23	23	0,0
Antal kontrakt	54	59	-8,5



STOCKHOLM

Kontakt

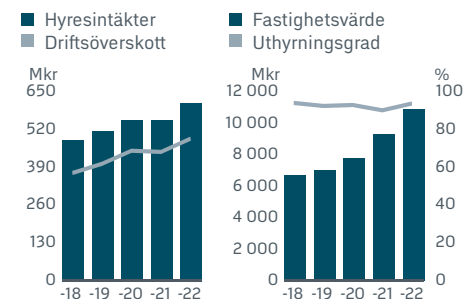
Tobias Karlsson, regionchef Stockholm
tobias.karlsson@catena.se

Kommentarer till 2022

- Tillbyggnad av 6 000 kvm frysl till Coop i Enköping (Stenvreten 8:33). Nytt hyresavtal till 2037. Fastigheten miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use.
- Nybyggnation åt SGD i Norrköping på befintlig fastighet Statorn 31. Inflyttning 2023 med ett 19-årigt hyresavtal. På samma fastighet har även avtalet med största hyresgästen All Office (13 000 kvm) omförhandlats för kommande 5 åren.
- Orkla och LitePaq fyller vakanser i Karlstad (sammanlagt 9 000 kvm).
- Försäljning av fastigheten Vanda 1 i Kista.
- Avtal om förvärv av fastigheten Viby 19:106 i Upplands-Bro med ICA som hyresgäst.
- Miljöcertifiering av Mätaren 6 i Umeå där vi installerat bergvärme, 180 kW batterilagring och 500 kWp solcellsanläggning.
- Två biodiversitetsprojekt på fastigheterna Mätaren 6 samt Batteriet 7 och 8 i Umeå.

Prioriteringar 2023

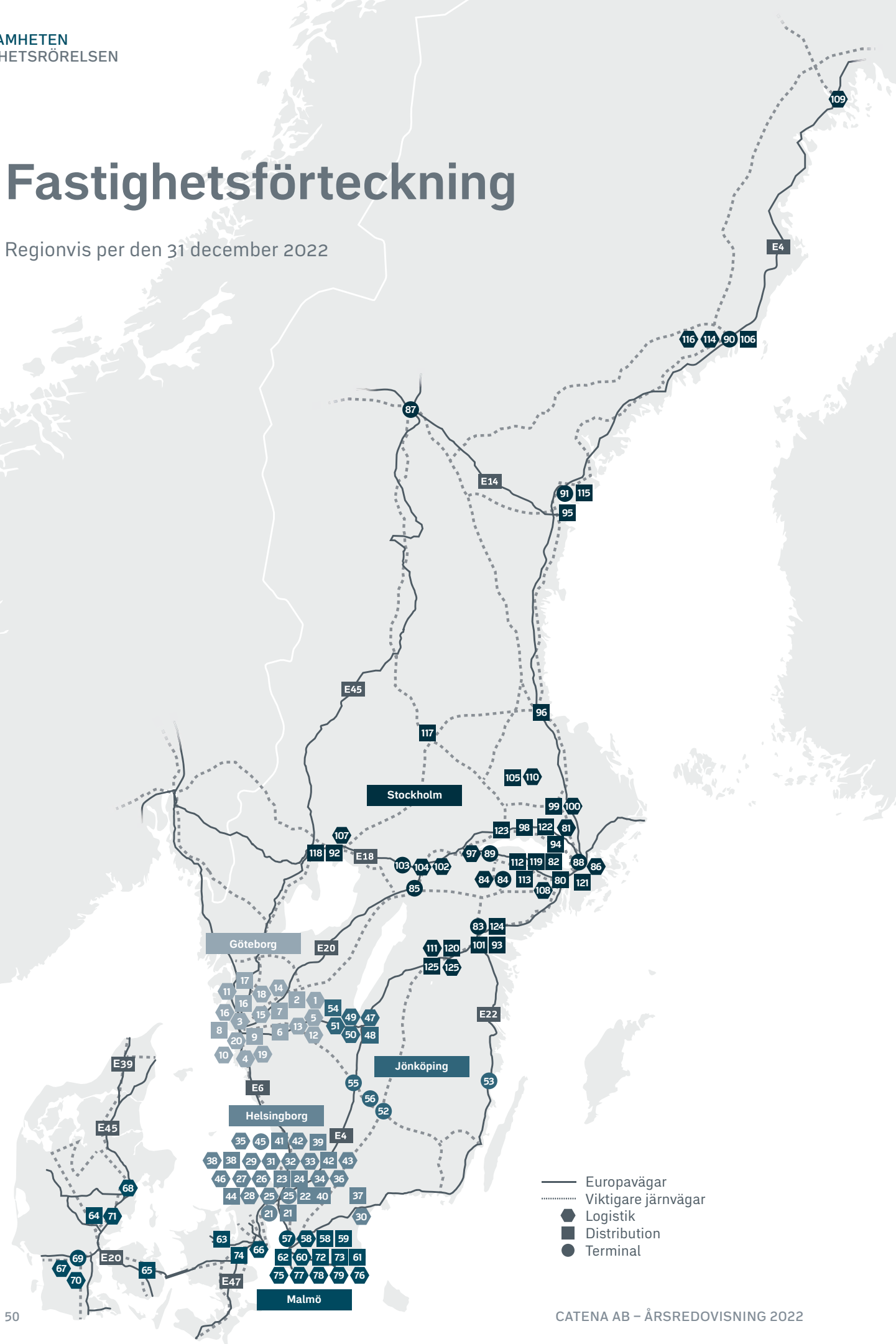
- Påbörja två nybyggnationer i regionen.
- Etablera rätt hyresgäst/inleda nybyggnation till Stockholm Syd.
- Inleda fastighetsutvecklingsprojekt på fastigheterna Dikartorp 3:12 samt Vasslan 1 i Stockholm.
- Miljöcertifiera 10 byggnader samt installera/ beställa 7 MW solceller.



Nyckeltal	2022	2021	Förändr.%
Överskottsgrad, %	82	83	-1,2
Kontrakterad årshyra, Mkr	630	557	13,1
Hyresvärde, Mkr	656	603	8,8
Förvaltningsresultat, Mkr	380	355	7,0
Uthyrbar yta, tkvm	833	794	4,9
Antal fastigheter	46	46	0,0
Antal kontrakt	199	197	1,0

Fastighetsförteckning

Regionvis per den 31 december 2022



Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt	
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt		
Göteborg												
1	Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	74 901	10 758	10 758	16 897	0	0	0	16 897
2	Dansered 1:66	Härryda	Flygplatsvägen	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Backa 97:10	Hisings Backa	Exportgatan 43	1979	57 901	10 546	10 546	13 983	0	0	0	13 983
4	Varla 6:15	Kungsbacka	Kabelgatan 5	1980	88 611	16 635	15 834	24 974	0	0	0	24 974
5	Vindtunneln 2	Borås	Segloravägen 6	2006	80 200	9 704	9 704	16 391	0	0	0	16 391
6	Källbäcksyrd 1:408	Brämhult	Tvinnargatan 17	1990	5 111	636	636	0	1 247	0	0	1 247
7	Björöd 1:205	Landvetter	Västra Björöds- vägen 4	2018	26 927	6 557	6 557	0	3 380	0	0	3 380
8	Backa 23:2	Hisings Backa	Exportgatan 20 A	2006	36 400	5 624	5 624	0	3 984	0	0	3 984
9	Generatoren 11	Mölndal	Aminogatan 32 C	2006	13 545	2 893	2 893	0	1 995	0	0	1 995
10	Klarinetten 1	Mölndal	Arnegårdsgatan 12	2007	25 800	6 214	6 214	0	0	0	4 257	4 257
11	Muttern 6	Kungälv	Bilgatan 25	2010	49 870	5 330	5 330	8 000	0	0	0	8 000
12	Åre 92	Borås	Bergkantsgatan 6	2021	24 000	17 755	17 755	38 293	0	0	0	38 293
13	Hevea 3	Borås	Norra Däckvägen 4	1986	47 044	10 028	8 159	19 519	0	0	0	19 519
14	Björöd 1:208	Landvetter	Västra Björödsvägen 13	2021	35 437	5 219	5 219	7 550	0	0	0	7 550
15	Vrangelstro 5:4	Holm	Fraktgatan 2	2009	231 480	42 717	42 717	49 980	0	0	0	49 980
16	Backa 23:5	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	2013	49 263	18 085	18 085	7 670	7 659	0	0	15 329
17	Fördelaren 1	Kungälv	Truckgatan 15	1979	264 733	34 211	34 211	0	54 000	0	0	54 000
18	Bulten 1	Kungälv	Bultgatan 27	1997	90 344	17 187	16 624	23 090	0	0	0	23 090
19	Solsten 1:102	Mölnlycke	Fibervägen 2-8	1987	128 498	37 543	37 543	44 727	0	0	0	44 727
20	Backa 23:9	Hisings Backa	Exportgatan 20	2009	16 683	2 507	2 507	1 824	0	0	0	1 824
Totalt Region Göteborg					1 346 748	260 150	256 917	272 898	72 265	0	4 257	349 420
Helsingborg												
21	Plantehuset 3	Helsingborg	Mineralgatan 14-17	2019	168 617	69 441	69 441	0	80 769	18 300	0	99 069
22	Remmen 1	Åstorp	Ji-Te Gatan 9 / Persbogatan 1	1985	14 346	4 037	3 596	0	6 782	0	0	6 782
23	Lejonet 6	Åstorp	Bangatan 7	1973	3 068	1 002	1 002	0	1 785	0	0	1 785
24	Lejonet 7	Åstorp	Bangatan 9 A	1997	9 566	1 953	1 953	0	3 624	0	0	3 624
25	Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 13,15	2004	122 991	27 287	27 287	14 403	0	24 522	0	38 925
26	Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	114 400	7 824	7 824	26 600	0	0	0	26 600
27	Plantehuset 2	Helsingborg	Mineralgatan 11	2011	13 607	4 321	4 321	4 694	0	0	0	4 694
28	Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronav 5, 7 / Rännarbanan 30	2008	105 800	33 221	31 127	50 823	0	0	0	50 823
29	Förmannen 4	Ängelholm	Transportgatan 13	1993	63 871	12 942	12 942	22 241	0	0	0	22 241
30	Misteln 1	Åhus	Täppetleden 1	2011	9 332	1 591	1 591	1 900	0	0	0	1 900
31	Rebbelberga 26:37	Ängelholm	Framtidsgatan 3	2007	60 936	9 535	9 535	15 960	0	0	0	15 960
32	N:a Varalöv 31:11	Ängelholm	Produktionsvägen 10 m.fl.	2018	206 320	54 578	54 578	82 556	0	0	0	82 556
33	Kärra 1:23	Ängelholm	Helsingborgsvägen 528	1929	2 010	168	168	0	0	0	200	200
34	Norra Varalöv 31:5	Ängelholm	Produktionsvägen 11	2011	7 908	1 942	1 942	4 056	0	0	0	4 056
35	Rebbelberga 26:38	Ängelholm	Framtidsgatan 5	1998	4 659	792	792	849	0	0	0	849
36	Vångagärdet 20	Helsingborg	Landskronavägen 23, 25 A o B	1974	95 754	28 402	23 635	25 690	0	0	0	25 690
37	Arnulf Öfverland 1	Kristianstad	Estrids Väg 2	1997	2 800	1 414	1 414	0	2 722	0	0	2 722
38	Kärra 1:9	Ängelholm	Helsingborgsvägen 496	Mark	13 366	78	78	0	0	0	239	239
39	Vrams Gunnarstorp 1:15	Bjuv		Mark	10 641	28	28	0	0	0	0	0
40	Broby 57:5	Åstorp	Bronsgatan 11	2021	42 484	11 444	11 444	0	10 800	0	0	10 800
41	Konen 5	Halmstad	Kristinehedsvägen 16	2011	5 082	1 153	1 153	0	727	0	0	727
42	Hammaren 1	Klippan	Stackarpsvägen 8	1977	23 357	6 165	5 766	18 456	0	0	0	18 456
43	Hammaren 2	Klippan	Stackarpsvägen 10	2002	68 550	17 619	17 619	32 550	0	0	0	32 550
44	Bunkagården Mellersta 2	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 5	Spec	0	12 006	12 006	0	28 250	0	0	28 250
45	Fräsaren 12	Halmstad	Fräsaregatan 6	Spec	0	4 191	4 191	0	0	5 435	0	5 435
46	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 1	2022	25 200	8 786	8 786	0	0	0	16 478	16 478
Totalt Region Helsingborg					1 194 665	321 921	314 220	300 778	135 459	48 257	16 917	501 411

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax.- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
Jönköping											
47 Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	2019	128 116	12 745	12 745	34 126	0	0	0	34 126
48 Lagret 1	Nässjö	Terminalgatan 6	2004	66 224	21 937	21 937	0	24 404	0	0	24 404
49 Lagret 4	Nässjö	Terminalgatan 6	2016	44 795	9 138	9 138	15 252	0	0	0	15 252
50 Tahe 1:64	Taberg	Målövägen 2	1980	113 854	20 333	19 132	41 800	0	0	0	41 800
51 Barnarps-Kråkebo 1:56	Jönköping	Stolsvägen 2	2001	22 156	2 936	2 936	4 030	0	0	0	4 030
52 Postiljonen 1	Växjö	Nylandavägen 2	1998	17 477	6 503	6 503	0	0	6 702	0	6 702
53 Däcket 1	Oskarshamn	Lövgrens vägen 4	Spec	0	1 432	1 432	0	0	2 908	0	2 908
54 del av Hyltena 1:98	Jönköping	Moliden 22	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0
55 Rockan 2	Värnamo	Torpvägen 2	Spec	0	5 755	5 755	0	0	9 809	0	9 809
56 Smeden 1	Växjö	Ljungadalsgatan 10	Spec	0	5 675	5 675	0	0	8 210	0	8 210
Totalt Region Jönköping				392 622	86 453	85 252	95 208	24 404	27 629	0	147 241
Malmö											
57 Sunnanå 12:51	Arlöv	Flansbjersvägen 10 och 12	Spec	0	22 947	22 947	0	0	18 794	0	18 794
58 Sunnanå 12:52	Arlöv	Flansbjersvägen 13-18	2018	337 600	61 283	61 283	8 362	54 141	0	0	62 503
59 Sockret 4	Malmö	Lodgatan 9-13/ Tånggatan 4	Mark	19 000	0	0	0	0	0	0	0
60 Tågarp 16:22	Arlöv	Företagsvägen 14	1974	31 400	7 302	7 270	9 849	0	0	0	9 849
61 Sunnanå 5:16	Arlöv		Mark	2 279	0	0	0	0	0	0	0
62 Morup 5	Malmö	Kosterögatan 12-14	Spec	0	21 356	14 504	0	24 931	0	0	24 931
63 Lokesvej 18	Hilleröd	Lokesvej 18	0	0	6 141	6 141	0	4 176	0	0	4 176
64 Kometvej 15	Horsens	Kometvej 15	0	0	4 628	4 628	0	4 484	0	0	4 484
65 M.P Allerups Vej 61	Odense	M.P Allerups Vej 61	0	0	4 138	4 138	0	2 340	0	0	2 340
66 Hammerholmen 47-49	Hvidovre	Hammerholmen 47-49	0	0	14 209	14 209	16 489	0	0	0	16 489
67 Kokbjerg 15	Kolding	Kokbjerg 15	0	0	12 895	12 895	15 327	0	0	0	15 327
68 Norddigesvej 3	Risskov	Norddigesvej 3	0	0	3 295	3 295	4 497	0	0	0	4 497
69 Bavnevej 13	Vamdrup	Bavnevej 13	0	0	12 245	12 245	0	0	26 841	0	26 841
70 Kokmose 2-6	Kolding	Kokmose 2-6	0	0	5 990	5 990	10 686	0	0	0	10 686
71 Egeskovvej 20	Horsens	Egeskovvej 20	0	0	21 744	21 744	31 900	0	0	0	31 900
72 Bronsringen 1 & 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	54 000	8 971	8 971	0	5 510	0	0	5 510
73 Tågarp 16:17	Arlöv	Lagervägen 4	1978	159 946	42 780	42 326	0	47 682	0	0	47 682
74 Kornmarksvej 1	Brøndby	Kornmarksvej 1	0	0	52 531	52 531	0	47 121	0	0	47 121
75 Slätthög 6	Malmö	Olsgårdsgatan 8 B	2014	25 317	2 982	2 982	3 158	0	0	0	3 158
76 Tankbilen 9	Trelleborg	Godsvägen 9	2008	35 821	5 835	5 835	8 700	0	0	0	8 700
77 Olsgård 4	Malmö	Olsgårdsgatan 11	2018	15 895	1 922	1 922	1 526	0	0	0	1 526
78 Slätthög 4	Malmö	Olsgårdsgatan 8 A	2015	20 602	3 173	3 173	2 848	0	0	0	2 848
79 Slätthög 1	Malmö	Olsgårdsgatan 6	2015	36 967	3 909	3 584	4 486	0	0	0	4 486
Totalt Region Malmö				738 827	320 278	312 614	117 828	190 385	45 635	0	353 848

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt	
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt		
Stockholm												
80	Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	21 128	2 996	2 996	0	2 640	0	0	2 640
81	Dikartorp 3:12	Järfälla	Passadvägen 8, 10	2002	185 173	26 069	26 069	29 585	0	0	0	29 585
82	Nattskiftet 11	Hägersten	Elektrav 11-23/ Drivhjulsv 42	1996	11 165	45 091	44 422	0	25 617	0	0	25 617
83	Slottshagen 2:1	Norrköping	Kommendantvägen 5	Spec	0	10 903	9 350	0	0	15 126	0	15 126
84	Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7, 11 / Terminalgatan 3	1986/ 2019	24 646	17 035	17 035	12 352	0	14 840	0	27 192
85	Terminalen 1	Hallsberg	Hallsbergsterminalen 12-20	Spec	0	13 127	13 127	0	0	25 850	0	25 850
86	Jordbromalm 4:33	Haninge	Lillsjövägen 19	2005	165 776	18 775	18 775	23 847	0	0	0	23 847
87	Skogskojan 1	Östersund	Grindvägen 3	Spec	0	4 203	4 203	0	0	3 466	0	3 466
88	Drivremmen 1	Hägersten	Drivhjulsv 17/ Västberga Allé 41	Spec	0	28 434	28 434	0	0	33 123	0	33 123
89	Ekeby 2:2	Eskilstuna	Folkestaleden 3	1976	4 185	3 722	3 722	0	0	7 976	0	7 976
90	Batteriet 7 & 8	Umeå	Spårvägen 26 A o B	Spec	0	2 005	2 005	0	0	4 376	0	4 376
91	Målås 4:4	Sundsvall	Förmanslänken 9a	Spec	0	3 920	3 920	0	0	8 120	0	8 120
92	Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	3 155	905	905	0	1 330	0	0	1 330
93	Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons Gata 10 A	1983	4 957	611	611	0	1 318	0	0	1 318
94	Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	51 635	6 783	6 783	0	5 431	0	0	5 431
95	Värdshuset 3	Sundsvall	Värdshusvägen 5	1985	3 677	913	913	0	1 512	0	0	1 512
96	Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	5 496	900	900	0	1 427	0	0	1 427
97	Källstalöt 1:6, 1:7	Eskilstuna	Brunnsta 19	1975	81 070	20 131	20 131	32 200	0	0	0	32 200
98	Stenvreten 8:33	Enköping	Varggatan 17	2010	49 000	16 578	16 578	0	10 873	0	0	10 873
99	Rosersberg 11:81	Rosersberg	Metallvägen 31	2006	172 400	22 485	22 485	0	30 045	0	0	30 045
100	Rosersberg 11:116	Rosersberg	Metallvägen 60	2013	104 200	10 155	10 155	10 171	0	0	0	10 171
101	Statorn 31	Norrköping	Malmgatan 14	1972	59 600	12 675	12 147	0	15 708	0	0	15 708
102	Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2004	207 768	31 251	31 251	56 955	0	0	0	56 955
103	Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	Spec	0	8 336	8 336	0	0	8 885	0	8 885
104	Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 6	1970	39 517	4 637	4 607	12 089	0	0	0	12 089
105	Snesholm 1:16	Morgongåva	Molnebov. 10/ Tjusarev. 40	2018	81 000	21 899	21 899	0	38 000	0	0	38 000
106	Lagret 1	Umeå	Depåvägen 1	1991	126 902	16 080	16 080	0	24 892	0	0	24 892
107	Väligen 2	Karlstad	Välsviksleden 218	2009	12 374	3 167	3 167	3 810	0	0	0	3 810
108	Magasinet 3	Järna	Tuna Industriväg 35	1970	70 659	14 821	13 978	20 440	0	0	800	21 240
109	Storheden 2:1	Luleå	Makadamvägen 12	2021	11 400	5 409	5 409	4 502	0	0	0	4 502
110	Morgongåva 15:33	Morgongåva	Tjusarvägen	2022	105 276	19 702	19 702	38 069	0	0	0	38 069
111	Glasblåsaren 14	Linköping	Tornbyvägen 9	2009	65 600	11 677	11 677	9 640	0	0	0	9 640
112	Ånsta 2:10	Nykvarn	Almnäsvägen	Mark	4 571	0	0	0	0	0	0	0
113	Ånsta 2:11	Nykvarn	Almnäsvägen	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0
114	Logistiken 3	Umeå	Godsvägen 12	2015	178 000	22 976	22 976	23 005	0	0	0	23 005
115	Sköns Prästbord 2:4	Sundsvall	Timmervägen 4	1973	29 657	22 432	21 787	0	24 600	0	0	24 600
116	Mätaren 6	Umeå	Mätarvägen 3	1977	88 328	19 048	17 418	24 484	0	0	0	24 484
117	Planeraren 2	Borlänge	Planerargatan 3	1979	76 300	28 566	28 566	0	35 125	0	0	35 125
118	Bleket 2	Karlstad	Brisgatan 4/ Lovartsgatan 6	1973	37 795	14 680	10 097	0	22 605	0	0	22 605
119	Frukthallen 3	Årsta	Frukthandlarvägen 3-9	1968	119 400	28 901	26 013	0	21 696	0	504	22 200
120	Mappen 3	Linköping	Köpetorpsgatan 8	1977	93 400	21 069	17 780	0	28 500	0	0	28 500
121	Jordbromalm 4:41	Jordbro	Lillsjövägen 52	Spec	0	23 701	23 701	0	32 898	0	0	32 898
122	Slammertorp 3:3	Järfälla	Mejerivägen 5	2000	134 000	16 970	16 970	0	17 545	0	0	17 545
123	Korsberga 1	Västerås	Hackstavägen 11	2011	56 636	7 050	7 050	0	10 100	0	0	10 100
124	Adaptern 1	Norrköping	Blygatan 25	1975	105 800	21 520	11 726	0	28 429	0	0	28 429
125	Mappen 4	Linköping	Köpetorpsgatan 6, 10	1979	76 496	23 895	23 660	22 368	6 225	0	0	28 593
Totalt Region Stockholm					2 668 142	656 201	629 516	323 517	386 516	121 762	1 304	833 099
TOTALT					6 341 004	1 645 004	1 598 519	1 110 229	809 029	243 283	22 478	2 185 019

Stark 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 disciplinerad tillväxt till goda villkor.

Catena fokuserar på strategiskt placerade logistikfastigheter och verksamheten kännetecknas av långa kundrelationer och stabila kassaflöden som dels kan möjliggöra återkommande utdelningar till aktieägare och dels vidare organisk tillväxt. Fastighetsportföljen fördelar sig på över 300 kunder där många utgör några av Sveriges mest välkända varumärken inom sina respektive branscher. Det skapar en trygghet för både aktieägare och kreditgivare och säkerställer att bolaget nu och i framtiden kan fortsätta finansiera verksamheten till bra villkor.

Finansiell strategi

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

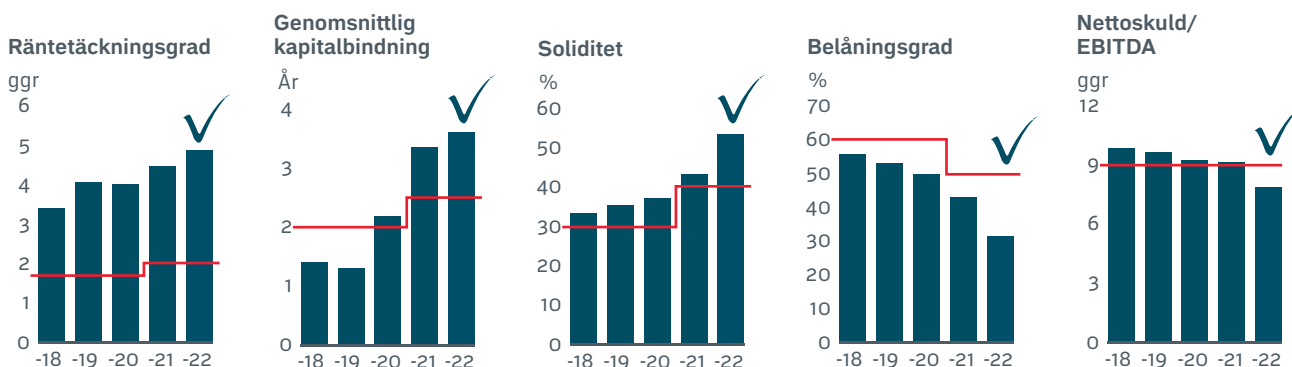
Catenas finansiella strategi syftar till att koncernen vid var tid säkerställer att kapitaltillförsel och likviditet tryggas till en så låg kostnad som möjligt och att betalningssystem är ändamålsenliga. Strategin anpassas till koncernens affärsmässiga verksamhet och mot beaktning av den finanspolicy som varje år prövas och fastställs av styrelsen. Finanspolicyn utgör ett internt ram- och regelverk för hur koncernens finansiella risker ska definieras och hanteras – i huvudsak ränte-, finansierings-, likviditets- 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 120–124 samt i not 20. En uppställning av finansiella mål finns på sidan 20.

Finansiell position – en sammanställning

	2022	Finans-policy	2021
Räntebärande skulder, Mkr	10 782		11 068
Andel grön finansiering, %	28,1	>50	24,9
Soliditet, %	53,5	>40	43,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	>2,0	4,5
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,9	<9 ggr	9,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,6	>2,5	3,3
Kreditrating	BBB-	Investment grade	BBB-
Belåningsgrad, %	31,7	<50	43,1
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2		3,0
Räntesäkringsgrad, %	70,8		62,5
Snittränta, %	3,0		1,9
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	4 417		3 093



Kapital och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning inkl. derivat		
	Mkr	Andel, %	Inkl. marginal, %	Mkr	Andel, %	Inkl. marginal, %*
0-1	2 887	26,8	3,7	4 060	37,7	0,3
1-2	3 149	29,2	4,0	647	6,0	4,4
2-3	1 780	16,5	3,5	1 798	16,7	3,4
3-4	178	1,7	3,7	-	-	-
4-5	1 303	12,0	4,2	600	5,5	4,3
5-	1 485	13,8	2,5	3 677	34,1	5,4
Totalt	10 782	100,0	3,6	10 782	100,0	3,0

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

Kapitalstruktur

Under 2022 har Catena genom sitt resultat tillfört 1 996 Mkr till det egna kapitalet, genomfört två riktade nyemissioner uppgående till 3 777 Mkr samt delat ut 363 Mkr till bolagets aktieägare. Båda emissionerna var offensiva och var motiverade av bolagets tillväxtpotentialer men utgjorde samtidigt en möjlighet att stärka den finansiella positionen. Den första emissionen möjliggjorde att Warehouses De Pauw, WDP, ett belgiskt logistikfastighetsbolag med verksamhet i Europa, kunde bli näst största ägare i Catena. Den andra var bredare och riktade sig till både nya och gamla aktieägare.

Vid årsskiftet uppgick tillgångarna till 31 206 Mkr (25 821) varav värdet på fastigheter uppgick till 27 219 Mkr (23 400) och dessa finansierades dels av eget kapital om 16 697 Mkr (11 255) och dels av skulder uppgående till 14 509 Mkr (14 566).

Skulderna bestod av en räntebärande del uppgående till 10 782 Mkr och en icke räntebärande del uppgående till 3 727 Mkr. Soliditeten motsvarar 53,5 procent (43,6) på balansdagen.

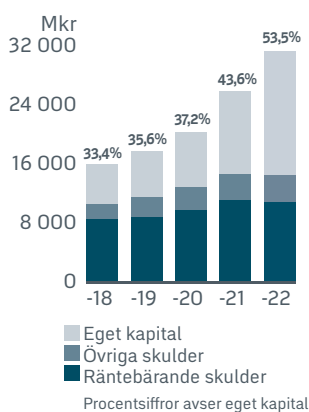
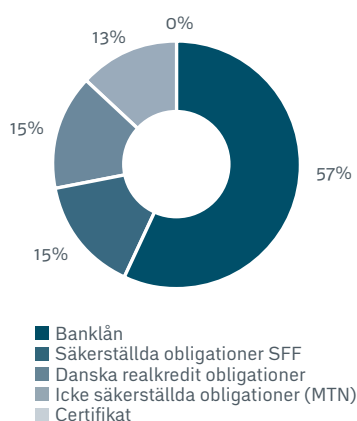
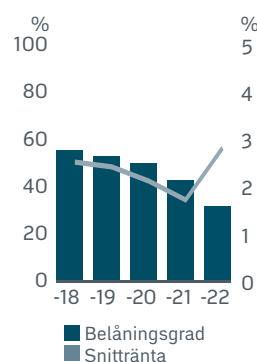
→ Se rapport över finansiell ställning på sidan 128.

Rating

Catena har tilldelats ett kreditbetyg från Nordic Credit Rating som uppgår till "BBB- med stabila utsikter". Betyget innebär att bolaget kvalificerar sig till kategorin "Investment grade" vilket långsiktigt bedöms vara viktigt för Catenas möjligheter att attrahera kapital till goda villkor och minska refinansieringsrisken i bolaget.

Finansiering för en mer hållbar framtid

Catena har sedan länge målmedvetet arbetat för en hållbar verksamhet, med fokus på att minska negativ miljöpåverkan och öka energieffektiviseringen i koncernens fastigheter. Några av 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

Kapitalstruktur

Finansieringskälla

Belåning och räntekostnad


utveckling och dessutom säkerställa hög kvalitet är att miljöcertifiera byggnader. På balansdagen var 25 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 var 28 procent av vår utestående kreditportfölj hållbarhetsstämplad. Fram till 2025 är målsättningen att minst 50 procent av utestående kreditvolym ska vara grön.

Räntebärande skulder och struktur

Under 2022 har Catena omförhandlat befintliga kreditavtal om 2 749 Mkr (5 879). Totalt har koncernens upplåning minskat med 285 Mkr (+1 333), primärt som en följd av amorteringar.

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 10 782 Mkr (11 068) varav 87 procent var säkerställd med pantbrev i fastigheter. Belåningsgraden uppgick till 31,7 procent (43,1) varav den säkerställda belåningsgraden uppgick till 26,4 procent. De räntebärande skulderna är fördelade på flera finansieringskällor, däribland banklån från Nordens största banker, obligationer, danska realkrediter och företagscertifikat, med förfall vid olika tidpunkter. Sammantaget uppgick de räntebärande skuldernas viktade och genomsnittliga kapitalbindning till 3,6 år (3,3). Under det närmaste året ska cirka 28 procent (15) av portföljen refinansieras enligt gällande avtal. Catena eftersträvar att starta refinansieringsprocesser i god tid för att minimera refinansieringsrisker och möjliggöra alternativa lösningar.

Bankupplåning

Traditionella och bilaterala kreditavtal med banker utgör Catenas huvudsakliga finansieringskälla. De uppgick vid årets slut till 57 procent (51) av de totala räntebärande skulderna och var fördelade över 8 (7) olika banker. Kreditavtal med banker innehåller i regel covenant som måste uppfyllas och de vanligaste är belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Nivåerna som Catena behöver uppfylla ligger på mellan 65–77 procent för belåning och 1,5–2,0 ggr räntetäckning.

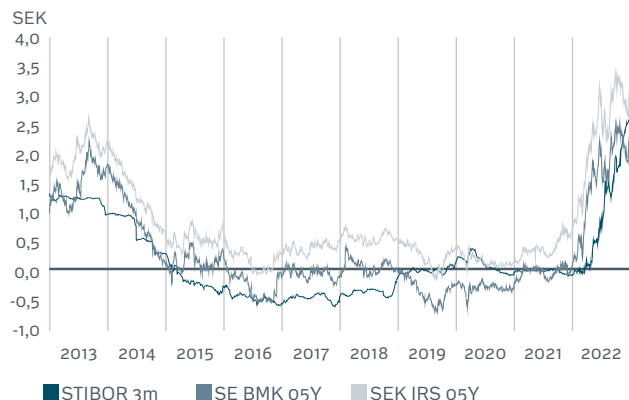
Obligationer

Catena har ett utestående MTN-program med en ram om upp till 5 Mdkr där 1 400 Mkr i icke säkerställda obligationer för närvarande är utestående. Obligationerna är noterade på Nasdaq. Catena är genom sina utestående obligationer uppmantade att som högst bibehålla en belåningsgrad om 60 procent.

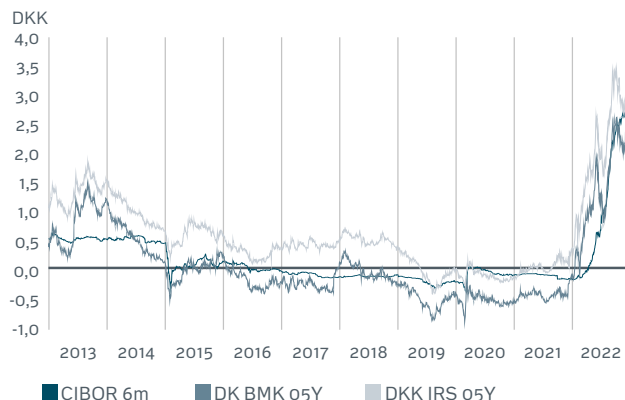
Inom ramen för Svensk FastighetsFinansiering (SFF) har Catena en möjlighet att emittera säkerställda obligationer. Vid årsskiftet uppgick den utestående volymen till 1 620 Mkr (1 706) vilket motsvarar 15 procent av Catenas totala räntebärande skulder. SFF ägs till lika delar av Diös Fastigheter AB, Catena AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. SFF innehar ett officiellt kreditbetyg från Nordic Credit Rating (NCR) motsvarande BBB+.

Mer om SFF finns att läsa på bolagets webbplats svenskfastighetsfinansiering.se.

Svenska marknadsräntor



Danska marknadsräntor



Certifikat

Catena har ett utestående certifikatsprogram vilket medför en flexibel möjlighet till kortsiktig finansiering i upp till maximalt ett år. Rambeloppet uppgår till 2 Mdkr och kan handlas genom Swedbank och Danske Bank. Vid årsskiftet uppgick utestående emitterad volym nominellt till 30 Mkr (1 000) vilket motsvarar 0 procent (9) av de totala räntebärande skulderna. Certifikaten är vid var tid uppbackade av en outnyttjad kreditfacilitet vilket säkerställer refinansieringsrisken i underliggande certifikat.

Danska realkreditobligationer

Genom det danska realkreditsystemet lånar Catena på balansdagen 1 400 Mkr (1 309) vilket motsvarar 15 procent (12) av Catenas totala räntebärande skulder. I huvudsak används obligationerna för att finansiera Catenas danska fastighetsbestånd.

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 2022 ökade Stibor 3 månader från 0 procent till 2,7 procent och Cibur 6 månader från -0,2 procent till 2,9 procent. Mot bakgrund av högre marknadsräntor har därför Catenas räntekostnad gått upp under året. På balansdagen uppgick räntan på lån inklusive kostnad för derivat och outnyttjade kreditlöften till 3,0 procent (1,9).

För att begränsa koncernens ränterisk har Catena historiskt använt sig av en kombination av fasträntelån och räntederivat för säkerställa en tillfredställande grad av fast ränta i portföljen. På balansdagen uppgick fasträntelån exklusive certifikat till 1 786 Mkr (1 555) och den nominella volymen av ränteswappar uppgick till 5 844 Mkr (5 366). Tillsammans utgjorde de en räntesäkringsgrad av den totala låneportföljen om 71 procent (63). Derivatportföljens genomsnittliga räntebindningstid uppgick 5,2 år (5,3) på balansdagen. Cirka 38 procent (38) av portföljen skiftar ränta inom ett år och den genomsnittliga räntebindningen i hela portföljen inklusive räntederivat var 3,2 år (3,0).

→ På sidan 146 kan ni läsa mer om derivatportföljen samt se förfallostrukturen.

Utöver Catenas räntesäkringsstrategi bidrar också koncernens starka operativa kassaflöde till Catenas motståndskraft. På balansdagen uppgick uthyrningsgraden till 97,2 procent (94,7), räntetäckningsgraden

till 4,9 ggr (4,5) och nettoskulden i förhållande till driftnetto minus centraladministration till 7,9 ggr (9,2) vilket gör att Catena med marginal uppfyller målsättningen i finanspolicyn och övriga finansiella åtaganden.

På balansdagen uppgick det bokförda värdet av räntederivat till 504 Mkr (-140) och den realiserade värdeförändringen till 644 Mkr (203). 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 2022 uppgick kassan till 2 167 Mkr och tillsammans med bekräftade revolverande krediter på 2 600 Mkr (2 000) varav 2 250 Mkr var outnyttjade uppgick den totala likviden till 4 417 Mkr. Utöver det fanns också en kontokredit uppgående till 200 Mkr. Catena eftersträvar vid var tid att säkerställa tillräckligt med likvida medel inklusive fritt kassaflöde för att möta finansieringsbehovet under kommande 12 månader. Något vi bedömer är uppfyllt med god marginal.

Koncernen har under året finansierat verksamheten med kassaflöde från den löpande verksamheten uppgående till 1 241 Mkr (811) och från finansieringsverksamheten uppgående till 1 870 Mkr (1 367). Flödet från den löpande verksamheten har varit starkt bidragande till 2022 års investeringar i fastigheter som uppgick till 3 816 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 beståndet till 1 401 Mdkk och nettovärdet till 711 Mdkk. Catena kan använda sig av flera olika strategier för att säkra delar av exponeringen. På balansdagen var 52 procent av exponeringen säkrad.

**Kontakt**

David Silvesjö, Finanschef
david.silvesjo@catena.se

Catena-aktiens utveckling

Catena arbetar för att ge ägarna en långsiktig hållbar och konkurrenskraftig totalavkastning på sin investering, till en balanserad risk. En rättvisande, tydlig, samtidig och transparent information underlättar 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 30 december 2022 var 388,60 kronor mot stängningskursen den 30 december 2021 som var 564,00 kronor, vilket innebär att aktiekursen sjunkit med 31,1 procent under året. Catena-aktien har som högst under året handlats till 594,00 kronor och som lägst till 288,60 kronor. Aktiens totalavkastning uppgick 2022 till -29,7 procent (48,4). Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 16 799 624 aktier (11 968 701), motsvarande en omsättningshastighet på cirka 38 procent (30) 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 2022 föreslår styrelsen en total utdelning om 412 Mkr (330) vilket utgör cirka 54 procent av förvaltningsresultatet efter schablonbeskatt. Per aktie blir det 8,26 kr (8,00), motsvarande en ökning om 3,3 procent att utbetalas vid två tillfällen om vardera 4,13 kr. Det motsvarar en direktavkastning på 2,1 procent (1,4).

→ Läs mer om aktien och utdelningen på sidan 168.

EPRA

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

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Catena AB ska utgöra lägst 55 000 000 kronor och högst 220 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 12 500 000 och högst 50 000 000. Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2022 till 219 491 289,60 kronor fördelat på 49 884 384 stamaktier. Under året genomfördes två nyemissioner som tillsammans ökade antalet aktier med 8 657 620. Kvotvärdet per aktie är 4,40 kronor. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämma rösta för det fulla antalet ägda och 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

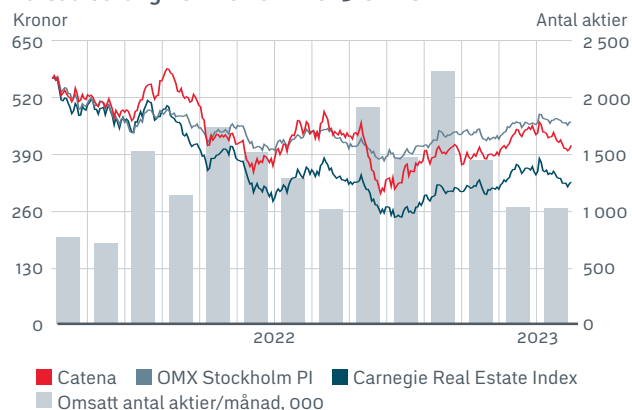
Substansvärdet är bolagets samlade kapital som bolaget har att förvalta för att på så sätt skapa såväl en värdeutveckling som direktavkastning till ägarna. Med tillgångar och skulder upptagna till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån bolagets egna kapital. Hänsyn bör dock tas till skatteeffekter. Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) beräknas till 371,39 kr/aktie (323,74). Det motsvarar 96 procent av Catenas aktiekurs vid årsskiftet.

Ägare

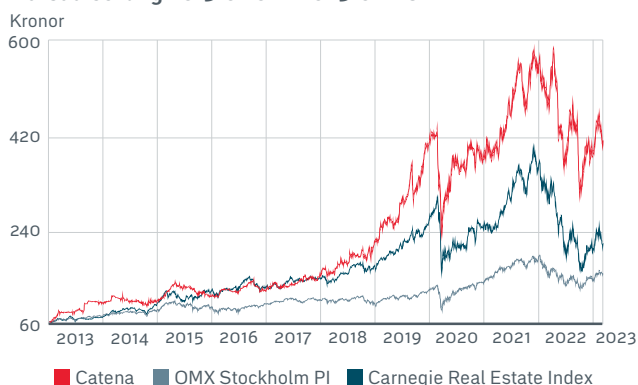
Per den 28 februari 2023 hade Catena AB enligt Euroclear 16 082 aktieägare (15 180). Största ägare är Backahillgruppen med 22,5 procent (27,2) av kapitalet. De utländska ägarna svarade för 53,2 procent (46,4) av kapitalet. Det svenska ägandet uppgick till 46,8 procent (53,6) av kapitalet och rösterna, varav juridiska personer svarade för 96,5 procent (96,0) och fysiska personer för 3,5 procent (4,0) av kapitalet och rösterna. Catena AB ägde inga egna aktier i Catena per den 28 februari 2023.

→ Läs om Catenas ägarstruktur och största ägare på sidan 168.

Kursutveckling 2022-01-01 – 2023-02-28



Kursutveckling 2013-01-01 – 2023-02-28



Data per aktie		
	2022	2021
Börskurs vid årets slut, kr	388,60	564,00
Kursutveckling under året, %	-31,1	46,5
Högst betalt under året, kr	594,00	593,00
Lägst betalt under året, kr	288,60	363,00
Förvaltningsresultat per aktie, kr	21,35	20,40
Resultat per aktie, kr	44,68	66,63
Utdelning per aktie, kr	8,26 ¹⁾	8,00
Aktiens direktavkastning, %	2,1	1,4
Aktiens totalavkastning, %	-29,7	48,4
p/e-tal	9	8
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	19,88	19,93
Eget kapital per aktie, kr	334,71	273,00
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	371,39	323,74
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	358,54	310,78
Avyttringsvärde EPRA NDV per aktie, kr	327,36	261,07
Antal aktier vid årets slut, tusental	49 884	41 227
Genomsnittligt antal aktier, tusental	44 675	40 397

1) Enligt styrelsens och VD:s förslag.

Incitamentsprogram

I Catena finns inga aktiebaserade incitamentsprogram, optioner eller konvertibla skuldebrev utfärdade. Inte heller några bemyndiganden att utfärda några sådana finansiella instrument förelåg för 2022. Följaktligen innehar inte någon i styrelsen eller någon av de ledande befattningshavarna optioner i Catena per den 31 december 2022.

Analytiker som följer Catena

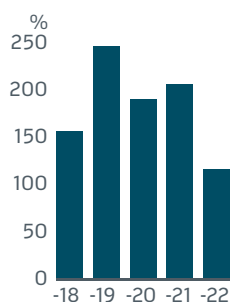
Aktieanalytiker

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

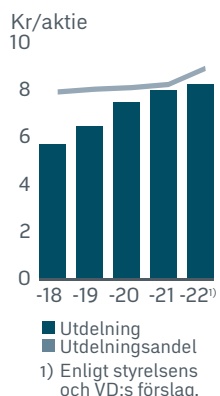
Kreditanalytiker

SEB	Gustav Johannesson
Swedbank	Axel Andersson

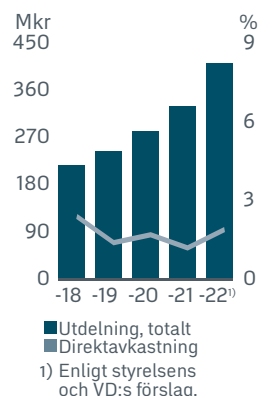
Börskurs relativt eget kapital per aktie



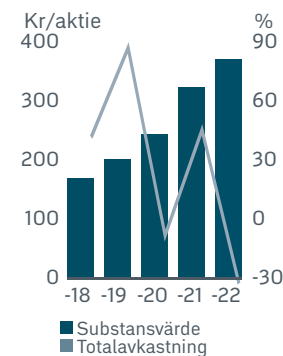
Utdelning och utdelningsandel



Aktiens direktavkastning



Substansvärde, EPRA NRV och totalavkastning







Hållbarhets- rapport

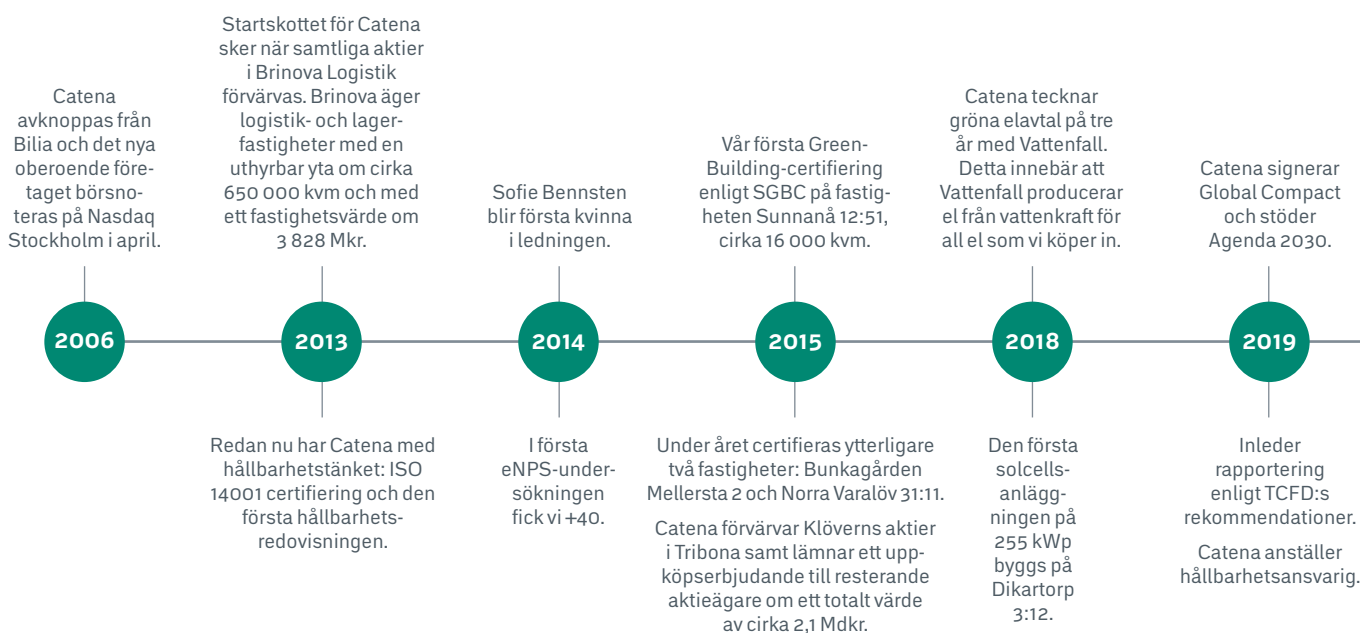
Hållbarhet – en avgörande del i affären

” Hållbarhet är bärande i vår övergripande affärsstrategi.

Ett ansvarsfullt företag måste hela tiden utveckla sin verksamhet för att vara konkurrenskraftigt och attraktivt. 2022 är året då det mesta ställdes på sin spets. Energifrågan har, bland annat med anledning av kriget i Ukraina, hamnat högt på agendan vilket lett till att framdriften av förnyelsebar energi har accelererat. Fortsatta utbrott av Covid-19 globalt ställer krav på fler säkerhetslager och frågan om var produktion sker och hållbara leverantörsled är fortsatt central.

Catena verkar i ett sammanhang som innebär en betydande påverkan på miljö och samhälle. Fastighets- och byggsektorn står för 40 procent av växthusgasutsläppen globalt. Våra hyresgästers produktion och transporter, byggprocesser, materialval, drift och energianvändning står i sin tur också för stora utsläpp och det är av största vikt att skyndsamt minska dessa. En tätt sammankopplad fråga med vår påverkan på människor och miljö är frågan kring mark och markanvändning, därför är vårt mål att vara nettopositiva gällande biodiversitet till 2030 avgörande för vår verksamhet. 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. Slutligen är effektiva och hållbara logistikfastigheter kritiska för att säkerställa ett fungerande samhälle, vilket har blivit tydligt de senaste åren. Det är en balansgång mellan samhällets alla behov och hur vi möter dessa samtidigt som vi tar hänsyn till miljö och biologisk mångfald. Våra anläggningar ska inte bara kunna hantera gods och varor, de är också arbetsplatser där vi vill skapa goda förutsättningar för att människorna som arbetar där ska må bra och trivas. Samma höga krav gäller givetvis för vår egen arbetsplats. Catenas hållbarhetsarbete styrs av försiktighetsprincipen, vilket innebär att vi arbetar aktivt för att minska vår negativa påverkan på miljö och människor. Det innebär att vi ska agera för att i möjligaste mån förebygga och motverka att olägenheter för miljö eller hälsa uppstår. Det innebär också att varje enskilt beslut som kan leda till ett mer hållbart logistiskt nätverk är av största betydelse och kan få stort genomslag. Catena har höga ambitioner och vi är en samhällsaktör som gör skillnad med våra val och vårt engagemang. Med utgångspunkt





27 fastigheter

med solcellsanläggningar



1 224 959 kvm

kartlagd yta med ekologirapport



25% kvm

certifierad yta



88%

GPTW – TrustIndex

i genomtänkta strategier och med ett långsiktigt förhållningssätt arbetar vi för att främja miljömässiga, sociala och ekonomiska värden.

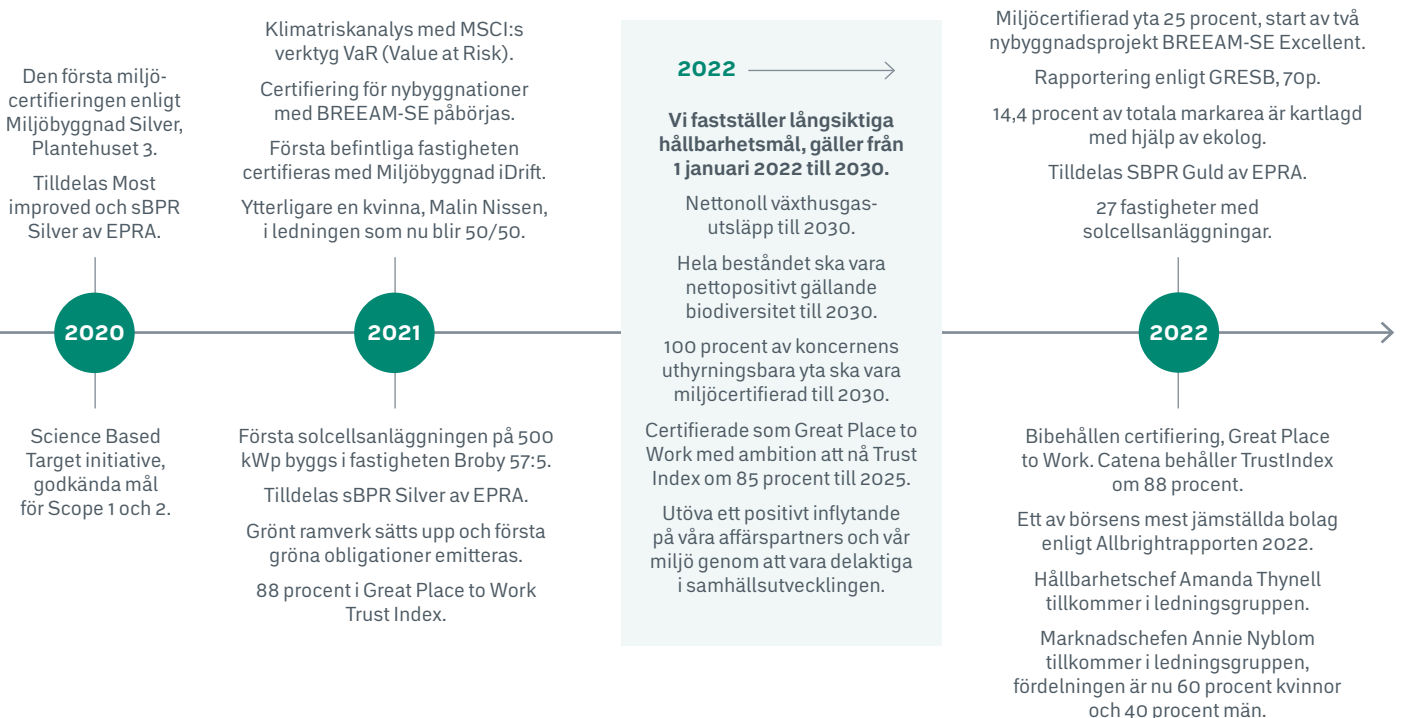
Under 2021 beslutade vi att skärpa våra hållbarhetsmål ytterligare. Under 2022 har vi förflyttat oss på samtliga fronter.

Catenas hållbarhetsmål

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

Årets årsredovisning är därmed den första där vi rapporterar på våra övergripande och långsiktiga hållbarhetsmål. Framdriften sker tillsammans med samarbetspartners och underleverantörer i både befintliga fastigheter och utvecklingsprojekt. Under året har vi identifierat att omställningstakten på Catena kan gå ännu snabbare och hållbarhetsfrågorna har fullt fokus i styrelse och ledningsgrupp. Det finns en vilja att Catena ska vara drivande inom hållbarhetsområdet.

Catena följer upp och redovisar utfallet för våra hållbarhetsmål kvartalsvis i vår kvartalsrapport, i vår årsredovisning samt vid kvartalsrapportsgenomgångar internt. Alla i bolaget måste ta ansvar och identifiera delmål i vardagen för att åstadkomma förflyttning över tid. Vi har därför brutit ner de övergripande målen till avdelningsmål och regionala mål. Det är en förutsättning att samtliga medarbetare är medvetna om hur vi taktar mot våra mål för att kunna modifiera våra tillvägagångssätt och höja tempot ytterligare när det krävs. Tillsammans tar vi stora kliv i riktning mot våra offensiva målsättningar.

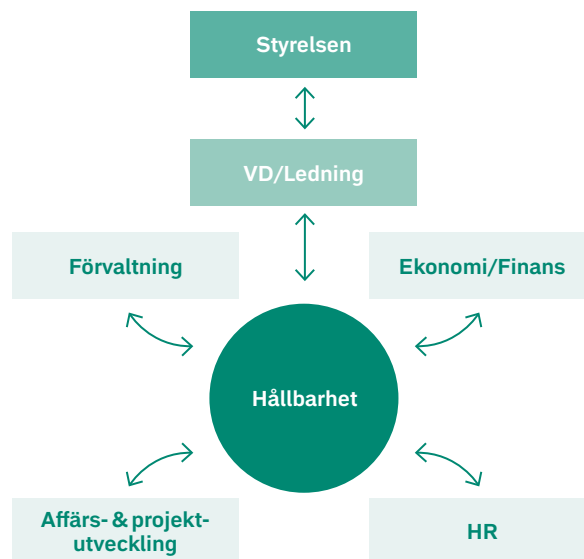


Hållbarhetsstyrning

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

Catenas interna miljöledningsarbete är certifierat enligt ISO 14001. Genom samarbete mellan olika avdelningar internt säkerställer vi att Catena möter sociala- och miljömässiga krav. Alla anställda går en obligatorisk grundutbildning i Catenas hållbarhetsarbete som en del av vår process för onboarding. Under året involveras alla anställda i aktuella frågor genom bland annat seminarier och personalmöten.

Hållbarhetsteamet består av två hållbarhetsspecialister och en hållbarhetschef. Hållbarhetschefen är medlem i ledningsgruppen som fattar strategiska beslut gällande ekonomiska, sociala och miljömässiga frågor. Ledningsgruppen har under året fokuserat på att ytterligare öka tempot för att nå våra mål. Catenas styrelse är ytterst ansvariga i hållbarhetsfrågor. Catena ser årligen över risker inom hållbarhet. Ett underlag lämnas till styrelsen som ytterst ansvarar för bolagets risköversyn.



Styrdokument för hållbarhetsarbetet

Regelverk som styr Catenas hållbarhetsarbete

Interna regelverk

- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöhandboken
- Code of conduct
- ISO 14001
- Intern kontroll
- Skattepolicy

Medlemskap

- GRI 2021 Standards
- Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling
- Global Compacts tio principer
- Grönnytefaktor (GYF)
- Science Based Targets
- TCFD
- Hållbarhetscertifieringar: Miljöbyggnad, BREEAM, WELL
- GRESB
- EPRA:s Sustainability Best Practice Recommendations

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 och ramverk

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

BRE-certifieringar enligt den brittiska standarden BREEAM In-Use för befintliga fastigheter görs genom BREEAM:s egna certifieringsprogram BRE.

EPRA – European Public Real Estate Association är en intresseorganisation som etablerat en standard för att värdera fastighetsbolag på lika villkor. Organisationen stödjer och främjar en övergång mot hållbart byggande med hjälp av sustainability best practice rekommendationer (sBPR). Sedan 2017 är Catena med i EPRA index och 2021 belönades Catena med EPRA sBPR Silver och under 2022 belönades Catena med sBPR Gold för sin hållbarhetsrapportering.

EU:s taxonomiförordning – Catena rapporterar frivilligt mot taxonomin och träffas först legalt under 2025. Genom internutbildningar har krossfunktionella team etablerats för att bygga upp interna strukturer för att möta kommande krav. Alla anställda har gått en intern introduktionskurs då samtliga delar av organisationen berörs.

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

GRI – Catena rapporterar enligt Global Reporting Initiative. Under våren 2022 har Catena genomfört en ny väsentlighetsanalys i enlighet med GRI Universal Standards. Catena redovisar i enlighet med GRI Universal Standards 2021.

ISO 14001 – Vårt interna miljöledningsarbete följer ISO 14001. Miljöledningssystemet innebär tredjepartsverifiering för de rutiner, policys och processer som finns på plats och rör miljöfrågor. Varje år genomför vi en intern och extern revision av ISO 14001. Resultatet från revisionerna används för att driva arbetet framåt. Vart tredje år genomförs en verifiering för att visa att rutiner och processer efterlever vårt interna miljöledningssystem.

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

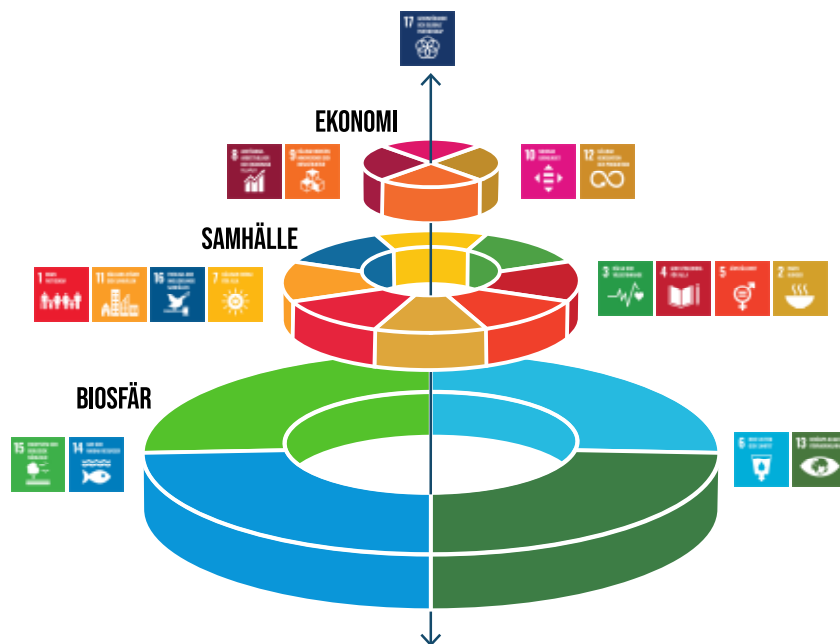
SGBC – Sweden GreenBuilding Council är Sveriges ledande medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande. Det är genom SGBC som vi genomför våra certifieringar gällande BREEAM-SE och Miljöbyggnad.

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

→ Läs mer på sidorna 96–99.

De globala målen

Catena arbetar sedan 2019 mot de globala målen och de prioriterade målen är linjerade med Catenas hållbarhetsmål.



” Det understa lagret, basen, är miljömässig hållbarhet. Planeten sätter ramarna, och de är inte förhandlingsbara. Vi har åsamkat planeten stor skada och det är dags att ställa om, och det snabbt. Men det finns hopp, vi kan göra det. Som vi säger på svenska: polletten har börjat trilla ned, både hos beslutsfattare och allmänhet.

Johan Rockström

Skapare av globala målen modellen* och professor vid och ledare av Stockholm Resilience Centre.

De globala målen har utvecklats av Förenta Nationerna och är en del av Agenda 2030 för hållbar utveckling. Modellen som kallas för ”the wedding cake” beskriver de globala målen utifrån att samhällen och ekonomier är integrerade delar i biosfären. Catena har valt att använda modellen som utgångspunkt eftersom den tydligt illustrerar kopplingen mellan de tre sfärerna och deras beroende av varandra. Biosfärlagret i modellen utgör, tillsammans med ekosystemtjänster, förutsättningen för både samhällen och

verksamheter. I Catenas fall är vi dessutom beroende av naturresurser för att driva vår verksamhet. Samhällslagret återspeglar var Catena befinner sig och hur vi kan påverka genom exempelvis materialval och genom att främja produktion av förnyelsebar energi. Slutligen återspeglar det översta ekonomilagret resultatet av våra affärer och partnerskap. En omställning krävs i alla delar av modellen för att skapa förutsättningarna för att uppnå ett hållbart samhälle.

* Azote Images for Stockholm Resilience Centre.

Catenas prioriterade globala mål



JÄMSTÄLLDHET

5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.

→ Catena utsågs som en av branschens mest jämställda ledningar, med en fördelning 60/40 kvinnor/män.



HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

7.2 Öka andelen förnybar energi i världen.

7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet.

→ Öka andelen förnyelsebar energi; Catena möjliggör dels för kunder att sätta upp solceller på taken och dels genom att Catena sätter upp solcellsanläggningar som Catena äger.



ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

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

→ 100 procent av Catenas medarbetare omfattas av kollektivavtal.



HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATION OCH INFRASTRUKTUR

9.4 Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet.

→ 100 procent av koncernens uthyringsbara yta ska vara miljöcertifierad till 2030. (Hittills 25 procent, 2022).



HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

11.6 Minska städernas miljöpåverkan

→ Catena har skrivit på Helsingborgsdeklarationen och Helsingborgsklimatavtal för att linjera vårt mål om nettonoll växthusgasutsläpp med stadens initiativ.



BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

13.1 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.

→ Biologisk mångfald är en otroligt viktig fråga som Catena mäter med hjälp av KPI:n GYF (grönnytefaktor), för att över tid visa hur vi som fastighetsägare kan skydda och skapa gröna och blå ytor på fastigheter.



FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN

16.5 Bekämpa korruption och mutor.

→ Obligatorisk utbildning i vår Code of Conduct 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.

ECOCOMP



”Frågor som ligger helt rätt i tiden

Projektet EcoComp (som finansieras av Vinnova) vill skapa en fungerande och kvalitetssäkrad plattform, en marknadslösning för handel med kompenstationstjänster, för biologisk mångfald och för kolinlagring med hjälp av ekosystem.

Catenas största fokus för att nå sina hållbarhetsmål är att minska utsläppen. Men även andra insatser har betydelse – bland annat har Catena valt att vara testpilot i utvecklingen av just EcoComps plattform. För att nå Catenas mål nettonoll växthusgasutsläpp 2030 är fungerande och tillförlitliga kompensationsåtgärder troligen en del av lösningen. Målsättningen med plattformen är att möjliggöra positiva

förändringar för hotade arter i stor skala och samtidigt bidra till ökande kollager i svenska ekosystem.

– Det är aktuella frågor som ligger helt rätt i tiden, att kombinera klimat och biologisk mångfald, säger Marie Kristoffersson, som är projektledare för EcoComp.

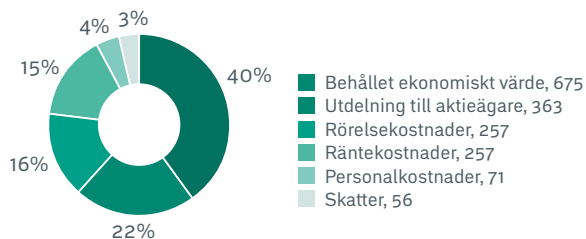
Catena uppfattar att det krävs utveckling för ökad transparens och uppföljning kopplad till kompenstation och bidrar gärna till den utvecklingen. Det finns dessutom en tydlig koppling till Catenas verksamhet där frågor om markanvändning är centrala – en unik möjlighet att säkerställa att mark med höga naturvärden skyddas.

Långsiktighet och samverkan – nycklar till ett hållbart samhälle

Catena är ett fastighetsbolag med logistikfastigheter i Sverige och Danmark, totalt 125 stycken. På nationell nivå estimerar Boverket att klimatpåverkan från bygg- och anläggningssektorn uppgår till cirka 20 procent av Sveriges totala koldioxidutsläpp.

Hållbar logistik innebär stora möjligheter att ge långsiktiga effekter på samhället både utifrån miljömässiga, sociala och ekonomiska parametrar. Engagemang i nätverk och regelbundna möten med kommunledningar, samarbetsorganisationer och intresseföreningar ger Catena möjlighet att ge bolagets syn på logistikutmaningar i samhället samtidigt som vi själva lär oss och får nya perspektiv. En del i det arbetet utgörs av sponsor-

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde, Mkr



Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2022 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt tillskapat ekonomiskt värde uppgår till 1 679 Mkr, varav distribuerat ekonomiskt värde uppgår till 1 004 Mkr.

EVENTS, LOGISTIKTRENDER

Helsingborg, Clarion Hotel och Congress SeaU

4 maj, 2023



” Frågor som berör alla

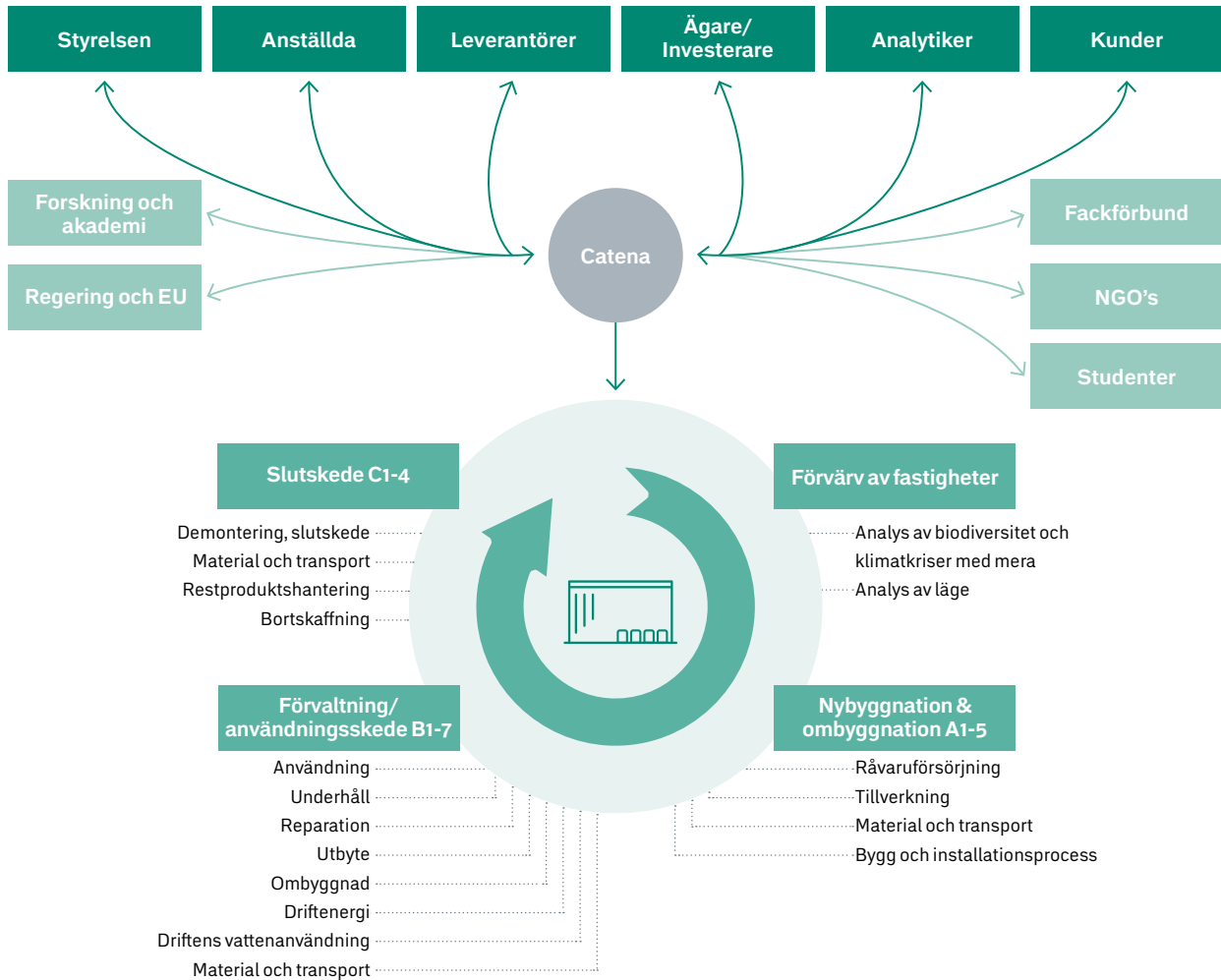
Genom att bidra i sammanhang där flera aktörer med olika perspektiv och kompetens arbetar tillsammans kan vi nå resultat med än större effekt och genomslag.

Som kunskapsledare vill vi dela med oss av insikter som kan bidra till utveckling inom logistikområdet. Den 5 maj 2022 bjöd vi in till vårt årliga event Logistiktrender. Det blev en inspirerande dag under temat ”vägval” med intressanta talare och givande samtal med branschkollegor.

– Det här är frågor som berör alla och vi tar ett lite större grepp så att det är lätt att inspireras och tillämpa på vilken verksamhet du än verkar i, slog dagens moderator Katarina Wallin fast när hon summerade dagen.

Logistiktrender 2023 sker den 4 maj – temat för dagen är ”Den dolda kraften”. Läs mer på www.catena.se/logistiktrender

Catenas verksamhetsmodell



samarbeten. Vi har tydliga riktlinjer för sponsring och en ambition att minst 50 procent av våra sponsormedel ska gå 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. Under 2022 donerade vi medel till UNHCR, UNICEF, Läkare utan gränser och Reportrar utan gränser med anledning av Rysslands invasion av Ukraina. Genom sponsring vill vi skapa värden eller fördelar för alla inblandade parter. Våra sponsorsamarbeten ser vi som en del av vårt samhällsengagemang och totala marknads-kommunikation. Vi stöttar idag flera olika initiativ, organisationer och verksamheter. Ett av våra mer omfattande sponsorsamarbeten är med Röggle BK. På Catena är vi mycket glada över att följa och vara en del av föreningens utveckling. Förutom underhållande SHL-hockey bedriver Röggle en bred verksamhet som betyder mycket för barn och ungdomar.

Härutöver bidrar Röggle till en positiv samhällsutveckling, inte minst genom satsningen grön-vit hållbarhet med målsättningen att föreningen ska ta ledartröjan i idrottssverige när det gäller aktivt hållbarhetsarbete. Under året har Catena också åtagit sig att slutfinansiera ett vattenrestaureringsprojekt tillsammans med projektet "Fyra åtgärder för mer Östersjöfisk", se sidan 86.

Genom olika samarbeten har vi möjlighet att dels engagera och inspireras av andra, dels dela med oss av goda exempel. Partnerskap, samarbeten och samverkan ser vi som en självklarhet för att komma framåt i omställningsarbetet. Under året har Catena exempelvis deltagit i Helsingborg city EXPO H22, där vi genomförde föreläsningar och deltog i paneldiskussioner med fokus på logistikens roll i samhället. Vi visade även vad som händer i en logistikfastighet genom en film som gjordes i samarbete med vår kund Nowaste Logistics.

Catena har också inlett ett samarbete med Malmö Universitet tillsammans med vår hyresgäst Boozt. Tillsammans söker vi forskningsanslag för att delta i en forskningsstudie kring nyttan av miljöcertifieringar. I år var elfte året i rad som Catena bjöd in till vårt eget event, Logistiktrender. Logistiktrender är en heldag där vi bjuder in samarbetspartners och kollegor i branschen för nätverkande, lärande och inspiration. Temat för 2022 års Logistiktrender var *Vägval*.

Vidare är Catena delägare i bolaget Urban Services som verkar i Arenastaden i Solna, samt deltar i forskningsprojektet "HITS" som sponsras av Vinnova. Båda projekten fokuserar på att skapa mer effektiva, samordnade och hållbara lösningar för "last mile" – sista delen av leveransen i städer. Vi är även engagerade i LFM30, ett lokalt initiativ i Malmö för att skapa en lokal färdplan för att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och genomförande av Agenda 2030. På ett liknande sätt arbetar vi i Helsingborg där vi har linjerat våra hållbarhetsmål med Helsingborgs stad genom att skriva på 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.

Ett starkt varumärke inom hållbar logistik skapar värde för bolagets ägare och öppnar upp möjligheter för grön finansiering. Under hösten 2022 genomfördes en riktad kundundersökning i Region Göteborg. Det var ett första utkast att kartlägga hur vi systematiskt kan säkerställa att våra kunder är nöjda över tid och att vi genomför effektiva åtgärder gällande bland annat hållbarhet. Under 2023 kommer Catena genomföra en mer omfattande kundundersökning för att skapa underlag att jobba vidare på.

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. Skat-

tepolicyn fastställs av bolagets styrelse och VD är ytterst ansvarig för att skattepolicyen följs. Skattepolicyen finns i sin helhet på Catenas webbplats och innebär i korthet:

- Catena ska eftersträva att rätt skatt betalas i de länder där Catena bedriver verksamhet.
- Catena håller sig à jour och bevakar förändringar 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.
- Catena ska verka etiskt, legalt samt affärsmässigt i sin syn på skatt och inte ägna sig åt aggressiv skatteplanering. Catenas verksamhet kan generera olika slags skatter, exempelvis inkomstskatt, fastighetskatt, mervärdesskatt, stämpelskatt, energiskatt, sociala avgifter och löneskatt.

Väsentlighetsanalys genomförd under 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 kunna nå våra mål. Under 2022 har Catena därför uppdaterat väsentlighetsanalysen i enlighet med den uppdaterade GRI standarden.

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 och flera olika intressenters 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 som vi kommer i kontakt med i värdekedjan och de utmaningar som finns i dessa branscher och även i samhället i stort.

Sammanfattning av skatt som betalas, Mkr

	2022	2021
Inkomstskatt	16	27
Fastighetskatt	40	38
Mervärdesskatt	-19	73
Stämpelskatt	0	3
Energiskatt	9	8
Sociala avgifter och löneskatt	16	14
Summa betald skatt	62	167

Skatt – uppdelning per land

2022, Mkr	Sverige	Danmark
Antal anställda	55	0
Tillgångar exkl. likvida medel	26 677	2 362
Intäkter	1 416	128
Varav intäkter från försäljning till tredje part	1 416	128
Varav intäkter från koncerninterna transaktioner med andra jurisdiktioner	-	-
Resultat före skatt	2 491	-46
Betald skatt	-8	-8
Uppskjuten skatt	-440	7
Årets resultat	2 043	-47

Steg 2: Identifiering av faktisk och potentiell påverkan

För att ta fram en preliminär lista på Catenas faktiska och potentiella påverkan genomfördes en skrivbordsanalys av påverkan 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. Följande intressentgrupper intervjuades:

- Catenas medarbetare
- Bank
- Kunder
- Kommun
- Experter inom bygg, natur och mänskliga rättigheter
- Forskning
- Ägare och investerare

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

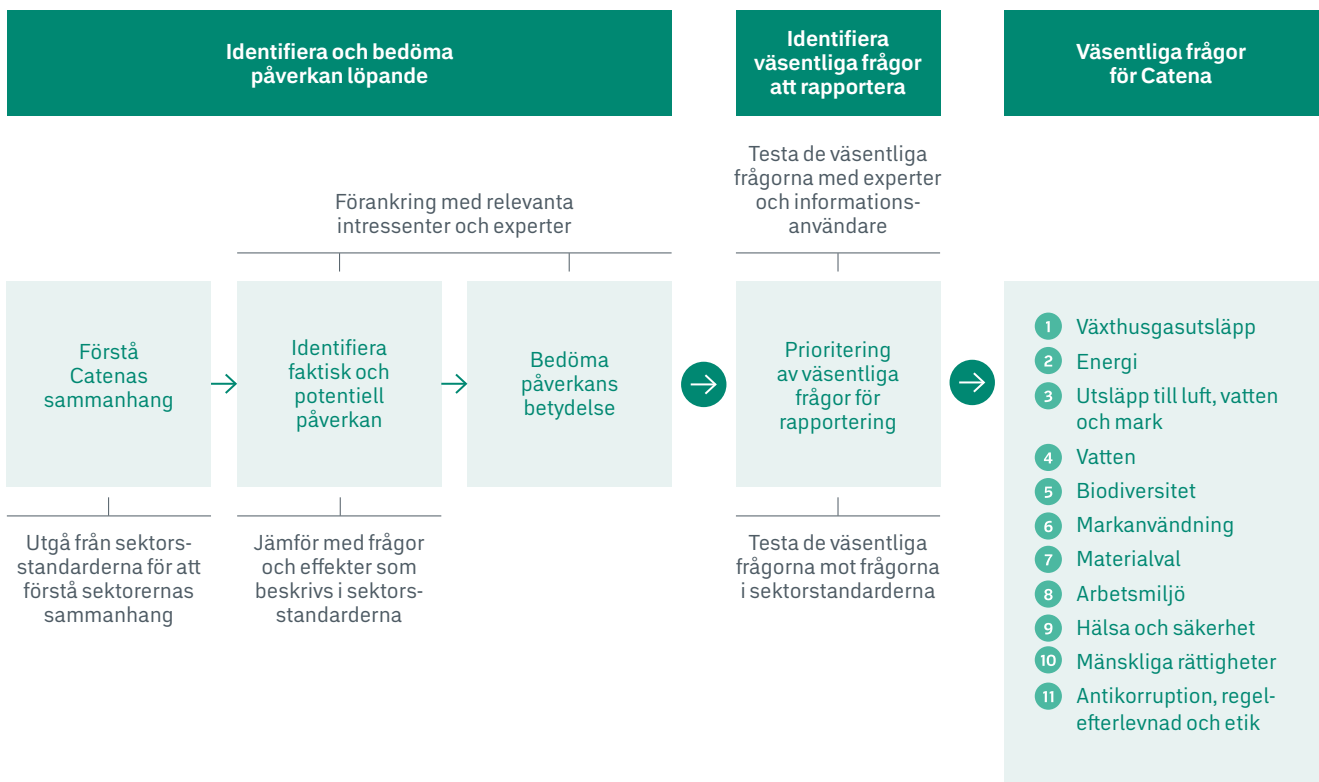
påverkan bedömdes sedan kvantitativt med hjälp av resultaten från intressentdialogen och externa hållbarhetsexperter. Catenas olika typer av påverkan jämfördes med varandra och negativ påverkan och positiv påverkan analyserades separat. Signifikans av negativ påverkan bedömdes baserat på allvarlighetsgrad, 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 nedan visar resultatet som har validerats av Catenas ledningsgrupp. Elva påverkansområden identifierades som de mest signifikanta och de motsvarar därför våra väsentliga frågor. Dessa styr innehållet i Catenas hållbarhetsredovisning.

3–2 Bruttolista (väsentliga frågor)

För att rapportera i enlighet med GRI 2021 har Catena uppdaterat sin väsentlighetsanalys enligt den beskrivna processen ovan. Till skillnad från föregående rapportering har antalet väsentliga frågor minskat, från fjorton områden till elva. Helt nya väsentliga frågor är markanvändning och exploatering, utsläpp till luft, vatten och mark, vattenhantering och användning samt materialval. De frågor som utgått i jämförelse med föregående år fångas till stor del upp i de nya väsentliga frågorna som är färre men täcker större områden. Genom att sammanföra frågor kan Catena dessutom enklare redovisa i enlighet med den uppdaterade standarden samt GRI:s frågestandarder.



VÄSENTLIGA OMRÅDEN

1 Växthusgasutsläpp

Påverkansområde	Värdekedjan	Signifikans
Scope 1 och 2 utsläpp Bl. a. Catenas kontor och tjänsteresor	Catena	Kritisk faktisk negativ påverkan
Scope 3 utsläpp Bl. a. hyresgäster, transporter, bygg och ytterligare leverantörer	Catena, leverantörer, hyresgäster/kunder, distribution och transport	Kritisk faktisk negativ påverkan
Reducera utsläpp (Scope 1, 2 och 3) T. ex. solceller, energi-effektivisering	Catena, leverantörer, hyresgäster/kunder, distribution och transport	Informativ faktisk positiv påverkan
Reducera utsläpp (Scope 1, 2 och 3) T. ex. energieffektivisering och -omställning	Catena, hyresgäster/kunder, distribution och transport	Informativ potentiell påverkan

Catenas åtgärder	
Policyer och andra styrdokument	<ul style="list-style-type: none"> Hållbarhetspolicy Riktlinjer för möten och resor Hållbarhetsprogram (internt dokument)
Mål	<ul style="list-style-type: none"> Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030
Delmål	<ul style="list-style-type: none"> Koldioxidbudget för att minska klimatpåverkan avsevärt i våra byggnadsprojekt Förflytta 10 procent av fastigheterna till en avsevärt bättre energiklass årligen mha energiprojekt Bygga ut 20 MWp solceller under 2023 100 procent fossilfri energi 2028 (91 procent 2022) Nettonoll växthusgas Scope 1 och 2, 2025

Enligt visionen om netto-noll utsläpp 2050 ska Sverige år 2050 inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser i atmosfären. Under många år har Catena jobbat aktivt för att minska utsläppen i Scope 1 och 2, de har redan minskat med 34 procent jämfört med 2018. Under 2020 satte Catena utsläppsmål enligt Science Based Target initiative (SBTi) med målet att minska växthusgasutsläppen i Scope 1 och 2 med 50 procent till 2030. Eftersom Catena verkar i en bransch som behöver sänka sin klimatpåverkan avsevärt de kommande åren ser vi det som en självklarhet att ställa högre krav på oss själva och arbeta mot målet nettonoll växthusgasutsläpp i Scope 1, 2 och 3, till 2030.

Catenas nettonoll växthusgasutsläpps-mål innebär att Catena 2030 inte kommer ha några utsläpp i våra Scope 1–3, detta kommer uppnås genom att i första hand minska klimatpåverkan och genom att undvika utsläpp. I andra hand kommer vi arbeta med klimatkompensation. Med hjälp av bland annat solcellsutbyggnad och energieffektiviseringsprojekt i befintliga fastigheter fortsätter Catena att arbeta mot målet. Majoriteten av Catenas utsläpp kommer från indirekta utsläpp i Scope 3 där runt 90 procent av våra totala utsläpp uppstår. Cirka 55–75 procent av utsläppen sker i byggnadsprojekt, vilket givetvis varierar beroende på hur mycket vi bygger per år. För att minska vår klimat-

påverkan vid nybyggnation och ombyggnation arbetar vi med koldioxidbudgetar. Målet att nå nettonoll växthusgasutsläpp underbyggs av en rad strategier, bland annat har vi under året arbetat fram olika typer av koldioxidbudgetar för respektive byggnation. Vi ser koldioxidbudgetar som ett viktigt redskap för att skapa transparens i bygg- och fastighetsbranschen och ett strategiskt medel för att arbeta med minskad miljöpåverkan i byggfasen, där störst utsläpp genereras. För nybyggnation är koldioxidbudgeten 285 kg CO₂e/kvm, för kyl- och frysanläggningar 300 kg CO₂e/kvm och för tillbyggnation 230 kg CO₂e/kvm. Vi är medvetna om att nybyggnation och ombyggnationer är de aktiviteter som per kvm genererar högst klimatpåverkan, i form av både material, transport, energi och uppvärmning samt avfall. Det är därför av stor vikt att vi anpassar fastigheten efter kundens behov, alltså byggbehovet, för att ytan ska kunna nyttjas maximalt. Livscykelanalyser och koldioxidbudgetar guidar oss i arbetet att hitta fler sätt att minska våra utsläpp och vi arbetar med att etablera en materialguide för både ny- och ombyggnationer.

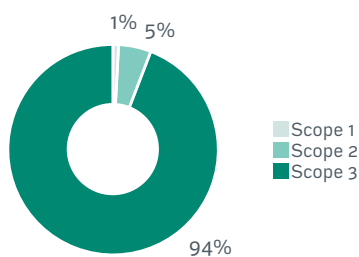
Catena följer Green House Gas protocol (GHG-protokollet). Förra året identifierade Catena behovet av att utöka sin Scope 3-redovisning, och vi bestämde oss för att följa vägledningen som United Kingdoms Green Building



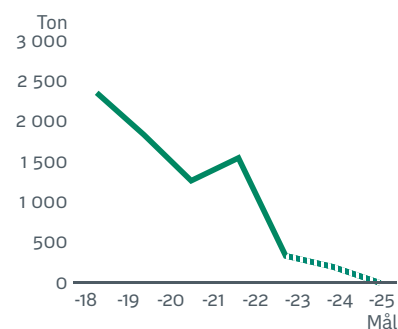
Councils (UKGBC) tagit fram för redovisning av Scope 3 för kommersiella fastigheter¹. Catena redovisade enligt föreslagna parametrar i fjolårets årsredovisning, där vi bland annat redovisade för klimatpåverkan från byggprojekt utifrån schablonvärden baserade på genomförda livscykelanalyser för byggskenen A1–A5. Under hösten 2022 presenterade den svenska branschorganisationen Fastighetsägarna en vägledning för kommersiella fastigheter² och vägledningen bygger i stora delar på UKGBC:s vägledning. Catena väljer att fortsätta på det inslagna

spåret och kommer under 2023 arbeta vidare med att kartlägga påverkan i Scope 3 för att identifiera relevanta delmål och åtgärder. Eftersom Catena fortsatt arbetar med att kartlägga utsläpp i Scope 3 kommer GHG-värdena med största sannolikhet att öka i takt med att fler parametrar blir kända. Under 2022 har vi framgångsrikt minskat våra utsläpp i Scope 1 och 2, detta kan dels förklaras av en högre grad vidarefakturering, för mer ingående data och emissionsfaktorer se sida 75 samt 108.

Fördelning av växthusgasutsläpp per Scope 2022

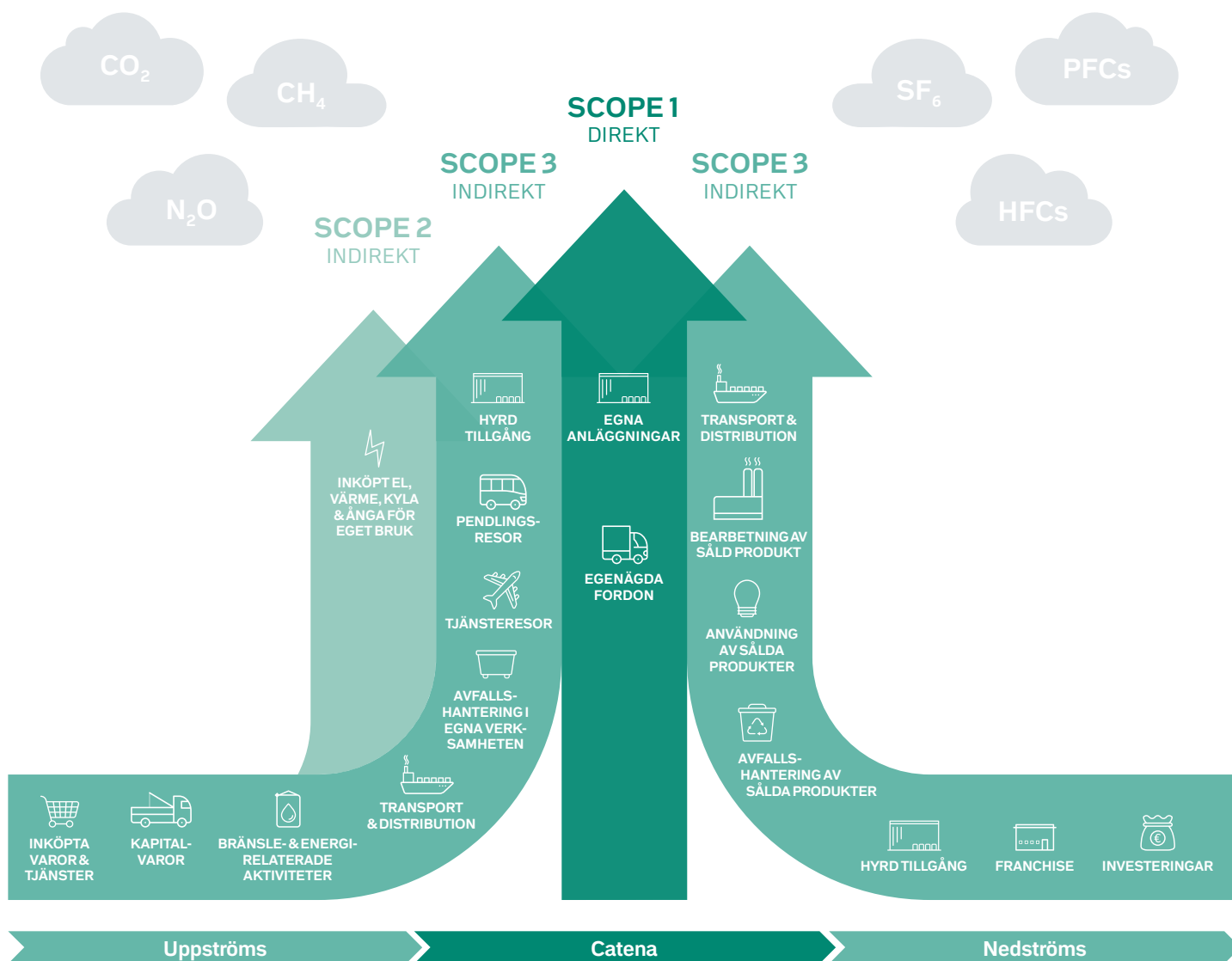


Catenas växthusgasutsläpp (Scope 1+2, market-based), ton CO₂e



¹ <https://www.ukgbc.org/ukgbc-work/scope-3-reporting-in-commercial-real-estate/>

² Vägledning: Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare – Fastighetsägarna (fastighetsagarna.se)



Vi arbetar enligt GHG Protocols definitioner där Scopen definieras enligt följande;
Scope 1 – Direkta utsläpp från egenkontrollerade källor.
Scope 2 – Indirekta utsläpp från nätburen energianvändning.
Scope 3 – Övriga indirekta utsläpp som organisationen inte har direkt kontroll över men som sker på grund av dess verksamhet.

Vår största miljöpåverkan sker i Scope 3. Catena arbetar därför aktivt med att dela kunskap och finnas nära våra hyresgäster för att på så vis kunna optimera våra kunders drift och energianvändning (benämns ofta verksamhetsel). Under hösten 2022 var Catena en av initiativtagarna till energioptimeringskampanjen #Husförhus. Kampanjen syftar till att uppmana fastighetsägare att jobba nära sina hyresgäster för att tillsammans hitta smarta sätt att minska energianvändningen i fastigheterna. En rad fastighetsbolag står bakom kampanjen som fått stort genomslag. På Catena anser vi att vi har ett stort ansvar i att hjälpa våra kunder att göra hållbara val. Genom en tät kundkontakt så kan vi komma ännu längre med optimering

av driften av fastigheterna. Våra kunders energianvändning redovisas oftast i Scope 3, beroende på vem som står för abonnemanget. Viktigt att notera är att vi uppdaterat faktor för beräkning av location based och räknar med Svenska Miljöinstitutets värde för nordisk energimix 0,09 kg CO₂e/kW vilket är väsentligt högre än tidigare års beräkningsfaktor. Detta gör vi eftersom vi menar att det ger ett mer rättvist värde eftersom elmarknaden är sammansatt. Vi räknar också med ett gemensamt schablonvärde vid nybyggnation och renovering. Vi ser också en förflyttning av fjärrvärmeanvändning från Scope 2 till Scope 3 som beror på att en större del vidarefaktureras.

Utsläppskälla enligt GHG Protocol rapporteringskategorier	Datakälla	Källa	Emissionsfaktor	Ton CO ₂ e 2022	Ton CO ₂ e 2021	Ton CO ₂ e Basår 2018	Andel i %	Omfattas av vårt netto-noll mål
Scope 1								
Naturgas	Vitec	Naturvårdsverket	0,205 kg CO ₂ e/kWh	192	168	1 195	0	Ja
Köldmedialäckage	Köldmedia-rapporter med ett års efter-släpning	Köldmediarapporter		267	67	257	0	Ja
Tjänstebil	Autoplan	Transportplan	0,140 kg CO ₂ e/km (bensinbil) 0,160 kg CO ₂ e/km (dieselbil) 0,0 kg CO ₂ e/km (elbil)	59	164	165	0	Ja
Scope 2								
Fjärrvärme	Vitec	Emissionsvärden från respektive fjärrvärmeleverantör (i vissa fall med ett års eftersläpning)		145	1 381	1 163	0	Ja
El (location based)	Vitec	IVL, nordisk energimix	0,09 kg CO ₂ e/kWh	2 152	852	895	5	Ja
El (market based)	Vitec	Vattenfalls emissions-faktorer 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 projekt-uppföljnings-system	Catenas schabloner för -nybyggnation	311 kg CO ₂ e/kvm	25 256	12 292	13 661	60	Ja
3 Bränsle- och energi-relaterade 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 GHG Protocol -inrikesflyg NTM -tåg	0,140 kg CO ₂ e/km 0,171 kg CO ₂ e/km 0,004 kg CO ₂ e/km	14	6	46	0	Ja
7 Anställdas pendlning	Medarbetar-enkät	Transportstyrelsen -bensinbil -dieselbil -miljö-laddhybrid NTM -moped/MC -buss -tåg	0,140 kg CO ₂ e/km 0,160 kg CO ₂ e/km 0,0 kg CO ₂ e/km 0,092 kg CO ₂ e/km 0,085 kg CO ₂ e/km 0,004 kg CO ₂ e/km	57	39	42	0	Ja
8 Uppströms hyrda tillgångar								n/a
9 Nedströms transport och distribution								n/a
10 Bearbetning av sålda produkter								n/a
11 Användning av sålda produkter	Saknar data							Ja
12 Slutbehandling av sålda produkter	Saknar data							Ja
13 Nedströms hyrda tillgångar				14 589	7 253	6 601	35	Ja
14 Franchiser								n/a
15 Investeringar	Saknar data							
TOTAL	(location based)			42 731	22 222	24 025	100	

VÄSENTLIGA OMRÅDEN

2 Energi

Påverkansområde	Värdekedjan	Signifikans
Energianvändning i byggnader och anläggningar	Catena, hyresgäster/kunder	Signifikant faktisk negativ påverkan
Energianvändning i transport och distribution	Catena, hyresgäster/kunder, distribution och transport	Signifikant potentiell negativ påverkan
Fossilfri energi	Catena, hyresgäster/kunder, slutkonsument/samhället	Informativ potentiell positiv påverkan
Energieffektivisering	Catena, hyresgäster/kunder	Informativ potentiell positiv påverkan
Minimera energiförbrukning	Catena, hyresgäster/kunder	Informativ faktisk positiv påverkan

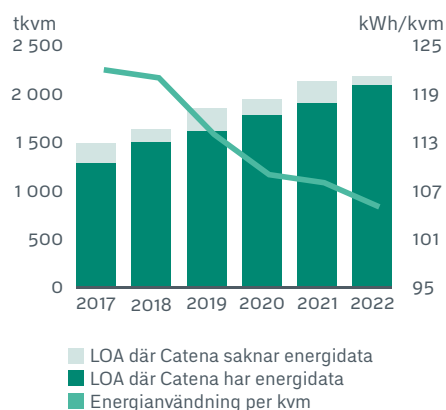
Catenas åtgärder	
Policyer och andra styrdokument	• Hållbarhetspolicy
Mål	• Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030
Delmål	<ul style="list-style-type: none"> Energieffektivisera – förflytta 10% av fastigheterna till en avsevärt bättre energiklass årligen mha energiprojekt Koppla upp samtliga fastigheter, 100% LOA med energidata (2023–2024) Bygga ut 20 MWp solceller under 2023 100% fossilfri energi 2028 (91 procent 2022) Nettonoll växthusgas Scope 1 och 2, 2025

En redan uppförd byggnads största klimatpåverkan är energianvändningen. Catena jobbar aktivt med energieffektiviseringsprojekt och har sedan 2017 minskat energianvändning per kvm med 14 procent, i denna siffra ingår både verksamhetsel och fastighetsel. Till 2030 ska 100 procent av Catenas energi vara fossilfri. Delmålet fokuserar i första hand på energi som köps in av Catena men bolaget arbetar även med att hitta fossilfria lösningar för kunders inköpta energi. Här ser vi möjligheter att dels underlätta för de kunder som själva vill bygga solcellsanläggningar, dels att vi som fastighetsägare ska accelerera utbyggnaden av förnyelsebar energi på och kring våra fastigheter. Vi har därmed ett ansvar för att minska energianvändningen per kvm och samtidigt möjliggöra utbyggnad av förnyelsebar energi. Vår förhoppning är också att kunna sälja energi ut i nätet och på så sätt bistå till samhällets elektrifiering i stort. Idag är Catenas energi till 91 procent fossilfri. Vi har satt ett delmål om 100 procent fossilfri energi i Catenas samtliga fastigheter till 2028.

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

fossila bränslen. Att utveckla och stärka samarbetet med hyresgäster ger ökad kunskap och fler påverkansmöjligheter vad det gäller de energikällor de väljer. Att hyresgästen köper in förnybar energi är bland annat ett krav för att byggnaden ska kunna miljöcertifieras.

Energiintensitet



Produktion av förnyelsebar energi

	2022	2021	2020
Egenproducerad solenergi totalt, MWh ¹	6 724	3 597	2 764
– varav Catena	2 898	1 846	856
– varav hyresgäster	3 826	1 751	1 908
Totalt antal solcellsanläggningar ²	27	19	13
– varav Catena	24	16	10
– varav hyresgäster	3	3	3
Total installerad effekt, kWp ²	10 152	6 400	4 627

¹ Fördelning mellan Catena och hyresgäst styrs av abonnemangsinnehav.

² Fördelning mellan Catena och hyresgäst styrs av investering.



VÄSENTLIGA OMRÅDEN

3 Utsläpp till luft, vatten och mark

Påverkansområde	Värdekedjan	Signifikans	Catenas åtgärder	
Utsläpp till luft, vatten och mark T. ex. i byggnation, ombyggnation, förvaltning, användning och demontering av fastigheter, transport och logistik	Catena, leverantörer, hyresgäster/kunder, distribution och transport	Kritisk faktisk negativ påverkan	Policyer och andra styrdokument Mål Delmål	<ul style="list-style-type: none"> Hållbarhetspolicy Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030 Nettopositiva gällande biodiversitet till 2030 100 procent miljöcertifierad yta till 2030 Koldioxidbudget för att minska klimatpåverkan avsevärt i våra byggnationsprojekt

Catena använder miljöcertifieringar som verktyg för att minska miljöpåverkan för både befintliga fastigheter och vid nyproduktion. Att fastigheterna kvalitetssäkras av tredje part hjälper oss att säkerställa en hög hållbarhetsprestanda som är transparent och etablerad. Enligt Catenas hållbarhetsmål skall 50 procent av beståndet vara certifierat till 2025 och hela beståndet ska vara miljöcertifierat till 2030. 25 procent av ytan var certifierad 2022. För befintliga fastigheter arbetar vi främst med BREEAM In-Use och för nybyggnationer arbetar vi med BREEAM-SE, minst nivå Very Good. Vi driver också ett nybyggnadsprojekt där vi också ska testa WELL Core. WELL-certifieringen fokuserar på användarna och sociala aspekter i certifieringen. Det är den första logistikfastigheten med WELL-certifiering i Sverige och vi ser framemot att få lära oss hur vi än mer kan arbeta med sociala aspekter i fastigheten. Vi arbetar även med certifieringen Miljöbyggnad samt Miljöbyggnad iDrift. Certifieringen Miljöbyggnad ställer även krav på mer miljövänliga material såsom FSC-märkt trä. BREEAM-SE

är mer omfattande och omfattar utöver energi, material och inomhusmiljö, krav kring mark och ekologi, styrning och ledning, avfall, vatten, transport och föroreningar. Under 2022 har ytterligare 10 procent av den totala ytan certifierats vilket innebär att en fjärdedel av Catenas yta är miljöcertifierad (549 049 kvm) enligt antingen Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad iDrift eller BREEAM In-Use.

Avfall är en viktig fråga både vid projekt och i driften av Catenas fastigheter. I merparten av våra fastigheter tar våra hyresgäster själva ansvar för avfallshanteringen. I övriga ansvarar Catena för avfallet. I de fastigheter där vi också sköter driften av avfall sker avfallshanteringen i fraktioner. I projekt där Catena står som beställare är vi också ytterst ansvariga för det avfall som genererats och det ingår i vår övergripande målsättning att nå nettonoll växthusgaser till 2030.

Tillgänglig data för den mängd avfall som Catena har hanterat under 2022 rapporteras i enlighet med EPRA:s rekommendationer på sidan 111.

VÄSENTLIGA OMRÅDEN

4 Vatten

Påverkansområde	Värdekedjan	Signifikans	Catenas åtgärder	
Hantering och användning av vatten T. ex. i byggnation, ombyggnation, förvaltning, användning och demontering av fastigheter, användning av kommunalt vatten, dagvattenhantering	Catena, hyresgäster/kunder	Kritisk potentiell negativ påverkan	Policyer och andra styrdokument	<ul style="list-style-type: none"> • Hållbarhetspolicy
			Mål	<ul style="list-style-type: none"> • Nettopositiva gällande biodiversitet till 2030 • 100 procent miljöcertifierad yta till 2030
			Delmål	<ul style="list-style-type: none"> • Mäta vattenförbrukning i fastigheter, öka andelen uppkopplade fastigheter • Främja naturbaserade lösningar för hantering av dagvatten på fastigheter

Det vatten som används i Catenas fastigheter är kommunalt vatten. Genom vårt uppföljningssystem, Vitec, har vi möjlighet att följa vattenförbrukningen. För närvarande har vi mätpunkter på 91 procent av fastigheterna. Vi arbetar kontinuerligt med våra hyresgäster för att de ska dela data för att möjliggöra ett bra underlag för uppföljning.

En annan viktig aspekt gällande vatten i fastigheter är vår dagvattenhantering och dagvattenfördröjning. I takt med förändrat klimat och förekomsten av mer extrem nederbörd blir dagvattenhanteringen alltmer viktig. Vi ser tydligt hur vårt arbete med biodiversitet gynnar oss vad gäller vattenhantering och vattenanvändning. Genom arbetet kan vi identifiera strategiska arbetssätt för att hantera ökande vattenmängder, och dessutom tydliggörs vikten av vegetation som kan binda vatten under längre perioder för att undvika torka. Vi arbetar idag främst med dagvattendammar och diken men undersöker även andra metoder. I ett av våra nybyggnadsprojekt, på Logistikposition Landvetter, uppförs Menigos nya lager och kontor där vi kommer samla in vatten från taken som sparas i en cistern för att kunna användas vid spolning av toaletter samt för att vattna växter.

Catena ser vatten som en viktig resurs och en central fråga för nyttjandet av mark. Vi har en ambition att skapa cirkulära flöden, dels för att kunna släppa tillbaka vatten snabbare till systemet, dels för att binda vatten naturligt runt fastigheterna för skydd vid extremt väder. Permanenta dammar på våra fastigheter skapar dessutom habitat för djur och insekter samtidigt som de fyller en praktisk funktion vid skyfall. I vårt arbete med biodiversitet är vatten alltså en viktig faktor för att skapa sociala värden och rekreation för människor men även livsmiljöer för växter och djur. I vårt arbete med biodiversitet räknar och beskriver vi ytor med och för vatten och vattenhantering på fastig-

heten som blå ytor. Exempel på blå ytor är diken, dammar, dagvattendammar och regnbäddar.

→ Se sidan 108 för Catenas vattenanvändning över tid.

Vatten på våra fastigheter

Delfaktorer för vatten

Vattenytor i dammar, bäckar och diken
 Markbeläggning med hög genomsläpplighet
 Markbeläggning med medel genomsläpplighet
 Markbeläggning med låg genomsläpplighet
 Ogenomsläpplig yta (Asfalt, betong och takyta, dvs byggnadens footprint)

Tilläggfaktorer för vatten

Biodiversitet vatten

Biologiskt tillgängliga permanenta vattenytor
 Vegetationsytor med tillfälligt kvardröjande vatten
 Diken
 Avvattning av hårdgjorda ytor till växtbäddar/regnbäddar

Rekreativa värden

Fontäner, cirkulationsanläggning o.dyl.

Reglering av lokalklimat/vatten

Vattensamlingar i damm o.dyl.
 Uppsamling av regnvatten för bevattning
 Fördelning av dagvatten från hårdgjorda ytor i magasin

VÄSENTLIGA OMRÅDEN

5 Biodiversitet

Påverkansområde	Värdekedjan	Signifikans	Catenas åtgärder	
Påverkan byggnation T. ex. nybyggnation, ombyggnation, förändrade landskap	Catena	Signifikant faktisk negativ påverkan	Policyer och andra styrdokument	<ul style="list-style-type: none"> Hållbarhetspolicy Hållbarhetsprogram (internt dokument)
Påverkan på biologisk mångfald i användning av, och transport till och från, anläggningar	Catena, hyresgäster/kunder	Signifikant potentiell negativ påverkan	Mål	<ul style="list-style-type: none"> Hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet till 2030
Återställning, ökning och minimering av skada till biologisk mångfald	Catena, leverantörer, hyresgäster/kunder	Minimal potentiell positiv påverkan	Delmål	<ul style="list-style-type: none"> 2 biodiversitetsprojekt/region dvs totalt 8 GYF faktor Yta med ekologirapport 14 procent Handbok för biodiversitet

Biodiversitet innebär att en stor artrikedom (omfattar djur och växter, både tama och vilda) med en stor genetisk variation bevaras samt en stor variation mellan ekosystem. 2030 ska vårt fastighetsbestånd vara nettopositivt gällande biodiversitet. Målsättningen innebär stora utmaningar för oss. Samtidigt ser vi inte någon annan väg framåt och vi vill därför mäta och utvärdera vårt arbete med biodiversitet för att kunna visa en positiv förflyttning över tid. Arbetet med biodiversitet följer principen om skadelindringshierarkin – vi vill bevara, minimera skada, restaurera och i sista hand kompensera.

Catena påverkar såväl ekosystemtjänster som biologisk mångfald, även kallad biodiversitet, både direkt och indirekt genom verksamheten. Catenas fastigheter i Sverige och Danmark omfattar totalt cirka 8,5 miljoner kvm. Påverkan sker dels genom att vi tar mark i anspråk för byggnation och indirekt genom CO₂-utsläpp som bidrar till ökad klimatpåverkan och därmed påverkar biodiversiteten övergripande. Förändrat markutnyttjande på grund av människan är en orsak till minskning av biodiversitet och ekosystemtjänster på global nivå. Förändringar i ekosystem kan även leda till att invasiva arter börjar sprida sig och i sin tur orsakar allvarlig skada för ekosystem, infrastruktur eller människors hälsa.

Arbetet mot vårt mål om att hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet är därför ett viktigt mål som visar hur Catena uppdaterar sin affärsmodell och verksamhet för att ta ansvar för de ytor som vi tar i

anspråk. Biodiversitet och ekosystemtjänster är redan idag en integral del som vi som bolag behöver redogöra för hur vi förhåller oss till genom bland annat aktivitet 7.1 i taxonomin. Catena ser också att den kommande rapporteringsstandarden för gemensam hållbarhetsrapportering ESRS, (European Sustainability Reporting Standard) har stort fokus på hur vi hanterar dessa frågor. I Sverige är det genom kommunernas detaljplanprocesser som en god och genomtänkt användning av mark säkerställs.

För att Catena ska kunna mäta och rapportera mot hållbarhetsmålet att hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet till 2030 har organisationen börjat arbeta med grönytefaktorberäkning (GYF). GYF är ett planeringsverktyg som mäter och säkerställer att gröna och blå kvaliteter uppnås och/eller bevaras vid byggnation. GYF-verktyget mäter också antalet ekosystemtjänster. I ett första skede har vi valt att inte redovisa antalet ekosystemtjänster utan vi behöver arbeta vidare med metodiken kring dessa. Till stor del har vi hämtat inspiration från Stockholms Stads arbete med GYF och deras modell både gällande beskrivning och viktning av faktorer¹. Vi ser det som en fördel att bygga vidare på en redan etablerad modell med redan angivna faktorer, det ger både ökad transparens och trovärdighet. Under 2022 har GYF beräknats för Catenas samtliga fastigheter, baserat på ingångsvärden från 2021-12-31. Ingångsvärdena baseras i sin tur på uppmätta ytor som viktas olika. Efter att ha etablerat en status quo kontaktades externa ekologer för att kartlägga

¹ <https://tillstand.stockholm/globalassets/foretag-och-organisationer/tillstand-och-regler/tillstand-regler-och-tillsyn/lokal-och-fastigheter/handbocker-och-riktlinjer-vid-byggnation-i-stockholm/gyf-for-kvartersmark.pdf>

HONUNGSPRODUCENT

📍 Borås



” Viktiga små miljöhjältar

Vindtunneln 1 och 2 utanför Göteborg är två av Catenas fastighetsbestånd där vi placerat bisamhällen för att ge en ytterligare skjuts till biodiversiteten i området. Ett bisamhälle säkrar en fullständig pollinering i miljön kring bikupan, bina flyger 3–4 kilometer i radie.

– För att erbjuda en bostad till dessa viktiga små miljö-

hjältar är lager- och logistikfastigheter särskilt tacksamma eftersom det handlar om stora och lättillgängliga ytor, säger Andrés Amaya som är projektledare på Beepartners som Catena i detta fall samarbetar med.

Under 2022 skördades över 30 kg honung från de två bikuporna.

vad Catena har för möjligheter att skapa mer grönytor och skapa utrymme för biodiversitet på våra fastigheter, i både befintligt bestånd och i pågående projekt. GYF-värdet baseras på hur fastigheten såg ut per 2021-12-31 och jämförs sedan med förändringar som realiserats genom så kallade biodiversitetsprojekt. Biodiversitetsprojekten innebär bland annat att en ekolog kartlägger fastighetens totala yta, tar hänsyn till närliggande natur och kommer med förslag på hur fastigheten kan anpassas för att bättre knytas ihop med omgivningen. Föreslagna åtgärder implementeras och efter att biodiversitetsprojekt har utförts på

fastigheten genomförs ytterligare en GYF-beräkning för att på ett transparent sätt visa en förflyttning mot våra mål och hur effektiva insatserna är. Således om vi har byggt eller på annat sätt förändrat en markyta som bidrar negativt till biodiversiteten kommer det visa sig som ett negativt utfall.

Förflyttningen under 2022 visar på en blygsam förändring som är negativ. Trots omfattande åtgärder på flera fastigheter så innebär till exempel tillbyggnad på befintlig byggnad att den ekoeffektiva ytan minskar. Under 2022 har vi testat att förbättrat kvaliteten i dammar, sätta ut bikupor, insekshotell och planterat ängar. Med hjälp av

BIODIVERSITETSINSATSER

Helsingborg



” Inte bara fokus på logistikytorna – även grönyttorna runt om blir välplanerade och genomtänkta

Vid Logistikposition Tostarp i Helsingborg har Catena gjort flera insatser för att gynna den biologiska mångfalden på området. Exempelvis har flera grönytor anlagts med ängsgräs, lökväxter och andra inhemska perenner som lockar till sig pollinerare. Fågelholkar som är anpassade efter tornfalkarna som finns i närområdet har placerats vid fastigheterna, i anslutning till entréerna finns planteringar.

– En fastighetsägare som tar ett helhetsansvar lägger inte

bara fokus på logistikytorna – även grönyttorna runt om är välplanerade och genomtänkta för att bidra till det lokala naturlivet, konstaterar Sofhie Mandusson som är kommunikationsansvarig på Nowaste Logistics som är en stor hyresgäst på området.

I nästa steg ska ytterligare arbete göras för att vallen mot motorvägen ska få fler inslag av växter som är särskilt bra för den biologiska mångfalden.

GYF-modellen kan vi dock tydligt se vilka åtgärder som gynnar biologisk mångfald och ekosystemtjänster mer och vilka åtgärder som gynnar lite mindre. Exempelvis tillför en klippt gräsmatta inte något för biodiversiteten. Våra ambitioner framåt kräver en förflyttning för oss som organisation som kommer ta tid men som har kommit igång på allvar under året. Vi kan konstatera att arbetet med biodiversitet skapar mycket glädje och stolthet och ger många positiva bieffekter (bland annat vår egna honung). Catena har satt ett delmål om 2 större biodiversitetsprojekt per region under 2023, för att ytterligare accelerera omställningstakten. Resultatet har, i de fall de har gått att följa upp, hittills dokumenterats med bilder och filmer vid platsbesök. Det kan exempelvis röra sig om att undersöka om grodor och grodyngel påträffats där Catena byggt stenrösen för att skapa nya habitat eller för att säkerställa att en ny äng har tagit sig som det var tänkt. Kännetecknande

för logistikfastigheter är stora ytor täckta av betong, grus eller asfalt. Här måste hela branschen tänka om och exempelvis skapa kombinerade ytor med gräsarmerad betong för ökad genomsläpplighet för vatten eller byta ut asfalten helt och hållet där den inte är nödvändig. På fastigheten Mätaren 6 i Umeå har vi under året brutit upp betong och istället planterat träd och växter.

Catena har under året genomfört biodiversitetsprojekt på fastigheter till en total yta om 416 635 kvm. Insatserna har varit av olika storlek och karaktär beroende på utgångsläge. Under samtliga projekt har en ekolog närvarat för en nulägesbedömning och förslag på insatser för att öka biodiversiteten. Många av projekten har skett i samband med att fastigheten ska certifieras enligt BREEAM-SE. Eftersom vi har som mål att vara nettopositiva gällande biodiversitet till 2030 ser vi det som en självklarhet att plocka de ekologipoäng som vi kan inom certifieringen.

Biodiversitet i bebyggda fastigheter exkl. projektområden

	Göteborg	Helsingborg	Jönköping	Malmö SE	Malmö DK	Malmö total	Stockholm	Total
2022								
GYF-Faktor per kvm, bebyggda fastigheter	0,49	0,28	0,32	0,17	0,17	0,17	0,51	0,39
Markarea kvm, bebyggda fastigheter	1 035 544	1 239 952	522 833	515 177	485 921	1 001 098	2 532 990	6 332 417
2021								
GYF-Faktor per kvm, bebyggda fastigheter	0,43	0,36	0,41	0,30	0,18	0,25	0,52	0,42
Markarea kvm, bebyggda fastigheter	862 956	1 239 952	747 517	657 840	408 421	1 066 261	2 556 114	6 472 800
GYF-Faktor, bebyggda fastigheter jämförbart bestånd 2022	0,42	0,26	0,32	0,17	0,18	0,18	0,52	0,39
GYF-Faktor, bebyggda fastigheter jämförbart bestånd 2021	0,43	0,26	0,32	0,17	0,18	0,18	0,52	0,39
Markarea kvm, bebyggda fastigheter jämförbart bestånd	862 956	958 180	522 833	515 177	408 421	923 598	2 456 255	5 723 822
GYF-Faktor jämförbart bestånd bebyggda fastigheter %	-0,89%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,15%

Biodiversitet i projektområden

	Göteborg	Helsingborg	Jönköping	Malmö SE	Malmö DK	Malmö total	Stockholm	Total
2022								
GYF-Faktor per kvm, projektområden	4,36	1,64	0,90	0,94	0	0,94	4,80	2,48
Markarea kvm, projektområden	213 350	1 180 711	219 900	120 486	0	120 486	484 150	2 218 597
2021								
GYF-Faktor per kvm, projektområden	0	1,64	0,90	0,94	0	0,94	0	1,49
Markarea kvm, projektområden	0	1 180 711	192 600	120 486	0	120 486	0	1 493 797
GYF-Faktor, projektområden jämförbart bestånd 2022	0	1,64	0,90	0,94	0	0,94	0	1,49
GYF-Faktor, projektområden jämförbart bestånd 2021	0	1,64	0,90	0,94	0	0,94	0	1,49
Markarea kvm, projektområden jämförbart bestånd	0	1 180 711	192 600	120 486	0	120 486	0	1 493 797
GYF-Faktor jämförbart bestånd projektområden %	-	0,00%	0,00%	0,00%	-	0,00%	-	0,00%

Under året har Catena med hjälp av det interna arbetet med GYF och externa ekologer ökat kunskapen om biodiversitet inom organisationen vilket har resulterat i en "Handbok om biodiversitet och ekosystemtjänster för fastigheter" som finns tillgänglig på vår webbplats. Handboken visar vår beräkningsmetod samt förklarar huvudbegreppen i metoden. Handboken är vårt verktyg för att arbeta transparent och praktiskt för att öka biodiversitet och ekosystemtjänster på våra fastigheter. Handboken och GYF-modellen bidrar även till att vi är tydligare i kravställningen till ekologer och att det blivit tydligare internt vad arbetet med biodiversitet innebär – bland annat att olika insatser viktas olika. Med hjälp av GYF-modellen ser vi också förflyttningen per år, både på aggregerad nivå och på fastighetsnivå.

Catena deltar i olika projekt för att ständigt lära sig mer om biodiversitet. Under 2021 blev Catena partner i det Vinnova-sponsrade kompensationsprojektet EcoComp. EcoComp syftar till att skapa en svensk handelsplattform för ekologisk kompensation. Andra aktörer som är med i projektet är bland andra Calluna, Handelshögskolan i Göteborg och Svenska Institutet för standarder. EcoComp vill utveckla en marknadsbaserad handelslösning för ekolo-

gisk kompensation och göra det möjligt att knyta samman aktörer som har behov att kompensera för sin verksamhet med aktörer som har tillgång till mark och kunskap om markanvändning. Catena vill i första hand bevara enligt skadelindringshierarkin, för att därefter minimera, restaurera och i sista hand kompensera. Trots det är vi på Catena medvetna om att kompensation förmodligen kan komma att behöva användas som ett alternativ. Genom att vara transparenta och bidra till utvecklingen hoppas vi på bättre, framtida lösningar för kompensation. Ett annat projekt som vi har engagerat oss i är CLImB. Det är ett initiativ där miljökonsultbyrån Ecogain, tillsammans med nätverket Business Biodiversity, har öppnat upp för att flera branscher kan gå samman för att utveckla nya metoder för att mäta biologisk mångfald. Fokus är att hitta sätt att kunna kvantifiera och kommunicera direkt, negativ och positiv påverkan på biodiversitet. Även om vi själva redan agerar är det viktigt för Catena att vara delaktig i diskussionen och vara uppdaterade när nya mätmetoder arbetas fram. Catena är med i referensgrupp för projektet CLImB som också syftar till att mäta biologisk mångfald genom att kvantifiera direkt, negativ och positiv påverkan.

VÄSENTLIGA OMRÅDEN

6 Markanvändning

Påverkansområde	Värdekedjan	Signifikans	Catenas åtgärder	
Påverkan på mark T. ex. ekosystem, i avetablering, exploatering och avveckling	Catena	Signifikant faktisk negativ påverkan	Policyer och andra styrdokument	<ul style="list-style-type: none"> • Hållbarhetspolicy • Hållbarhetsprogram (internt dokument)
Påverkan på människor och lokalsamhället T. ex. förflyttning av människor och exploatering	Catena, leverantörer	Viktig potentiell negativ påverkan	Mål	<ul style="list-style-type: none"> • Nettopositivt gällande biodiversitet till 2030
Minska skövling av jordbruks- och skogsmark	Catena, hyresgäster/kunder	Informativ faktisk positiv påverkan	Delmål	<ul style="list-style-type: none"> • 2 biodiversitetsprojekt per region • GYF faktor IB • Kartlagd yta 14,4 procent • Handbok för biodiversitet

Frågor kring mark och markanvändning är ständigt närvarande för alla fastighetsbolag. När det handlar om logistikfastigheter är läget avgörande, varje kilometer som kan sparas in för våra hyresgäster har stor betydelse för miljön och närheten till viktig infrastruktur och större befolkningscentra är central. Slutligen är effektiva och hållbara logistikfastigheter kritiska för att säkerställa ett fungerande samhälle. Hållbara lösningar ställer krav på balansgång mellan samhällets alla behov och hur vi möter dem och hur vi kan ta hänsyn till miljö och biologisk mångfald. Oavsett var vi etablerar nya logistikfastigheter beaktas naturvärden i projektutvecklingen, vilket har konkretiserats i "Catenas Hållbarhetsprogram" där strikta krav kring hur vi ska arbeta med ekologi i alla projekt har införts. Catena följer utvecklingen av olika initiativ kring hur vi ska mäta biologisk mångfald.

2021 uppdaterade vi vår köp- och säljrutin som säkerställer att vi beaktar dessa aspekter redan innan köp av mark. Vi ska prioritera strategiska områden med lägre naturvärden, samt områden som kommunen pekar ut som framtida verksamhetsområden i sina översiktsplaner. Arbetssättet säkerställer att vi i högre grad tar hänsyn till de olika intressen som finns i frågor om markanvändning. Under 2022 har Catena arbetat vidare med att definiera en metod för att värdera biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Catena har även etablerat en process där vi genom att göra en naturvärdesinventering får en bra bild av utgångsläget och för att kunna göra en beräkning av det ingående värdet på fastigheten.

→ Läs mer på sidorna 80–83.

Vi ser stora möjligheter att förbättra biodiversiteten på våra befintliga fastigheter. Äldre fastigheter har inte sällan byggts utan hänsyn till naturvärden och vi kan genom olika insatser uppnå nettopositivitet. Olika pilotprojekt har både planerats och genomförts under 2022. Exempel på åtgärder är att omvandla gräsytor till artrika ängar, sätta upp insektshotell och fågelholkar, lägga ut död ved och plantera träd och buskar.

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

Catena är sedan 2021 med som partner i Vinnova-sponsrade kompensationsprojektet EcoComp. EcoComp syftar till att skapa en svensk handelsplattform för ekologisk kompensation. Andra aktörer som är med i projektet är bland andra RISE, Calluna, Handelshögskolan i Göteborg och Svenska Institutet för standarder. Catena är också med i projektet CLImB (Changing Land Use Impact on Biodiversity) som drivs av konsultbyrå Ecogain med stöd från Vinnova och Swedish Mining Innovation samt även med stöd från Energimyndigheten och Formas. CLImB är alltså ett verktyg och en värderingsmodell för biologisk mångfald. I referensgruppen som Catena är med i testar vi olika arbetsprocesser för att identifiera ett systematiskt arbetssätt.

VÄSENTLIGA OMRÅDEN

7 Materialval

Påverkansområde	Värdekedjan	Signifikans
Val av byggmaterial påverkar mänskliga rättigheter	Catena, leverantörer	Viktig potentiell negativ påverkan
Materialval påverkar miljö/klimat	Catena, leverantörer	Viktig potentiell negativ påverkan
Hållbart byggmaterial	Catena, leverantörer, hyresgäster/kunder	Informativ potentiell positiv påverkan

Catenas åtgärder	
Policyer och andra styrdokument	<ul style="list-style-type: none"> Hållbarhetspolicy Hållbarhetsprogram (internt dokument)
Mål	<ul style="list-style-type: none"> Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030 Nettopositiva gällande biodiversitet till 2030
Delmål	<ul style="list-style-type: none"> Genomföra ett större återbruksprojekt (2023) Skapa en materiallista (2023) Göra livscykelanalys på hyresgäst Anpassning för att ha gränsvärde att jobba vidare med (2023) Koldioxidbudget: Nybyggnation 285 kg CO₂/m², kyl- och frysanläggningar 300 kg CO₂/m², tillbyggnation 230 kg CO₂/m².

Vi vet att vi måste minska vår miljöpåverkan vid ny- och ombyggnationer, därför måste vi arbeta aktivt med material och avfall. Vi vill använda resurseffektiva material och samtidigt minska den avfallsmängd som genereras. Genomtänkta materialval är viktiga för att säkerställa hälsosamma och säkra fastigheter med låg miljöpåverkan. Materialvalen påverkar samtidigt byggnadernas underhållsbehov och energiprestanda under driften. För att säkerställa låg miljöpåverkan och undvika farliga ämnen vid nybyggnationer, upprättas alltid en digital loggbok via Byggvarubedömningen där entreprenörer dokumenterar inbyggda produkter. Valda material måste vara godkända av systemet innan de används i våra fastigheter. Systemet säkerställer att Catena lever upp till Miljöbalkens försiktighetsprincip som innebär att Catena ska förebygga både tänkbara och möjliga skador och olägenheter för människors hälsa eller miljö.

En stor del av våra utsläpp sker i samband med byggprojekt. De material som står för runt 90 procent vid nybyggnation och som vi ser har störst miljöpåverkan är: stål- och plåtprodukter, betong och isolering. Catena strävar efter att ta ansvar för fastighetens hela livslängd, från råmaterial till slutet av livscykeln. På det viset har vi ett cirkulärt synsätt på vårt användande av mark och fastigheter. I "Catenas hållbarhetsprogram" sätter vi ett gränsvärde på växthusgasutsläpp per kvm i större projekt. För att uppnå detta behöver vi hitta fler miljövänliga alternativ gällande material. Att sträva mot ett mer resurssnålt byggande och

nyttjande av resurser i fastighetsbranschen förutsätter en omfattande omställning. Återbruk av resurser är centralt i arbetet och kan bidra till att förflytta oss mot ett mer cirkulärt samhälle. Att lämna linjära resursutnyttjanden till förmån för cirkulära resursflöden är också ett miljömål i EU-taxonomin. För oss är det viktigt att utforska, upptäcka och vara delaktiga i utvecklingen av nya material.

Aktuella exempel är Menigos nya huvudkontor och lager samt nytt kontor och lager för MM Sports som uppförs vid Logistikposition Landvetter. I båda nybyggnationsprojekten följs Catenas hållbarhetsprogram som i sin tur linjerar med BREEAM-SE och bygger på ansvarsfull anskaffning av byggvaror genom bland annat att krävställa på FSC-märkt eller PEFC trä. Vi arbetar även med Byggvarubedömningen och ställer krav på leverantörer av stora byggnadsdelar att de ska vara certifierade. En lärdom till kommande projekt är att i tidigt skede ställa tydligare krav på hur många avvikelser som får förekomma. I våra projekt > 10 miljoner genomför vi en livscykelanalys (LCA) A1–A5, i tidigt skede samt en LCA i slutskede för att verifiera att vi byggt som vi har planerat. Vi har en ambition att sänka våra koldioxidbudgetar med 15 procent per projekt. I projektet på Logistikposition Landvetter har vi utgått från vårt krav på kyl- och frysanläggning à 300 kg CO₂/m² men landar i tidigt skede på ett uppskattat resultat om cirka 200 kg CO₂/m². Avfallsmängden kommer vi att kunna mäta i slutet av projektet.

Resultat livscykelanalys:

A1–A3: Cirka 130 kg CO₂/m², BTA för båda byggnaderna. Det kommer säkerligen tillkomma data, vi räknar därför något högre, 150–160 kg CO₂/m², BTA.

A4: Cirka 10–15 kg CO₂/m², BTA.

A5: Schablon på 30 kg CO₂/m², BTA.

Dock så mäter vi energianvändningen i projektet och byggspill så vi kan nog specificera det mer i slutet av projektet. I Dansered bygger vi med limträstomme och TEQTON-golvplatta som drar ner kg CO₂/m² jämfört med andra lösningar.

Livscykelanalys – LCA

År	Fastighetsbeteckning	Typ
2022	Dansered 1:66 (preliminär)	200 kg/CO ₂ (nybyggnation) A1–A5 kyl/frys
2021	Åstorp Broby 57:5	248 kg/CO ₂ (nybyggnation) A1–A3 kyl/frys
2021	Lagret 4	142 kg/CO ₂ (nybyggnation) A1–A3

SAMARBETE, LÄRPROJEKT TILLSAMMANS MED SPORTFISKARNA



” Mer fisk i friska vatten

Målet med projektet Fyra åtgärder för mer Östersjöfisk är att bestånden av gädda, abborre och öring längs Östersjö-kusten förbättras. Projektet drivs av Sportfiskarna, Sveriges Sportfiske- och Fiskevårdsförbund. Catena beslutade under 2022 att stötta projektet som sedan tidigare beviljats statligt stöd med stöd av förordningen för vattenvårdsprojekt (LOVA-förordningen). Den statliga delen av finansieringen får inte överstiga 80 procent av de totala kostnaderna. Genom Catenas finansiella stöttning kan projektet sättas i gång.

– Med en stark medfinansierare som Catena i ryggen kan vi på Sportfiskarna i ännu ett projekt nu lägga allt fokus på att få till stånd konkret vattenvård med sikten inställt på mer fisk

i friska vatten, säger Nils Ljunggren, chef för Sportfiskarnas Region Mitt.

För Catena är samarbeten med andra bolag, intresseorganisationer och föreningar en viktig framgångsfaktor för ett framgångsrikt hållbarhetsarbete. Förutom att bidra till bättre vattenmiljöer är Catenas ambition med projektet att ta med sig viktiga kunskaper om vattenvård – kunskaper som kan komma till nytta både i anslutning till befintliga fastigheter och i samband med Catenas nybyggnationer.

– Vi är mycket glada för att Catena vill bidra till Sportfiskarnas arbete med att hjälpa ostkustens fiskebestånd och kustens ekologi, menar Nils.

VÄSENTLIGA OMRÅDEN

8 Arbetsmiljö

Påverkansområde	Värdekedjan	Signifikans	Catenas åtgärder	
Anställdas arbetsmiljö Inkl. Catenas anställda och hyresgästers anställda genom t. ex. utformning av fastigheter	Catena, hyresgäster/kunder	Viktig faktisk negativ påverkan	Policyer och andra styrdokument	<ul style="list-style-type: none"> • Arbetsmiljöhandbok • Personalhandbok • Code of Conduct • Interna styrdokument
Hållbar och trygg arbetsmiljö	Catena, hyresgäster/kunder, transport och distribution	Informativ potentiell positiv påverkan	Mål	<ul style="list-style-type: none"> • Certifierade som Great Place to Work med ambition att nå Trust Index om 85 procent till 2025
			Delmål	<ul style="list-style-type: none"> • Fortsatt låg sjukfrånvaro • Nolltolerans mot diskriminering • Arbetsmiljö del av medarbetarsamtal • Arbetsmiljö del av onboarding • Del i leverantörsbedömning

För oss på Catena är det viktigt att vara en riktigt bra arbetsplats som alla medarbetare känner sig stolta över att tillhöra och vara en del av. På Catena arbetar vi kontinuerligt för att vara en hållbar arbetsgivare. Vi vill ge alla medarbetare möjlighet att utvecklas och växa. Vi är övertygade om att när våra medarbetare trivs gynnas både den enskilde medarbetaren och Catena. Som medarbetare på Catena ska du kunna ha balans mellan arbetsliv och privatliv och ingen ska behöva drabbas av ohälsa eller komma till skada på grund av arbetet. Medarbetarnas syn på bolaget som en hållbar arbetsgivare följs upp på flera olika sätt; årlig medarbetarundersökning, företagshälsovård med återkommande hälsoundersökningar, årliga medarbetarsamtal med mera. Catena arbetar aktivt för att minst 75 procent av våra medarbetare ska använda sitt friskvårdsbidrag. Genom att årligen arbeta med lönekartläggning säkerställs att alla anställda har lika lön för lika arbete.

Great Place to Work

För att utvärdera organisationen har Catena sedan 2021 ett samarbete med organisationen Great Place to Work – ett oberoende konsultföretag med verksamhet i mer än 90 länder som varje år utvärderar mer än 10 000 organisationer med samma metodik. Den årliga medarbetarundersökningen resulterar i ett så kallat Trust Index som mäter tillit, stolthet och gemenskap bland medarbetarna efter en forskningsbaserad modell. Ett Trust Index över 70 procent krävs för certifiering som ett Great Place to Work.

Årets undersökning på Catena genomfördes i september och besvarades av 93 procent (100) av medarbetarna. Vi kan utifrån undersökningen konstatera att vi ligger väl till jämfört med branschgenomsnittet. Vi är stolta och glada över att vi, 2022 liksom 2021, nådde ett Trust Index på 88 procent och att hela 90 procent (89) upplever att Catena erbjuder en mycket bra arbetsplatsupplevelse. Vi arbetar vidare för att bevara det vi är starka på och för att förbättra inom de områden där vi ser störst behov av utveckling och förändring. Under 2023 kommer vi bland annat utveckla ledarskapet och tydligheten i kommunikationen. Som ett resultat av 2021 års undersökning införde vi 2022 regelbundet återkommande digitala frukostmöten för samtliga medarbetare – dessa kommer vi att fortsätta med, och utveckla vidare, under 2023.

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

Lika utvecklingsmöjligheter i en trygg och utvecklande arbetsmiljö

Löpande kompetensutveckling är avgörande för att Catenas medarbetare fortsatt ska förstå och kunna lösa våra kunders nuvarande och framtida förväntningar och behov och för att varje medarbetare ska känna att Catena är en hållbar arbetsgivare i som satsar på sina medarbetare. Via årliga medarbetarsamtal, som genomförs med samtliga medarbetare, tas utbildningsplaner fram. Som medar-

tare finns stora möjligheter att välja mellan utbildningar, kurser, seminarier och liknande att delta i och som är utvecklande för både individen och för bolaget.

Centrala och prioriterade områden för utbildning är förvaltningsfrågor, ekonomi, miljö och juridik. Under 2022 har bland annat en gemensam utbildning i hyresavtal genomförts i förvaltningsorganisationen.

Jämställdhet och mångfald

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

Catena arbetar långsiktigt för en jämn fördelning mellan män och kvinnor i organisationen och har som mål att aktivt arbeta för att öka jämställdhet och mångfald inom bolaget. Catenas HR-chef har ansvaret att i varje rekryteringsprocess, extern eller intern, arbeta mot det långsiktiga målet. Då Catenas personalomsättning är låg skapas förutsättning för jämnare fördelning inom bolaget i första hand genom tillväxt. Under 2022 har riktlinjerna vid rekrytering tydliggjorts och beslut har fattats om att positiv särbehandling ska tillämpas.

För att säkerställa att det inte finns några osakliga löneskillnader på grund av kön genomför vi årligen en lönekartläggning. Kartläggningen kompletteras vid behov med en åtgärdsplan.

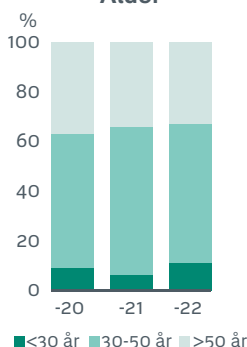
Lönerelation män och kvinnor

	2022	2021
Styrelse, %	89	84
Koncernledning, %	61	68
Koncernledning exkl. VD, %	89	95
Förvaltning (samtliga regioner)	75	73
Förvaltning Region Göteborg / Jönköping	69	#
Förvaltning Region Helsingborg	#	#
Förvaltning Region Malmö	#	#
Förvaltning Region Stockholm	84	78
Administration	58	69
Affär- och projekt	#	#

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

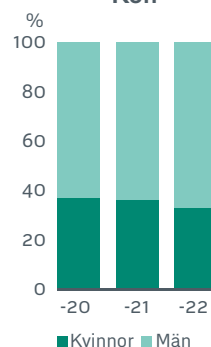
Medarbetarnas fördelning 2022

Ålder



Diagrammet visar andel medarbetare i olika ålderskategorier.

Kön



Diagrammet visar andel kvinnor och män bland Catenas medarbetare.

Utbildningstimmar

	2022	2021	2020
Genomsnitt samtliga	11	10	24
Kvinnor	16	15	24
Män	9	9	23
Ledning	38	18	12
Övriga medarbetare	9	9	24
Övriga medarbetare/kategori			
Förvaltning	9		
Affär & Projekt	6		
Administration	5		

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

Frånvaro

	2022	2021	2020
Sjukfrånvaro total %	1,6	1,6	2,2
Kvinnor, %	1,9	2,2	2,5
Män, %	1,5	1,2	2,0
Föräldraledighet total %	3,7	1,5	3,0
Kvinnor, %	8,8	2,3	5,3
Män, %	1,1	1,0	1,7
Total frånvaro	5,3	3,1	5,2

Tabellen visar total frånvaron som andel av planerat antal arbetade timmar. Samtliga som varit föräldralediga har återvänt och arbetar kvar efter 12 månader. Rätt till föräldraledighet 100 procent.

VÄSENTLIGA OMRÅDEN

9 Hälsa och säkerhet

Påverkansområde	Värdekedjan	Signifikans	Catenas åtgärder	
Catenas anställda T. ex. bemanningstäthet, stress och psykisk ohälsa, byggindustrin, fysisk skada	Catena	Signifikant faktisk negativ påverkan	Policyer och andra styrdokument	<ul style="list-style-type: none"> Arbetsmiljöhandbok Personalhanbok ISO 14001 Uppförandekod leverantörer
Arbetstagare hos leverantörer T. ex. byggindustrin, materialval, fysisk skada, stress och psykisk ohälsa	Leverantörer	Signifikant potentiell negativ påverkan	Mål	<ul style="list-style-type: none"> Certifierade som Great Place to Work med ambition att nå Trust Index om 85 procent till 2025
Arbetstagare (inkl. inhyrd personal) hos hyresgäster	Hyresgäster/kunder	Signifikant potentiell negativ påverkan	Delmål	<ul style="list-style-type: none"> 76% användning friskvårdsbidrag (mål om 75%) Avvikelseberapportering ISO Fortsatt låg sjukfrånvaro Del i leverantörsbedömning
Arbetstagare hos distribution och transport	Distribution och transport	Signifikant potentiell negativ påverkan		
Närboende och brukare av omgivande mark, allmänhet och andra intressenter	Lokalsamhället	Viktig potentiell negativ påverkan		

Några hörnstenar i Catenas arbete för att möjliggöra trygghet och hälsa för samtliga medarbetare är:

- Kollektivavtalet.
- Arbetsmiljöhandboken som bland annat innefattar arbetsmiljöpolicy, regler för systematiskt arbetsmiljöarbete (AFS 2010:1) och rapportering/utredning av tillbud och olyckor.
- Extern företagshälsovård.
- Pensions- & försäkringsrådgivning.
- Erbjuder privat sjukvårdsförsäkring.
- Återkommande tema vid fysiska såväl som digitala personalmöten är vikten av en god arbetsmiljö. Däremellan sprids information kring arbetsmiljön via intranätet.

Under 2022 har hälsoundersökning i form av en livsstilsanalys med feedback erbjudits samtliga medarbetare. På bolagsnivå framkom att balansen mellan stress och återhämtning ligger på en nivå som inte är helt tillfredsställande. Vi kommer under 2023 att arbeta för att förbättra balansen.

Ett stort ansvar för en hälsosam arbetsmiljö ligger på Catenas ledning och chefer med personalansvar. För

att tidigt kunna identifiera risker och problem arbetar ledningen och cheferna med löpande uppföljning kring arbetsmiljö. Vid fall av, eller risk för, en otrygg arbetssituation tas diskussion med ansvarig chef, VD eller HR-chef. Rapportering och utredning följer modell enligt arbetsmiljöhandboken och vid behov fattas beslut om genomförande av åtgärd. Arbetsmiljön för underentreprenörer som arbetar hos Catenas säkerställs i avtal mellan Catena och entreprenör. Sedan 2019 har Catena dessutom ett visselblåsarprogram för att möjliggöra anonyma anmälningar av missförhållanden med högsta sekretess.

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

För att redan från början sätta tonen för hur viktig en god arbetsmiljö är för Catena 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. För förvaltningsorganisationen finns en tydlig utbildningsplan gällande vilka arbetsmiljöutbildningar som krävs för respektive roll. Även inhyrd personal tar del av samma utbildning.

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens

	2022		2021	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade olyckor	3	5,8	0	0
Antal allvarliga arbetsrelaterade olyckor	1	1,9	0	0
Antalet arbetsrelaterade olyckor som resulterat i dödsfall	0	0	0	0
Antal dagar arbetsrelaterad frånvaro	0	0	0	0

I statistiken över olycksfall ingår egna anställda och inhyrd personal. Beräkningarna baseras på sammanlagd arbetstid om 102 960 timmar. Olycksfallsfrekvensen redovisas per 200 000 timmar.

Pensioner, försäkringar och förmåner för tillsvidareanställda inom Catena

	Ingår
Tjänstepension	Ja
Tjänstegrupplivförsäkring	Ja
Olycksfallsförsäkring	Ja
Föräldraförsäkring	Ja
Sjukförsäkring	Ja
Företagshälsovård	Ja
Privat sjukvårdsförsäkring	Ja
Pensions- och försäkringsrådgivning	Ja
Aktieäggande	Nej

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

Catenas ledningssystem för hälsa och säkerhet gäller för alla anställda och är baserat på identifierade risker och övergripande lagkrav. Hälsa- och säkerhetsfrågor behandlas löpande vid ledningsmöten, personalkonferenser och genom kontakt med företagshälsovården. Det är ledningsgruppen som ansvarar för den årliga uppföljningen av arbetsmiljön, men alla anställda har möjlighet att skicka in ärenden eller, om önskas, få delta vid en specifik punkt i agendan under ledningsmöten. Information om Catenas policy och handböcker finns tillgängliga för alla anställda på Catenas intranät. Arbetsmiljöpolicy innehåller instruktioner och blanketter för hur rapporter om tillbud och olyckor skall rapporteras och hur dessa skall utredas. Utredning ska ske av, från gång till annan, tillsatt grupp för att tillse att ingen anställd drabbas av repressalier. Det föreligger totalförbud mot repressalier mot den som lyfter avvikelser på arbetsplatsen. Incidenter följs upp av ledningsgruppen och eventuellt skyddsombud. Under 2022 har uppdraget som skyddsombud varit vakant och alla incidenter därför anmäلت till VD. Varje år genomförs under-

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

Catena har tecknat avtal om företagshälsovård på samtliga orter där Catena har verksamhet. En hälsoundersökning och specifika intervjuer om förebyggande åtgärder erbjuds alla anställda vartannat år för att identifiera, minimera och eliminera hälsorisker. Undersökningen utförs av extern och oberoende företagshälsovård. Medarbetare kan även ta direktkontakt med företagshälsovården när behov uppstår. Avstämning sker först med ansvarig chef eller HR. Catena erbjuder årligen alla medarbetare friskvårdsbidrag. Engagemang i olika evenemang uppmuntras såsom deltagande i olika motionslopp och övriga evenemang som medarbetarna kan delta i tillsammans. Alla anställda har även möjligheten att teckna en privat sjukvårdsförsäkring, en förmån som är frivillig och skattepliktig för den anställda.

VÄSENTLIGA OMRÅDEN

10 Mänskliga rättigheter

Påverkansområde	Värdekedjan	Signifikans	Catenas åtgärder	
Brister mot lokalsamhällets mänskliga rättigheter	Catena, hyresgäster/kunder, slutkonsument/samhället, distribution och transport	Signifikant potentiell negativ påverkan	Policyer och andra styrdokument	<ul style="list-style-type: none"> • Code of Conduct • Uppförandekod leverantörer
Bygg, ombyggnation och demontering, leverantörer av material	Catena, leverantörer, lokalsamhället	Signifikant potentiell negativ påverkan	Mål	<ul style="list-style-type: none"> • Respekt för alla människors lika värde • Beakta mänskliga rättigheter
Arbetstagare (inkl. inhyrd personal) hos hyresgäster	Catena, hyresgäster/kunder, leverantörer, distribution och transport	Viktig potentiell negativ påverkan	Delmål	<ul style="list-style-type: none"> • Noll fall av kränkande särbehandling • Nolltolerans för brott mot mänskliga rättigheter • Lika möjligheter till befordran och utveckling i arbetet • Del i leverantörsbedömning
Arbetstagare hos entreprenörer och underentreprenörer	Catena, leverantörer	Viktig potentiell negativ påverkan		
Säkerställa mänskliga rättigheter i värdekedjan	Catena, leverantörer	Informativ potentiell positiv påverkan		

Grunden i Catenas affärsidé är att på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla och långsiktigt förvalta effektiva logistiklösningar. Vi har ett tydligt uttalat tillväxtmål. Vi är väl medvetna om att vi verkar i en bransch som utan tvekan innebär stor påverkan på samhälle och miljö. Det finns ett starkt driv inom Catena för att driva på utvecklingen för ett mer hållbart logistiskt nätverk och ta ett långsiktigt ansvar för miljö och samhälle. Som utgångspunkt har vi alltid den gemensamma värdegrunden och vår Code of Conduct – de ger oss vägledning kring hur vi ska agera i vardagen och hur vi ska interagera med våra kunder, leverantörer och andra intressenter. Catena följer utvecklingen av EU:s sociala taxonomi och välkomnar den kommande lagstiftningen kring mänskliga rättigheter, som en del av Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD.

På Catena använder vi oss av externa leverantörer för bland annat fastighetsskötsel och vid både om- och nybyggnation. Det betyder att en viktig del av vårt håll-

barhetsarbete sker i samarbete med leverantörer. För att säkerställa samsyn arbetar vi aktivt med leverantörsbedömningar som en del av vårt interna miljöledningssystem, ISO 14001. Leverantörer som utför arbeten i Catenas fastigheter och där Catena beräknas köpa in tjänster för mer än 250 Tkr ska vara godkända enligt vår uppförandekod för leverantörer. Leverantörsgodkännande innebär att leverantörerna delges vår hållbarhetspolicy samt vår leverantörsuppförandekod, samt att de skriver under och därmed godkänner både de allmänna och specifika krav som är listade i leverantörsuppförandekoden. Bolag med fler än 20 anställda fyller även i en egendeclaration där ytterligare frågor ska besvaras.

Under 2023 kommer vi se över våra leverantörsprocesser och hoppas kunna samverka med våra branschkollegor för att säkerställa schysta arbetsvillkor. Vårt fokus är att skapa 100 procent transparens i leverantörsleden för att säkerställa att våra hållbarhetskrav efterlevs.

Diskriminering

	2022		2021	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Antal rapporterade fall av diskriminering	0	0	0	0

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

VÄSENTLIGA OMRÅDEN

11

Antikorruption, regelefterlevnad och etik

Påverkansområde	Värdekedjan	Signifikans	Catenas åtgärder	
Korruption och mutor T. ex. i byggbranschen	Catena, leverantörer, hyresgäster/kunder, distribution och transport	Viktig potentiell negativ påverkan	Policyer och andra styrdokument	<ul style="list-style-type: none"> • Code of Conduct (innefattar även riktlinjer antikorruption) • Uppförandekod leverantörer
Säkerställ etiska affärer	Catena, leverantörer	Informativ potentiell positiv påverkan	Mål	<ul style="list-style-type: none"> • Hålla god standard för att förhindra korruption och/eller snedvriden konkurrens
Minimera förekommande av korruption	Catena, leverantörer, hyresgäster/kunder	Minimal potentiell positiv påverkan	Delmål	<ul style="list-style-type: none"> • Code of Conduct – årlig uppdatering samtliga medarbetare • Del i leverantörsbedömning

2021 antogs en policy för Code of Conduct. Policyn anger tydliga riktlinjer för hur vi som medarbetare på Catena ska agera i samarbeten med varandra, med våra kunder, i samhället samt med övriga intressenter. God etik, hög integritet och god affärsmoral är utgångspunkten. Vår Code of Conduct hjälper oss att integrera företagets värderingar med hur vi förväntas uppträda och agera i vårt dagliga arbete. Uppförandekoden klargör bland annat Catenas regler och riktlinjer gällande anti-korruption, representation och gåvor.

Samtliga medarbetare genomgår årligen utbildning i vår Code of Conduct. För nya medarbetare är utbildningen i anti-korruption och Code of Conduct en del av onboardingprocessen. Tillsammans med Catenas hållbarhetspolicy, personalhandbok och arbetsmiljöhandbok klargör koden hur medarbetare ska agera utifrån gott omdöme och inte försätta sig själv eller andra i en position som bryter mot vår policy eller anti-korruptionslagar. Inga fall av korruption har hanterats av bolaget under 2022. Catena har inte heller hanterat eller varit inblandade i några böter eller betydande rättsfall.

Visselblåsning

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

För att förenkla för den som vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral, eller Catenas policyer har vi en visselblåsar-tjänst. Catenas visselblåsar-tjänst möjliggör för både anställda och samarbetspartners att anmäla missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning eller Catenas policyer. Genom visselblåsar-tjänsten kan anställda och samarbetspartners lämna information och samtidigt vara garanterade fullständig anonymitet. Alla anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör som bedömer, utreder och hjälper organisationer att hantera olika typer av oegentligheter. Hittills har Catena aldrig haft några anmälningar. Vi kommer att arbeta vidare för att öka medvetenheten hos våra intressenter gällande hur vår visselblåsar-tjänst fungerar – för att säkerställa att samtliga har kännedom om möjligheten att anmäla oegentligheter anonymt.

→ Visselblåsarfunktionen är tillgänglig via vår hemsida <https://www.catena.se/hallbarhet/ansvarsfullt-foretagande/visselblasning/>

Korruptionsärenden 2022

	2022		2021		
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	
Helsingborg	0	0	0	0	Misstanke om oegentlighet/ agerande som strider mot Catenas riktlinjer om anti- korruption med mera anmäls till närmsta chef alternativt visselblåsarfunktionen.
Göteborg/Jönköping, Malmö + Danmark	0	0	0	0	
Stockholm	0	0	0	0	
Styrelse och ledning	0	0	0	0	

LIVSSTILSANALYS



” Värdefull information om min hälsa

Samtliga medarbetare på Catena erbjuds en återkommande hälsoundersökning. Under 2022 gavs möjligheten att komplettera hälsoundersökningen med en livsstilsanalys. Med hjälp av mätutrustning som fästs på kroppen registrerades medarbetarens puls under tre dygn för en kartläggning på individnivå av stressnivåer och förmåga till återhämtning.

– Livsstilsanalysen gav mig värdefull info om min hälsa och mitt mående. Det var både lärorikt och spännande att bli medveten om hur olika händelser i vardagen påverkar och dessutom få en uppfattning om hur mina sömnvanor

ser ut, säger Marie Sigbo som arbetar som ekonom på Catena och som var en av de som deltog i livsstilsanalysen.

Totalt valde 70 procent av medarbetarna att göra mätningen. De erbjöds även personlig coaching utifrån de resultat som framkom av både livsstilsanalysen och hälsoundersökningen.

Catena vill säkerställa en hållbar arbetsmiljö genom att i första hand förebygga. Tillsammans med andra insatser syftar livsstilsanalysen till att i tidigt skede hantera osunda stressnivåer och ge utrymme och verktyg för återhämtning i vardagen.

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-taxonomin föreslagna parametrar och processer.

EU:s taxonomiförordning (EU) 2020/852 är ett ramverk och ett viktigt verktyg i EU-kommissionens handlingsplan EU green Deal (EU:s Gröna Giv) för att öka andelen gröna investeringar, skapa jämförbarhet inom sektorer och styra mot EU:s mål om bland annat nettonoll växthusgasutsläpp till 2050. Catena välkomnar både EU:s taxonomi samt övergången mot en gemensam lagstadgad hållbarhetsrapportering på EU-nivå. Vi ser rapportering enligt EU:s taxonomi som ett viktigt steg för att vägleda både våra investerare och andra intressenter i hur vi linjerar med EU:s taxonomi för att underlätta jämförbarhet i branschen. Catena rapporterar frivilligt enligt taxonomin och föreslagna parametrar i årets årsredovisning.

Under 2021 antogs flera delegerade rättsakter i syfte att komplettera taxonomiförordning, bland annat de tekniska granskningskriterierna. I den delegerade akten för tekniska granskningskriterier fastställs de kriterier för att en ekonomisk aktivitet ska klassas som miljömässigt hållbar (taxonomi-linjering) i den Europeiska unionen kopplat till miljömålen Begränsning av klimatpåverkan samt Anpassning till klimatpåverkan. För att en ekonomisk aktivitet enligt EU-taxonomin ska anses hållbar ska den:

- bidra väsentligt till ett eller flera av miljömålen i förordningen,
- inte orsaka betydande skada för något av de övriga miljömålen,
- uppnå minimikraven i internationella konventioner gällande arbetsrätt och mänskliga rättigheter (OECD Guidelines on Multinational Enterprises och UN Guiding Principles on Business and Human Rights). Läs mer på sidan 95 om minimiskyddsåtgärder.

I taxonomiförordning återges sex stycken miljömål:

1. Begränsning av klimatförändringarna.
2. Anpassning till klimatförändringarna.
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser.
4. Övergång till en cirkulär ekonomi med förbättrad avfallshantering och återvinning.
5. Förebyggande och begränsning av föroreningar.
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem.

Per 2022-12-31 täcker de tekniska granskningskriterierna alltså miljömål 1: begränsning av klimatpåverkan samt miljömål 2: anpassning av klimatpåverkan. Catenas verksamhet är till 100 procent "eligible" enligt EU:s taxonomi i enlighet med artikel 8 i EU-taxonomiförordningen. Samtliga verksamheter som är identifierade för bygg- och fastighetssektorn ses som relevanta för Catena, de 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 merparten av våra investeringar kopplas till denna aktivitet. Resterande avser investeringar kopplade till främst uppförande av nya byggnader (verksamhet 7.1) men även de övriga verksamheterna.

EU-taxonomi

	2022, Mkr	Eligible, %	Ej eligible, %
Omsättning ¹	1 544	100	0
Investeringar ²	3 816	100	0
Kostnader ³	85	100	0

¹ Omsättningen avser totala hyresintäkter i resultaträkningen.

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

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

Linjering mot taxonomin sker således per verksamhet. Läs gärna mer om bland annat tekniska granskningskriterier för bygg- och fastighetssektorn, samt om nationella gränsvärden i våra redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten se sidan 100.

Den absoluta merparten av fastighetsbeståndet faller inom ramen för verksamhet 7.7, ägande och förvärv. För att en verksamhet ska klassas som grön inom ramen för 7.7 ska fastigheten antingen ha energiklass A eller vara inom topp 15 av det nationella beståndet. I slutet av 2022 presenterade den svenska branschorganisationen Fastighetsägarna uppdaterade nationella gränsvärden för topp 15 – respektive 30 procent av de mest energieffektiva byggnaderna i Sverige för att möjliggöra en linjering mot taxonomiförordningen. Catena använder sig av Fastighetsägarnas gränsvärden för lager och logistik för att identifiera topp 15 procent för byggnader som uppförts före 2020-12-31, för verksamhet 7.7, ägande och förvärv. Vidare använder sig Catena av primärenergital från genomförda energideklarationer som underlag för klassificering mot Fastighetsägarnas framtagna gränsvärden. Catenas danska fastigheter har också lyfts in i denna klassificering, ses i kolumn "Malmö DK" då det inte finns danska gränsvärden gällande primärenergital att ta ställning till.

100 procent av Catenas verksamhet kvalificerar i dessa byggnadskategorier. 2022 redovisar Catena i första hand linjering mot klimatmål 1, Begränsning av klimatpåverkan. För att uppfylla kriterierna för klimatmål 2, Anpassning av klimatpåverkan, ska åtgärder ha utförts i enlighet med klimatrisk- och sårbarhetsanalys. En analys genomfördes under hösten 2022 och åtgärdsplaner är planerade för 2023.

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 driftutgifter härledas till verksamheter som kan klassas som gröna. Catena arbetar aktivt med att säkerställa att styrdokument och processer finns på plats.

DNSH (do not significant harm)

DNSH-kriteriet innebär att verksamheten klassas som grön enligt EU:s taxonomi om aktiviteten gör ett väsentligt bidrag till ett eller flera miljömål samtidigt som ingen väsentlig skada påförs de övriga miljömålen samtidigt som minimiskyddsåtgärder upprätthålls. Catena arbetar på ett

strukturerat sätt för säkerställa att DNSH-kriteriet samt minimiskyddsåtgärder upprätthålls.

Minimum skyddsåtgärder

Vi har gjort vår bedömning av minimiskyddsåtgärder i linje med EU:s taxonomiförordning. Det inkluderar att vi har processer på koncernnivå för att säkerställa anti-korruption, beskattning, mänskliga rättigheter och rättvis konkurrens. Gällande rättvis konkurrens och mänskliga rättigheter arbetar vi under 2023 för att ytterligare säkerställa processer med hjälp av intern kontroll. Catena bedöms uppfylla minimum skyddsåtgärder i enlighet med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt ILO:s åtta vägledande principer. Catena är ej dömda för brott eller inblandade i rättsfall gällande mänskliga rättigheter.

Grön finansiering

Catena arbetar långsiktigt för ett hållbart samhälle och har därför utformat 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. 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 står 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 ej vara tillämpligt för årets rapportering.

För rapportering av vårt gröna ramverk läs gärna vår investerarrapport.

Nationella gränsvärden: Fastighetsägarnas topp 15 respektive topp 30*

Byggnadskategori	Primärenergital topp 15 enligt Fastighetsägarna 2022	Primärenergital topp 30 enligt Fastighetsägarna 2022
Butik och lagerlokaler för livsmedel	75	101
Butik och lagerlokaler för övrig handel	67	85

* Topp 15 och 30 procent (fastighetsagarna.se).

Sammanfattning av ekonomisk aktivitet som är tillämplig i och förenlig med taxonomiförordningen

	Tillämplighet i %	Förenligt i %
Omsättning	100	51
Capex	100	76
Opex	100	36

Klimatrelaterade finansiella upplysningar – TCFD

Catena certifierades redan från start enligt ISO 14001 och har sedan dess arbetat strukturerat med miljöfrågor i bolaget. Arbetet har intensifierats i takt med bolagets tillväxt. 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. Våren 2021 involverades samtliga medarbetare i totalt sex stycken workshops för att identifiera och utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter som Catenas affär står inför enligt TCFD:s rekommendationer. Analysen utgick då ifrån IPCC:s ”shared socioeconomic pathways” (SSP), SSP5-8.5 samt SSP 1-2.6¹. Analysen resulterade i en rad konkreta aktiviteter och rutiner som implementerades under 2021 och 2022;

- Catenas hållbarhetsprogram (som används vid alla större projekt >10 miljoner, hållbarhetsprogrammet innehåller krav som säkerställer att hänsyn tas till material, ekologi, energi, avfall, transporter och vatten, gäller från 2021 och uppdateras löpande för att linjera med taxonomin),
- ett behov av inventering av Catenas befintliga bestånd (en övergripande analys gjordes 2021 och en mer djupgående under 2022),
- samt uppdatering av Catenas hållbarhetsmål, genomfördes under 2021.

En första inventering av Catenas befintliga bestånd genomfördes, under hösten 2021 med hjälp av MSCI:s verktyg ”Climate Value at risk”, en första kartläggning av både fysiska- och omställningsrisker som byggde på globala data. Under 2022 har en djupare klimatriskbedömning genomförts. Analysen, som bygger på nationella databaser, genomfördes på Catenas bestånd i både Danmark och Sverige.

Catena uppdaterade sina övergripande hållbarhetsmål 2021 och arbetar för att nå målet nettonoll växthusgasutsläpp till 2030 som omfattar Scope 1–3. Catena vill ta ansvar och arbeta proaktivt för att skapa och driva förändring inom bygg- och fastighetssektorn. Det är fjärde året som Catena redovisar bolagets klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med TCFD. Enligt TCFD:s riktlinjer ska bolag lämna upplysningar utifrån styrning, strategi, riskhantering, indikatorer och mål. Se sammanfattande tabell på sidan 99 med hänvisningar till bolagets klimatrelaterade rapportering. Tabellen motsvarar den föreslagna modellen ”Recommendations and Supporting Recommendations Disclosures”².

Fysiska risker

Akuta risker

Översvämningar

Extrem värme/
extrem kyla

Vilda bränder

Storm och ökad
nederbörd

Långsiktiga risker

Temperaturförändringar

Ändrade
nederbördsmönster

Havsnivåhöjning

Omställningsrisker

Regulatoriska risker

(Lagkrav, CSRD, EU:s taxonomi)

Tekniska risker

Investeringar som krävs för att anpassa fastigheter till både fysiska- och omställningsrisker

Marknad och varumärkesrisker

Ökade kostnader för energi, byggmaterial

Varumärke och anseende

Genom att förstå klimatrisker agerar vi klokt

Catena äger och förvaltar fastigheter i både Sverige och Danmark. Samtliga fastigheter har under 2022 granskats utifrån de 28 klimatrelaterade risker som listas i taxonomin, dels för att identifiera klimatrelaterade risker och sårbarhet, dels för att vidare skapa implementationsplaner för att minimera riskerna och öka motståndskraften. Analysen är alltså en del av rapportering enligt taxonomin för att säkerställa att DNSH (do no significant harm) kriterier uppfylls för aktiviteter 7.1 nybyggnation, 7.2 renovering, 7.7 förvärv och ägande, för målen Begränsning av klimatpåverkan¹ och Anpassning av klimatpåverkan².

Klimatrelaterade risker kan innebära både extrema enskilda händelser (akuta) och påvisa gradvis förändring (kroniska/långsiktiga) som påverkar behovet av underhåll över tid. Syftet är att belysa den ekonomiska aktiviteten ur ett förväntat livsstilsperspektiv för att identifiera om och hur fysiska klimatrisker kan påverkas. I de fall där fysiska risker föreligger skapas en åtgärdsplan för att öka resiliens.

Metod

Analysen är genomförd i enlighet med EU-taxonomin kriterier. I ett första skede har nio risker identifierats som relevanta för våra fastigheter i både Sverige och Danmark, eftersom de båda länderna bedöms ha likartat klimat och likartade väderförhållanden. Vidare har de identifierade riskerna analyserats på fastighetsnivå. I möjligaste mån

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

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

Scenario 1

” Vi fortsätter i gamla fotspår

Sverige 2050
SSP5-8.5: En global uppvärmning över 4°C

Risker	Möjligheter
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 takytor 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 • Minskat uppvärmningsbehov på vintern • Lönsamt att genomföra åtgärder för effektivisering av energi

Scenario 2

” Vi når Parisavtalet

Sverige 2050
SSP1-2.6: En global uppvärmning till 2°C

Risker	Möjligheter
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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



¹ https://ec.europa.eu/finance/docs/level-2-measures/taxonomy-regulation-delegated-act-2021-2800-annex-1_en.pdf
² https://ec.europa.eu/finance/docs/level-2-measures/taxonomy-regulation-delegated-act-2021-2800-annex-2_en.pdf

Klassificering av klimatrelaterade risker

	Temperaturrelaterade	Vindrelaterade	Vattenrelaterade	Relaterade till fast massa
Kronisk	Temperaturförändringar (luft, sötvatten, havsvatten)	Förändringar i vindmönster	Förändringar i nederbörds- mönster och nederbördstyper (regn, hagel, snö/is)	Kusterosion
	Värmestress		Variationer i nederbörd	Markförstöring
	Temperaturvariationer		Försurning av hav	Erosion
	Tinande permafrost		Inträngning av saltvatten	Jordflytning (skred)
			Stigande havsnivåer	
Akut			Vattennivåstress	
	Värmebölja	Cyklon, orkan, tyfon	Torka	Lavin
	Köldvåg/frost	Storm (inklusive snö, damm- och sandstormar)	Kraftig nederbörd	Jordskred
	Okontrollerade yttäckande bränder	Tornado	Översvämning (kustvatten, fluvial, pluvial och grundvatten)	Sättning
		Översvämning av glaciärsjö		

har klimatscenarioer 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 alltså 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 då som låg exponering istället.

Datakällor som används för de svenska fastigheterna är bland andra Scalgo Live, MSB:s översvämningsskator, kustdatabasen, SMHI:s prognoser för framtida klimat, Folkhälsomyndighetens data gällande värmestress och terrängkartan från Lantmäteriet. För de danska fastigheterna har främst klimatmodelleringsmodellen Klimaatlas¹ använts. Klimaatlas är ett verktyg som utvecklats av Danmarks meteorologiska institut och bygger på IPCC:s RCP-scenarion och metodologi.

Klimatriskbedömningarna genomförs automatiskt samt utan manuell justering. Det är därför sannolikt att ett flertal områden är antingen över- eller underskattade i relation till klimatriskerna. Faktorer och scenarion som idag anses som allmänt etablerade kommer ändras i takt med att ny kunskap och nya observationer tillkommer.

Identifierade fysiska klimatrisker som bedöms som relevanta för Catena är:

- Värmeböljor
- Skogsbränder
- Stormar
- Höjd havsnivå
- Översvämningar
- Kraftig nederbörd
- Ändrade nederbördsmönster
- Sättningar

Eftersom väder- och klimatrelaterade data och modelleringsverktyg skiljer sig åt mellan länderna så redovisas klimatriskerna uppdelade land för land.

Sverige (115 fastigheter)

Boverket rekommenderar att klimatscenario RCP8,5 används som utgångsscenario för bland annat beräkning av skyfall, översvämning och vattenflöden.

Identifierade risker för de svenska fastigheterna:

- Skyfallsrisk
- Värmerisk
- Snöfall
- Skogsbrand
- Skred

Danmark (10 fastigheter)

Det danska meteorologiska institutet föreslår RCP4.5 för ekonomiska aktiviteter med tidshorisont 2050 och för aktiviteter med längre än 2050 tidshorisont/livslängd föreslås RCP8.5. Detta motiveras med att RCP8.5 anses vara "worst case scenario" och på så vis skapas mer robusta lösningar.

Identifierade risker för de danska fastigheterna:

- Kraftig nederbörd
- Storm
- Nederbörd eller hydrologisk variation
- Sättning
- Värmeböljor

¹ <https://www.dmi.dk/klima-atlas/data-i-klimaatlas/?paramtype=temp&maptype=com>

Under 2022 har arbetet med åtgärdsplaner kopplat till fysiska klimatrisker påbörjats och under 2023 kommer en tidsbunden åtgärdsplan utarbetas för hela beståndet.

Finansiell påverkan

Catena arbetar strategiskt och operativt för att nå det övergripande målet om nettonoll växthusgasutsläpp till 2030. Det innebär att vi ställer om hela verksamheten för att bli än mer resurseffektiva och minska klimatpåverkan i vår värdekedja samt våra leverantörs- och hyresgästers värdekedjor. I våra nybyggnadsprojekt är det därför centralt att vi pressar ner gränsvärden för CO₂kg/kvm och ökar andelen återbrukade material. Det betyder också att det kontinuerliga arbetet med energieffektiviseringar i befintliga fastigheter samt Catenas vilja att på egen hand producera förnyelsebar energi är centrala hörnstenar. Befintliga fastigheter står både inför omställningsrisker och fysisk klimatanpassning, och vi ser att vårt arbete med biodiversitet på våra fastigheter är en nyckel till framgång. Träd har exempelvis förmåga att hantera ökad nederbörd genom att binda vattnen och därmed minska risk för översvämning samtidigt som de kan sänka temperaturerna i ett allt varmare klimat, både genom skuggning och så kallad transpiration när vatten från bladen förångas. På lite längre sikt ser vi att kommande regelverk, framför allt CSRD, kommer att skapa mer jämförbarhet mellan bolag i samma sektor vilket i sin tur kommer fortsätta att driva och accelerera utvecklingen mot ett koldioxidsnålt samhälle.

Kort sikt <5 år

- Miljöcertifiering av fastigheter
- Investeringar och intäkter från egenproducerad förnyelsebar energi

- Investeringar för klimatanpassning och för ökad biodiversitet och ekosystem runt våra befintliga fastigheter för att bättre möta både fysiska och omställningsrisker
- Investeringar för att främja biodiversitet och ekosystemtjänster för både befintliga fastigheter och projektfastigheter
- Förbättrade lånevillkor för klimatanpassade fastigheter och optimerad drift
- Investeringar för energieffektivisering i befintliga fastigheter
- Lägre drifts- och underhållskostnader med hjälp av kontinuerligt energieffektiviseringsarbete och anpassning för fysiska klimatrisker

Medellång 5–30 år

- Investeringar och intäkter från egenproducerad förnyelsebar energi
- Investeringar för klimatanpassning av befintliga fastigheter
- Bättre lånevillkor för våra fastigheter med lägre utsläpp

Långsikt 30–80 år

- Investeringar

Vi blickar framåt – 2023

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.

TCFD – sammanfattning och sidhänvisningar till upplysningar

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
A) Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter, sidorna 64–67, 70–72 120–124.	A) Catenas identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter, samt dess påverkan, se sidorna 120–124.	A) Catenas processer för att identifiera klimatrelaterade risker, se sidan 96.	A) Catenas indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 96–99.
B) Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter, sidorna 64, 70–72, 120–124.	B) Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiell planering, se sidorna 120–124.	B) Catenas processer för hantering av klimatrelaterade risker, se sidorna 96-99 och 120–124.	B) Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol, se tabell på sidan 75.
	C) Beredskapen av Catenas strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier, se sidorna 96–99, 122–123	C) Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering, se sidorna 64–67 och 120–124.	C) Mål för att hantera klimatrelaterade risker, se Catenas hållbarhetsmål sidan 63.

→ Läs mer om hållbarhetsrelaterade risker i vårt riskavsnitt på sidorna 120–124.

Hållbarhetsnoter

Catenas hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med GRI standard. Hållbarhetsrapporten, som också utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten, omfattar sidorna 62–118, samt riskavsnittet sidorna 120–124 och ersättningsrapporten som publiceras på catena.se, har översiktligt granskats av våra revisorer. Hållbarhetsredovisningen avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag för kalender år 2022. Hållbarhetsnoterna ger ytterligare information. Catena redovisar också enligt EPRA:s Sustainability Best Practice Recommendations.

Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten

Redovisningsprinciperna är ett verktyg för Catena att säkerställa kvaliteten gällande den redovisade informationen.

Högkvalitativ information tillåter läsaren att göra välinformerade beslut kring bolagets påverkan och dess bidrag till hållbar utveckling. GRI standarden består av åtta redovisningsprinciper:

- Precision
- Balans
- Tydlighet
- Jämförbarhet
- Fullständighet
- Hållbarhetssammanhang
- Tid
- Verifierbarhet

För att säkerställa att Catena redovisar med högsta möjliga precision gällande både kvalitativa och kvantitativa data som redovisas i text och tabeller redogör Catena alltid för de antaganden som har gjorts. Catena eftersträvar jämförbarhet mellan data både historiska data samt för att jämföras med andra bolag. I exempelvis Catenas redovisning enligt Greenhouse Gas-protokollet så är redogörelsen transparent med både omräkningsfaktorer samt källa på faktorerna – ett led i att redovisa med precision. Att redovisa sanningsenligt och balanserat är en förutsättning för att intressenter ska kunna skapa sig en rättvis bild av Catenas påverkan och åtaganden. Vidare är det viktigt att redovisa informationen på ett tillgängligt vis, både text och tabeller genomarbetas för att vara tydliga och lätta att förstå. För att över tid ha möjlighet att följa Catenas utveckling arbetar vi med mätetalet – Like for like (LFL). LFL använder vi bland annat för att jämföra energianvändning per kvm och då jämför vi alltså samma ytor över tid för att visa på en trend. En stor del av hållbarhetsarbetet på Catena handlar just om att få fram data för olika processer för att över tid kunna visa på en positiv förflyttning, visa att vi minskar vår klimatpåverkan genom våra åtaganden och att vi jobbar stadigt mot våra hållbarhetsmål. Ett exempel på att skapa jämförbarhet över tid är att vi 2021-12-31 skapade ett ingående balansvärde, ett basvärde, gällande grönyte-faktorer på våra fastigheter. Framåt kommer vi använda oss av både absoluta värden och LFL för att påvisa progress.

Självklart använder vi oss av de etablerade mätvärden och ramverk som finns att tillgå och vi redovisar enligt GHG-protokollets givna struktur gällande CO₂-utsläpp.

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

Catena redogör för samtliga aktiviteter som genomförts under året och gällande klimatpåverkan i projekt så följs den 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 Q1. Catena rapporterar även hållbarhetsdata löpande under året, i delårsrapporterna. Hållbarhetsrelaterade nyckeltal är och blir alltmer sammankopplade med finansiella data och vi lägger stor vikt vid att vara konsekventa i våra rapporter. På Catena arbetar vi med internkontroll av hållbarhetsdata. Detta gör vi inte minst för att förbereda oss för kommande lagkrav (CSRD) men också då det är en viktig del av GRI standarden och redovisningsprincipens verifierbarhet. Catenas hållbarhetsrapport granskas av tredje part, det är våra hållbarhetsrevisor som i sin tur skriver ett bestyrkande.

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

- att rapportera i enlighet med redovisningsprinciperna,
- att redovisa upplysningar enligt GRI 2; Allmänna upplysningar 2021,
- att fastställa de väsentliga frågorna,
- att redovisa upplysningar enligt GRI 3; Väsentliga frågor 2021,
- att redovisa anledning för avsteg gällande upplysningar eller krav som bolaget inte kan möta,
- att publicera en GRI innehållsförteckning,
- att delge ett uttalande om statement of use,
- meddela GRI att vi använder GRI standarden och skicka länk till GRI med uttalande om användning samt länk till GRI-innehållsförteckning.

Avgränsningar

Samtliga hållbarhetsaspekter som Catena bedömt som väsentliga har en påverkan positiv eller negativ, kortsiktig

eller långsiktig. Påverkan utvärderas i sin tur efter signifikans och sannolikhet, beroende på hur allvarlig påverkan, hur omfattande påverkan är och vilken typ av påverkan har. De frågor som har bedömts som väsentliga enligt GRI-standarderna har utvärderats enligt GRI:s rekommenderade process och metod. Läs mer på sidorna 70–71.

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 89 procent av den totala uthyrningsbara ytan, resterande 11 procent saknas då Catena inte har tillgång till hyresgästernas mätvärden. Catena redovisar all energianvändning i antingen MWh eller kWh¹.

Catena mäter och redovisar växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet (GHG protocol). Catena har mätt och redovisar växthusgasutsläpp uppdelat på Scope 1 och Scope 2 samt vissa delar av Scope 3 sedan 2018. Därför är 2018 basår för dessa värden och beräkningar. 2021 redovisade Catena ett utvecklat Scope 3 och redovisade klimatpåverkan vid projektutveckling (ny- och ombyggnationer). För årets redovisning jämförs därför 2022 års siffror mot 2021 års siffror – läs mer på sidan 75.

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

Definitioner inom hållbarhetsrapporten

Definitioner för KPI turnover, Capex och Opex. Definitionerna följer EU-taxonomin definitioner av omsättning, investeringar och fastighetskostnader i enlighet med Taxonomiförordningen, Artikel 8, Annex 1.

Omsättning (Turnover)

Intäkter från ekonomiska aktiviteter i bolaget som omfattas av EU-taxonomin, för Catena innebär det samtliga intäkter från fastigheterna som bolaget äger.

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

Det som ska inkluderas i hållbarhetsrapporten kopplat till EU-taxonomin är dels kvantitativ information om hur mycket omsättning, investeringsutgifter (capex) och rörelsekostnader (opex) uppgår till, och hur stor del av dessa tre nyckeltal är taxonomitillämpliga i procent (taxonomy-eligible).

Investeringar (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 12 på sidan 141.

Fastighetskostnader (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.

Omfattas ej: Utgifter för fjärrvärme, fastighetsel, biogas eller bioolja (för uppvärmning eller löpande drift), vatten/VA, snöröjning, sophämtning, bredband, administration, försäkringar, tomträttsavgäld, avskrivningar och fastighets-skatt. Fastighetskostnader för delar av fastigheten som används internt ingår ej. Se not 5 på sidan 137.

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

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 taxonomin¹, 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 viktningfaktor per energibärare,
A_{temp} är byggnadens tempererade area, m²

¹ https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/bilder/nyheter/sverige/topp-15-och-30-sverige-_221214.pdf?bustCache=1678209696945

Andel av omsättning som är förenlig med EU:s taxonomiförordning

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/ koder (2)	Absolut omsätt- ning (3)	Andel av omsätt- ningen (4)	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Taxono- miförenlig andel av omsätt- ningen, år 2022 (18)	Taxono- miförenlig andel av omsätt- ningen, år 2021 (19)	Kategori (möjlig- görande verks- samhet eller) (20)	Kategori (omställ- nings- verks- samhet) (21)
				Begräns- ning av klimatför- ändringar (5)	Anpass- ning till klimatför- ändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cir- kulär eko- nomi (8)	Förre- ningar (9)	Bio- logisk mång- fald och eko- system (10)	Begräns- ning av klimatför- ändringar (11)	Anpass- ning till klimat- föränd- ringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cir- kulär eko- nomi (14)	Förre- ningar (15)	Biologisk mång- fald och ekosys- tem (16)				
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljönässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	767	51	100															
De miljönässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		767	51	100															51
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljönässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	757	49																
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljönässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		757	49																
Totalt (A.1+A.2)		1 544	100																51
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																
Totalt (A+B)		1 544	100																

Andel av kapitalutgifter som är förenlig med EUs taxonomiförordning

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/ koder (2)	Absoluta kapital- utgifter (3)	Andel av kapital- utgifter (4)	Begräns- ning av klimatför- ändringar (5)	Anpass- ning till klimatför- ändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cir- kular eko- nomi (8)	Föröre- ningar (9)	Biolo- gisk mång- fald och ekosys- tem (10)	Begräns- ning av klimatför- ändringar (11)	Anpass- ning till klimat- föränd- ringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cir- kular eko- nomi (14)	Föröre- ningar (15)	Biologisk mång- fald och ekosys- tem (16)	Minimi- skrydds- åtgär- der (17)	Taxono- miförenlig andel av kapitalut- gifterna, år 2022 (18)	Taxono- miförenlig andel av kapitalut- gifterna, år 2021 (19)	Kategori (möjlig- görande verks- amhet eller) (20)	Kategori (onstäl- lings- verks- amhet) (21)	
																					Kriterier för väsentligt bidrag
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																					
Nybyggnation	71	516	13	100																	
Förvärv och ägande av byggnader	77	2 398	63	100																	
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas kapitalutgifter (A.1)		2 914	76	100																	
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomi men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																					
Nybyggnation	71	424	11																		
Renovering av befintliga byggnader	72	404	11																		
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	73	20	1																		
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elbilar i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader).	74	10	0																		
Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi	76	40	1																		
Förvärv och ägande av byggnader	77	4	0																		
Kapitalutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomi men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		902	24																		
Totalt (A.1+A.2)		3 816	100																		76
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomi (B)		0	0																		
Totalt (A+B)		3 816	100																		

Varav 516 av 516 Mkr i aktivitet 71 avser CAPEX-plan.

Andel av driftsutgifter som är förenlig med EU:s taxonomiförordning

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/ koder (2)	Absoluta driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifterna (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cir- kular ekonomi (8)	Förening (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Kriterier för väsentligt bidrag					Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)					Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna år 2022 (19)	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna år 2021 (19)	Kategori (möjligt verk- samt) (20)	Kategori (om- ställ- nings- verk- samt) (21)				
											Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej					Procent	Procent	Möjliggörande	Möjliggörande
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																												
A.1. Miljöansigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																												
Förvärv och ägande av byggnader	77	31	36	100							Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	36							
Driftsutgifter för de miljöansigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.1)		31	36	100																	36							
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljöansigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																												
Förvärv och ägande av byggnader	77	54	64																									
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljöansigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		54	64																									
Totalt (A.1+A.2)		85	100																		36							
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																												
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																									
Totalt (A+B)		85	100																									

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 EPRA Guld.

Organisationsgränser

Catena redovisar nyckeltalen enligt Greenhouse Gas Protocols operational/financial control, det vill säga den redovisade datan avser samtliga Catenas helägda dotterföretag. Det är ingen skillnad mellan operational och financial control för Catena. Catena är delägare i ett bolag men saknar förbrukningsdata för detta bolag som därmed ej är relevant för EPRA-redovisning och ej ingår i total uthyrningsbar yta (LOA). Det innebär att samtliga fastigheter som presenteras på sidorna 51–53 ingår. Total LOA för 2022 är 2 185 019 kvm.

Rapportering

Catena arbetar aktivt med att få tillgång till relevant mätdata på alla sina fastigheter. Detta är viktigt för att redovisa rätt data och skapa bra förutsättningar för en god och effektiv teknisk förvaltning. Idag har Catena tillgång till data på 90 procent av portföljen beroende på nyckeltal. Uthyrningsbar yta (LOA) och dess andel av Catenas total som ingår i mätningen på respektive indikator anges tillsammans med respektive nyckeltal i EPRA-tabellerna. Nyckeltalet jämförbart bestånd består av de fastigheter som vi har mätdata för både helår 2021 och 2022, viss avvikelse i yta beror på mindre tillbyggnader.

Uppskattning av hyresvärdens förbrukning

Redovisade data är uppmätt, säkerställd och inte uppskattad. Endast data för Catenas huvudkontor Vångagården 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 106–111 markeras de indikatorer som har granskats av revisorer. Se bestyrkanderapport på sidan 119.

Avgränsning – rapportering av hyresvärd och hyresgästens förbrukning

Catena rapporterar statistik för el, värme, vatten och avfall där Catena står för abonnemangent. 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. Dock saknar vi i dagsläget förbrukningsdata på majoriteten av de danska fastigheterna vilket gör uppdelningen irrelevant i dagsläget.

Rapportering av egna kontor

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

Placering av EPRA Sustainability Performance i rapporten

Se Catenas EPRA-index på sidorna 106–111.

Förklaringar till utfall

Förklaring till utfall av de olika indikatorerna presenteras i tabelltexterna under respektive tabell på sidorna 106–111. Ytterligare information och aktiviteter finns på sidorna 72–93.

Rapporteringsperiod

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

Väsentlighet

Catenas väsentlighetsanalys redovisas på sidorna 70 och 71.

EPRA-index

EPRA-kod	Indikator	GRI-standard	Sidhänvisning	Granskad av revisor
Miljöindikatorer				
Elec-Abs	Total electricity consumption	302-1	107	X
Elec-Lfl	Like-for-like total electricity consumption	302-1	107	X
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	302-1	107	X
DH&C-Lfl	Like-for-like total district heating & cooling consumption	302-1	107	X
Fuel-Abs	Total fuel consumption	302-1	107	X
Fuels-Lfl	Like-for-like total fuel consumption	302-1	107	X
Energy-Int	Building energy intensity	CRE1	108	X
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	305-1	108	X
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	305-2	108	X
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	CRE3	108	X
Water-Abs	Total water consumption	303-1	108	X
Water-Lfl	Like-for-like total water consumption	303-1	108	X
Water-Int	Building water intensity	CRE2	108	X
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	306-2	111	X
Waste-Lfl	Like-for-like total weight of waste by disposal route	306-2	111	X
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	CRE8	108,110	X
Sociala indikatorer				
Diversity-Emp	Employee gender diversity	405-1	110	X
Diversity-Pay	Gender pay ratio	405-2	110	X
Emp-Training	Training and development	404-1	109	X
Emp-Dev	Employee performance appraisals	404-3	109	X
Emp-Turnover	New hires and turnover	401-1	109	X
H&S-EMP	Employee health and safety	403-2	109	X
H&S-Asset	Asset health and safety assessment	416-1	109	X
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	416-2	109	X
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	413-1	109	X
Styrning				
Gov-Board	Composition of the highest governance body	102-22	174	X
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	102-24	166-172	X
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	102-25	172	X

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

Miljöindikatorer, EPRA

Elanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd		Förändring, %
EPRA-code	Enhet		2022	2021	2017 (basår)	2022	2021	
Elec-	MWh	Inköpt hyresvärd	58 295	55 280	40 249	53 304	54 362	-2
Abs		<i>varav undermätt till hyresgäst</i>	34 394	32 263	N/D	31 449	32 074	-2
Elec-Lfl		Inköpt hyresgäst	91 104	84 040	63 870	79 956	81 543	-2
		Egenproducerad hyresvärd	2 898	1 917	-	2 121	1 301	63
		Egenproducerad hyresgäst	3 826	1 232	-	3 618	1 543	135
		Total elanvändning	156 123	142 469	104 119	133 260	135 905	-2
%		<i>Andel förnyelsebar</i>	42	40	N/D	44	42	
	kWh/kvm	Intensitet	77	76	79	82	84	-2
kvm		LOA (medelvärde)	2 015 862	1 877 066	1 322 819	1 621 301	1 620 369	
%		Andel av total LOA (31/12)	92	88	80	74	76	

Tabellen visar elförbrukning för Catenas helägda fastigheter, fördelat på inköpta och egenproducerade källor. All redovisad egenproducerad energi kommer från lokala solcellsanläggningar och har förbrukats i Catenas fastigheter. För inköpt el av hyresgäster har Catena begränsade uppgifter om elens ursprung. Intensitet på el har minskat marginellt

Fjärrvärmeanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd		Förändring, %
EPRA-code	Enhet		2022	2021	2017 (basår)	2022	2021	
DH&C-	MWh	Inköpt hyresvärd	31 303	34 918	27 430	27 741	35 160	-21
Abs		<i>varav undermätt till hyresgäst</i>	28 737	12 645	N/D	25 466	32 277	-21
DH&C-Lfl		Inköpt hyresgäst	28 883	27 382	18 575	23 240	25 049	-7
		Totalt fjärrvärmeanvändning	55 186	62 300	46 187	50 981	60 210	-15
%		<i>Andel förnyelsebar</i>	95	95	N/D	97	97	
	kWh/kvm	Intensitet	35	44	42	39	46	-16
kvm		LOA (medelvärde)	1 572 773	1 415 902	1 103 467	1 318 629	1 314 474	
%		Andel av total LOA (31/12)	72	67	66	60	62	

Tabellen visar fjärrvärmeförbrukning på Catenas fastigheter. Siffrorna är normalårskorrigerade enligt SMHI:s graddagar. Catena använder ingen fjärrkyla i sina fastigheter. Andelen vidarefakturering är högre, och ligger på 91,8%.

Bränsleanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd		Förändring, %
EPRA-code	Enhet		2022	2021	2017 (basår)	2022	2021	
Fuels-	MWh	Inköpt hyresvärd	1 210	1 446	6 241	1 210	1 536	-21
Abs		<i>varav undermätt till hyresgäst</i>	273	625	N/D	273	702	-61
Fuels-Lfl		Inköpt hyresgäst	255	259	301	43	62	-31
		Totalt bränsleanvändning	1 465	1 705	6 542	1 253	1 598	-22
%		<i>Andel förnyelsebar</i>	-	-	-	-	-	
	kWh/kvm	Intensitet	14	15	57	12	15	-22
kvm		LOA (medelvärde)	114 239	113 636	115 458	105 539	105 539	
%		Andel av total LOA (31/12)	5	5	7	5	5	

Tabellen visar bränsleförbrukning i Catenas fastigheter. Siffrorna är normalårskorrigerade enligt SMHI:s graddagar. Uppvärmningen med bränsle har minskat jämfört med 2021 års siffra, det beror bland annat på försäljning av fastigheten Terminalen 1, frånträde 2022-04-29.

Total energianvändning

EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd		Förändring, %
			2022	2021	2017 (basår)	2022	2021	
Energy-Int	MWh	Inköpt/producerad av hyresvärd	93 707	93 707	73 920	84 376	92 360	-9
		varav undermätt till hyresgäst	63 404	40 516	N/D	60 806	65 053	-7
		Inköpt/producerad av hyresgäst	119 068	114 074	82 928	106 856	108 197	-1
		Total energianvändning	212 775	206 432	156 848	191 232	200 556	-5
	kWh/kvm	Intensitet	105	109	122	130	136	-5
	kvm	LOA (medelvärde)	2 092 264	1 889 959	1 281 546	1 476 259	1 476 259	
	%	Andel av total LOA (31/12)	96	85	77	68	69	

Tabellen visar energiintensiteten i Catenas fastigheter.

Växthusgasutsläpp

EPRA-code	Enhet	Scope	Utsläppskälla	2022	2021	2018 (basår)	Förändring 2018-2022, %
GHG-Dir-Abs	ton CO ₂ e	Scope 1	Naturgas	192	168	1 195	-84
		Scope 2	El (market-based)	-	-	-	-
GHG-Indir-Abs			El (location-based)	2 151	993	895	140
GHG-Int			Fjärrvärme	145	1 381	1 163	-88
		Total Scope 1+2 (market-based)		337	1 550	2 358	-86
		Total Scope 1+2 (location-based)		2 488	2 401	3 253	-24
	kg CO ₂ e/kvm	GHG intensitet (Scope 1+2,market-based)		0,16	0,81	1,57	-90
	kg CO ₂ e/kvm	GHG intensitet (Scope 1+2 location based)		1,19	1,26	2,16	-45
	kvm	LOA (medelvärde)		2 092 264	1 908 258	1 505 297	
	%	Andel av total LOA (31/12)		96	85	84	

Tabellen visar Scope 1 och 2 växthusgasutsläpp samt intensiteten som uppstår i samband med fastigheternas energiförbrukning. För EPRA:s sBPR ska utsläppen för Scope 1 och 2 bara redovisas utifrån byggnadernas energiförbrukning. Totala utsläpp redovisas på sidan 75, där återfinns också omräkningsfaktorer. Anledningen till att el location based har ökat avsevärt är för att vi nu räknar med faktor för nordisk energimix.

Vattenanvändning

EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd		Förändring, %
			2022	2021	2020	2022	2021	
Water-Abs	m ³	Inköpt av hyresvärd	176 818	154 887	119 271	149 867	133 349	12
Water-LfL		Inköpt hyresgäst	115 045	129 489	104 221	112 491	128 736	-13
Water-Int		Total vattenanvändning	291 863	284 376	223 492	262 357	262 085	0
	l/kvm	Intensitet	147	162	141	163	1603	0
	kvm	LOA (medelvärde)	1 980 978	1 753 243	1 581 180	1 610 293	1 612 135	
	%	Andel av total LOA (31/12)	91	82	81	76	83	

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

Obligatorisk miljöcertifiering

EPRA-code	Enhet	Miljöcertifieringssystem och nivå	Totalt certifierade	EPC A	B	C	D	E	F	G
Cert-Tot	kvm	Energideklaration (EPC)	2 025 914	568 556	421 309	484 114	337 483	112 723	68 802	32 927
	% av total yta		93	26	19	22	15	5	3	2

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

Sociala indikatorer

Social Hållbarhet på Catenas fastigheter

EPRA-code	Indikator	2022	2021	2020
H&S-Asset	Andel fastigheter där utvärdering av hälsa och säkerhet har utförts, %	100	100	100
H&S-Comp	Tillfällen då hälsa och säkerhet har visat brister i Catenas fastigheter	0	0	0
Comty-Eng	Andel fastigheter där samhällsprojekt har implementerats, %	0	0	0

Det utförs minst en rondning per år och fastighet med hänsyn till hälsa och säkerhet. Större brister avvikelse rapporteras i enlighet med ISO. Inga avvikelser har rapporterats. Vi har inte genomfört några samhällsprojekt.

Personer som anställts under året

EPRA-code		2022		2021		2020	
		Antal	%	Antal	%	Antal	%
Emp-	Totalt antal anställda under året	10	18	5	11	9	20
Turnover	Antal kvinnor	2	4	2	2	5	11
	Under 30 år	1	2	0	0	1	2
	30–50 år	1	2	2	4	4	9
	Över 50 år	0	0	0	0	0	0
	Antal män	8	14	4	9	4	9
	Under 30 år	2	4	1	4	0	0
	30–50 år	5	9	2	2	4	9
	Över 50 år	1	2	0	0	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		2022		2021		2020	
		Antal	%	Antal	%	Antal	%
Emp-	Totalt antal som slutat	2	4	4	8	5	11
Turnover	Antal kvinnor	1	2	2	4	1	2
	Under 30 år	0	0	1	2	0	0
	30–50 år	1	2	0	0	0	0
	Över 50 år	0	0	1	2	1	2
	Antal män	1	2	2	4	4	9
	Under 30 år	0	0	0	0	0	0
	30–50 år	0	0	0	0	3	7
	Över 50 år	1	2	0	0	1	2

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

Personalstyrka

	2022		2021		2020	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Total personalstyrka, st						
Antal anställda	55	18	47	17	46	17
Tillsvidareanställda	55	18	47	17	46	17
Varav heltid	55	18	47	17	46	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. Catena har under året haft en inhyrd medarbetare, inga säsongsväxlingar i antalet anställda. Alla data hämtas ur HRM-systemet, Flex Employee.

Personalsammansättning

EPRA-code	2022		2021		2020	
	Antal	% kvinnor	Antal	% kvinnor	Antal	% kvinnor
Diversity-Emp	8	38	7	43	7	43
Styrelse						
Under 30 år	0	0	0	0	0	0
30–50 år	1	100	1	100	1	100
Över 50 år	7	25	6	33	6	33
Ledning	7	57	4	50	3	33
Under 30 år	0	0	0	0	0	0
30–50 år	4	50	2	0	1	0
Över 50 år	3	67	2	100	2	50
Övriga medarbetare	48	21	43	35	43	37
Under 30 år	6	50	3	66	4	100
30–50 år	28	36	27	44	22	36
Över 50 år	14	7	13	8	17	24

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

Frivillig miljöcertifiering

EPRA-code	Enhet	Miljöcertifieringssystem och nivå	2022	2021	2020
Cert-Tot	kvm	Certifierad enligt BREEAM-SE eller	114 366	N/A	N/A
	% av total yta	BREEAM In-Use	5		
	kvm	Certifierad enligt Miljöbyggnad Silver	434 683	310 557	120 500
	% av total yta	eller Miljöbyggnad iDrift	20	15	6
	kvm	Total certifierad	549 049	372 853	270 062
	% av total yta		25	18	14
	Antal byggnader		29	19	13

Tabellen visar antal byggnader som är miljöcertifierade samt certifierad area. Vissa fastigheter är certifierade både med BREEAM-SE eller BREEAM In-Use och Miljöbyggnad Silver eller Miljöbyggnad iDrift för att undvika dubbelräkning räknas ytan endast en gång i total certifierad yta och antal byggnader.

Avfall								
EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd		Förändring, %
			2022	2021	2018 (basår)	2022	2021	
Waste-Abs	ton	Farligt avfall	0,5	26	1	0	3	-100
Waste-LfL	ton	varav till annan/ okänd behandlingsmetod	0,5	26	1	0	3	-
	%		100	100	100	100	100	
	ton	Icke-farligt	502	221	248	42	51	-18
	ton	varav till förbränning	30	124	23	22	14	57
	%		6	56	9	52	27	91
	ton	varav till återvinning	85	34	114	13	36	-64
	%		17	15	46	31	71	-56
	ton	varav till deponi	213	11	11	0	0	-
	%		42	5	4	0	0	-
	ton	varav till kompostering	7	19	6	0	1	-100
	%		1	9	2	0	2	-100
	ton	varav till annan/ okänd behandlingsmetod	167	33	124	7	1	600
	%		33	15	50	17	2	750
	ton	Totalt avfall	502,5	247	249	42	54	-22
		LOA (medelvärde)	342 324	306 548	481 556	287 122	287 080	
		Andel av total LOA (31/12)	16	14	27	13	14	

Tabellen visar mängder av avfall som genererats i Catenas fastigheter där Catena anlitat avfallsbolag och där dessa bolag i sin tur levererar behandlade vikt-
mängder till Catena. Få avfallsbolag har statistik tillgänglig och därför anses underlaget vara begränsat. För 2022 rapporterar vi för färre fastigheter jämfört
med tidigare år detta på grund av att flera hyregäster har tagit över avfallshanteringen.

Catenas huvudkontor							
EPRA-code	Enhet		2022	2021	2020	Förändring 2021-2022, %	
Elec-Abs, Lfl	MWh	Total elanvändning	226	183	15	24	
DH&C-Abs, Lfl		Total fjärrvärmeanvändning	97	103	39	-6	
Fuel-Abs, Lfl		Total bränsleanvändning	0	0	-	-	
Energy-Int	kWh/kvm	Intensitet	324	287	84	13	
GHG-Dir-Abs	ton CO ₂	Scope 1	0	0	-	-	
GHG-Indir-Abs		Scope 2	7	7	3	-6	
GHG-Int	kg CO ₂ e/kvm	Intensitet	7	7	5	-6	
Water-Abs, Lfl	m ³	Total vattenanvändning	247	206	135	20	
Water-Int	l/kvm	Intensitet	248	207	209	20	
Waste-ABS, Lfl	ton	Total (icke-farligt, till återvinning och förbränning)	18	19	19	-6	
	kvm	LOA	995	995	645		

Tabellen visar förbrukning på Catenas huvudkontor, värdena är fördelade med schablonvärden för förbrukning baserat på ytan Catena tar i anspråk. Generellt
har fastighetens energiförbrukning ökat då vakansgraden minskat de senaste åren. Fastigheten är nästan fullt uthyrd 2022.

GRI

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

GRI-index

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

Statement of use	Catena har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden [2022-01-01 till 2022-12-31].
GRI 1 använd	GRI Standards 2021
Applicerbar GRI -sektor	Ännu ej publicerad. Catena utgår från tidigare utgivna frågestandarder från GRI.

GRI-standard/ annan källa	Uppllysning	Sidhänvisning	Avsteg			GRI-sektor ref. nr.
			Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring	
GRI 2: Generella standarduppllysningar 2021						
	2-1 Organisationsprofil					
	a. Bolagsnamn	Baksida				
	b. Ägandeform	168				
	c. Placering av huvudkontor	Baksida				
	d. Länder med verksamhet	39				
	2-2 Organisationsenheter inkluderade i hållbarhetsrapporteringen					
	a. Organisationsenheter	39, 64				
	b. Hållbarhetsmässiga och finansiella anspråk	39, 64, 100				
	c. Konsolidering av information	100				
	2-3 Rapportperiod, -cykel och kontaktuppgifter					
	a. Rapportperiod	100				
	b. Rapportcykel	100				
	c. Publikationsdatum	119				
	d. Kontaktuppgifter	117				
	2-4 Väsentliga förändringar					
	a. Nya definitioner	68-71, 185				
	2-5 Extern granskning					
	a. Externa deklARATIONER och principer	64-67				
	b. Extern granskning av hållbarhetsrapporten	119				
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer					
	a. Bransch (och marknad)	14-15				
	b. Värdekedja	69				
	c. Relevanta affärsrelationer	143,161				
	d. Organisationsförändringar och förändringar i värdekedja	70-71				
	2-7 Anställda					
	a. Anställda, per kön och region	109	Uppdelning per region.	Med hänsyn till organisationens storlek har vi valt att inte redovisa uppdelat per region.		
	b. Anställda, per anställningsform	-	Vi har bara en anställningsform.			
	c. Metodologi och antaganden	110				
	d. Kontextuell datahantering	110				
	e. Väsentliga årsvariationer	110				
	2-8 Icke-anställda					
	a. Icke-anställda	109	Under tabellen "total personalstyrka" s. 109			
	b. Metodologi och antaganden	109-110	redovisar vi att vi under året haft en inhyrd medarbetare, i övrigt har vi inte haft några som inte är tillsvidare anställda.			
	c. Väsentliga årsvariationer	109				
	2-9 Styrningsstruktur och styrelsens sammansättning					
	a. Styrningsstruktur	64				
	b. Styrningsansvar för hållbarhetsfrågor	64, 169-172				
	c. Sammansättning av styrelse	174				
	2-10 Tillsättning av styrelse					
	a. Tillsättning av styrelse	169				
	b. Urvalskriterier för styrelsen	169-172				

2-11 Styrelseordförande				
a. Styrelseordförandes operationella roll och ansvar	167-172			
b. Hantering av intressekonflikter	169-170			
2-12 Styrelsens ansvar och inflytande	64-71			
a. Styrelsens strategiska och taktiska roll				
b. Styrelsens strategiska och taktiska påverkan på hållbarhetsprocesser				
c. Styrelsens uppföljningsarbete				
2-13 Delegering av ansvar				
a. Styrelsens delegering av hållbarhetsansvar	64,171			
b. Åtterrapporering	171-172			
2-14 Styrelsens roll i hållbarhetsrapporteringen				
a. Styrelsens roll och ansvar för hållbarhetsinformation	64			
b. Delegering av ansvar kopplat till hållbarhetsrapportering	166-172			
2-15 Hantering av intressekonflikter				
a. Styrelsens hantering av intressekonflikter	93, 169-170			
b. Rapportering av intressekonflikter	172-174			
2-16 Kritiska angelägenheter				
a. Kommunikation av kritiska angelägenheter till styrelsen	64			
b. Antal kritiska angelägenheter som rapporterades	93			
2-17 Kollektiv kunskap för hållbar utveckling				
a. Kollektiv kunskap för hållbar utveckling	169, 174			
2-18 Utvärdering av styrelsens arbete				
a. Utvärderingsprocess				
b. Utvärderingsförfarande	170-172			
c. Åtgärder i förhållande till utvärderingsprocessen				
2-19 Styrdokument för ersättning / Ersättningsriktlinjer/policy	Ersättningsriktlinjer (hemsidan), 138-139	ii, iv		Data saknas
a. Ersättningspolicy				
b. Hållbarhetsviktning av ersättningspolicy				
2-20 Process för ersättningsbestämmelser	Ersättningsriktlinjer Ersättningsrapport	iii		Data saknas
a. Process för ersättningsbestämmelser				
b. Intressenters deltagande i processen				
2-21 Årsersättningsförhållanden	138-139	a-c		Redovisar medellön + ersättning till VD
a. Ersättningsförhållanden				
b. Ersättningsutveckling				
c. Datahantering för årsersättningsförhållanden				
2-22 VD-ord om bolagets hållbarhetsstrategi och utveckling				
a. VD-ord	10-11, 166			
2-23 Värderingar, principer och styrande dokument				
a. Värderingar, principer och uppförandekod	64-67,			
b. Åtagande gällande mänskliga rättigheter	71, 91			
c. Hänvisningar till styrdokument	64			
d. Beslutande nivå	64			
e. Policyåtaganden och omfattning	64			
f. Kommunikation av styrdokument	64-71			
2-24 Operationell styrning				
a. Hantering av policy i egna och extern verksamhet	64, 72-93,172			
2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan				
a. Hantering av negativ påverkan	89, 172			
b. Klagomålshantering	89			
c. Andra processer för att lindra negativ påverkan	171-172			Saknas process för utvärdering av klagomålsprocessen.
d. Intressenters deltagande i klagomålsprocessen	89			
e. Utvärdering av klagomålsprocessen		e		
2-26 Mekanismer för råd och delaktighet				
a. Visselblåsarfunktion	92			
2-27 Lag- och regelefterlevnad				
a. Förbrytelser och regelöverträdelser	95			
b. Summering av de väsentliga överträdelsernas ekonomiska påverkan				
c. Väsentliga överträdelser				
d. Beslut om väsentliga överträdelser				
2-28 Medlemskap	64-65			
a. Delaktighet i medlemskapsorganisationer				

* Ersättningsriktlinjer och ersättningsrapport på www.Catena.se.

2-29 Intressentdialog a. Intressentkommunikation, intressentlista identifiering av intressenter	68-71		
2-30 Kollektivavtal a. Antal anställda med kollektivavtal	67, 90		
b. Övriga anställda utan kollektivavtal	90		

GRI 3: VÄSENTLIGA ÄMNER/ASPEKTER 2022

GRI 3: Väsentliga ämnen/aspekter	3-1 Process för att besluta om väsentliga aspekter a. Rapportens innehåll och ramar b. Intressentdeltagande / Intressenter delaktiga i processen	69-71		
	3-2 Väsentliga aspekter a. Väsentliga aspekter	71		
	b. Förändringar i rapportering	71		

Antikorruption, regelefterlevnad och etik

GRI 3: Väsentliga ämnen/aspekter	3-3 Styrning av väsentliga aspekter	92		
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1 Riskfyllda aktiviteter med hänseende till korruption a. Antal och andel ekonomiska aktiviteter i risk för korruptionsrelaterade ärenden b. Väsentliga korruptionsrisker	92-93		
	205-2 Kommunikation och utbildning för att motverka korruption/kopplad till anti-korruptionspolicy och processer 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	92-93		
	205-3 Bekräftade korruptionsfall a. Bekräftade korruptionsfall och dess karaktär b. Bekräftade korruptionsfall som lett till repressaliser för medarbetare c. Bekräftade korruptionsfall som lett till avslutade samarbeten eller avtal d. Legala påföljder för bekräftade fall	93		

Materialval

GRI 3: Väsentliga ämnen/aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	85		
GRI 301: Materialval	301-1 Material använda i vikt eller volym	75, 85	a	Redovisas som del i klimatpåverkan/kvm ingår i LCA vid nybyggnation.
	301-2 Andel återbruk a. Andel återbrukat material	Dataunderlag saknas.	a	Dataunderlag saknas.

Energi

GRI 3: Väsentliga ämnen/aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	76		
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning a. Total bränsleförbrukning från fossila källor, per bränsletyp b. Total bränsleförbrukning från fossila fria källor, per bränsletyp c. Energikonsumtion per energislag d. Energiförsäljning e. Total energiförbrukning f. Metodologi, beräkningar och antaganden g. Omvandlingsfaktor	107 108 108 107 107 75, 107-108 75	ii-iv	Försäljning av värme, kyla och gas. Vi säljer endast tillbaka elenergi från våra solpaneler.
	302-2 Energikonsumtion utanför den egna organisationen a. Extern energikonsumtion b. Metodologi, beräkningar och antaganden c. Omvandlingsfaktor	75, 107-108 72-77, 107-108 75		

	302-3 Energiintensitet a. Energiintensitet b. Beräkningens nämnare c. Inkluderade energislag d. Avgränsningar	76		
Vatten				
GRI 3: Väsentliga ämnen/aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	79		
GRI 303: Vattenanvändning 2018	a. Total vattenförbrukning b. Vattenförbrukning i områden med vattenstress c. Vattenlagring d. Metodologi, beräkningar och antaganden	108 - - 79, 108	b-c	b. Data saknas. Vi har idag ingen komplett data för vattenförbrukningen i våra fastigheter. c. Vi har idag inte kartlagt vattenlagring. I ett av våra nybyggnadsprojekt testar vi nu att samla in regnvatten i en cistern. Vi hoppas att det är en lösning vi kan skala upp.
Biodiversitet				
GRI 3: Väsentliga ämnen/aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	80		
GRI 304: Biodiversitet 2016	304-1 Verksamhetsplatser som ligger i eller i närheten av skyddade områden samt områden med hög biodiversitet	50-52, 80-83	ii, iii, vi, vii	Vi saknar data.
	304-2 Betydande effekter av aktiviteter, produkter och tjänster om biologisk mångfald a. Typ av betydande direkt och indirekta påverkan på den biologiska mångfalden med hänvisning till en eller flera av följande. b. Betydande direkta och indirekta positiva och negativa effekter med hänvisning till följande.	80-83 80-83	ii-iv, vi i, iv	Saknas underlag. Saknas underlag.
	304-3 Livsmiljöområden som skyddas eller återställts a. Storlek och läge för alla habitat som skyddas eller återställs samt om framgången godkändes av oberoende externa proffs 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	80-83 83 80-83		
	304-4 IUCN:s röda lista arter och nationell bevarande lista arter med livsmiljöer i områden som påverkas av operationer a. Totalt antal av rödlistade arter enligt IUCN:s lista över rödlistade arter eller enligt den svenska rödlistan.			Vi saknar data.
Växthusgasutsläpp				
GRI 3: Väsentliga ämnen/aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	72		
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta GHG-utsläpp, scope 1 a. Utsläpp, scope 1 b. Utsläppsgaser c. Biogenautsläpp d. Basår e. Emissionsfaktor f. Konsolideringsmodell g. Metodologi, beräkningar och antaganden	72-75, 108		

	305-2 Indirekta GHG-utsläpp från köpt energi, scope 2	72-75, 107-108		
	a. Scope 2-utsläpp enligt location-basedmetoden			
	b. Scope 2-utsläpp enligt market-basedmetoden			
	c. Utsläppsgaser			
	d. Basår			
	e. Emissionsfaktor			
	f. Konsolideringsmodell			
	g. Metodologi, beräkningar och antaganden			
	305-3 Övriga indirekta GHG-utsläpp, scope 3	72-75, 108		
	a. Utsläpp, scope 3			
	b. Utsläppsgaser			
	c. Biogenautsläpp			
	d. Inkluderade utsläppskategorier			
	e. Basår			
	f. Emissionsfaktor			
	g. Metodologi, beräkningar och antaganden			
Utsläpp till vatten luft och mark				
GRI 3: Väsentliga ämnen/aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	78		
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	78, 111		
	306-3 Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	111		
	306-4 Avfall till återanvändning och återvinning	111		
	306-5 Avfall till förbränning och deponering	111		
Arbetsmiljö				
GRI 3: Väsentliga ämnen/aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	87		
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Personalomsättning	109		
	401-2 Förmåner för heltidsanställda som inte ges tillfälligt anställda eller deltidsanställda	90		
	401-3 Föräldraledighet	88		
GRI 404: Kompetensutveckling	404-1 Utbildningstimmar	88		
	a. Antal utbildningstimmar, fördelat på kön och region			
	404-2 Kompetensutveckling	87		
	a. Kompetensutvecklingsprogram			
	b. Kompetensutvecklingsprogram för övergångsassistering			
	404-3 Utvecklingssamtal	87		
	a. Andel medarbetare som deltagit i utvecklingssamtal, per kön och anställningsform			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter	405-1 Sammansättning av bolaget	110		
	a. Mångfald inom styrelse och koncernledning			
	b. Medarbetares mångfald, per anställningsform		b	Vi redovisar inte mångfald.
	405-2 Jämlig lönefördelning och ersättning	88		
	a. Jämlik löne- och ersättningsnivå, per anställningskategori operationell nivå	88		
	b. Definitionsbestämmelse för operationell nivå	88		
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018				
GRI 3: Väsentliga ämnen/aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	89		
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet	64, 89		
	a. Ledningssystem			
	b. Anställda, icke-anställda och arbetsplatser som omfattas			
	403-2 Identifikation av risk, bedömning och incidentutredning	89-90		
	403-3 Företagshälsovård	89		
	403-4 Arbetstagares medverkan, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	89		
	403-5 Arbetarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	89, 109		
	403-6 Friskvård	90		

403-7 Förebyggande åtgärder inom hälsa och säkerhet direkt länkat till affärsrelationer	89-91, 109			
403-8 Anställda som omfattas av ledningssystemet a. Ledningssystemets omfattning (inkludering) b. Undantag c. Metodologi, beräkningar och antaganden	90			
403-9 Arbetsrelaterade skador a. Anställdas skadefrekvens inkl. totalt antal b. Icke-anställdas skadefrekvens inkl. totalt antal c. Skadebenägna och riskfyllda arbeten d. Skadeförebyggande åtgärder e. Kalkyleringsunderlag f. Undantag g. Metodologi, beräkningar och antaganden	90			
403-10 Arbetsrelaterad ohälsa a. Antal fall av arbetsrelaterad ohälsa och typ, anställda 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	90			
Mänskliga rättigheter				
GRI 3: Väsentliga ämnen/aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	91		
GRI 406: Icke diskriminering	406-1 Diskrimineringsincidenter	91		
Markanvändning				
GRI 3: Väsentliga ämnen/aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	84		
GRI 413: Lokalsamhället	413-1 Lokalsamhället	84	i, iii-viii	Dataunderlag saknas.
	413-2 Verksamhet med betydande faktisk och potentiell negativ påverkan på lokalsamhällena	80-83, 84		
Särskilda upplysningar				
GRI 201: Ekonomisk utveckling 2016	201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	68		
GRI 207: Skatt 2019	207-1 Tillvägagångssätt för skatt	68-70		
	207-2 Skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering	64, 68-70		
	207-3 Intressenternas engagemang och hantering av skattefrågor	68-70		
	207-4 Land för land rapportering	70		



Kontakt

Amanda Thynell
Hållbarhetschef
amanda.thynell@catena.se



Kontakt

Adam Ståhl
Hållbarhetsspecialist inriktning certifiering
adam.stahl@catena.se



Kontakt

Malin Nissen
HR-chef
malin.nissen@catena.se

MARKANSKAFNING



” Mark är en ändlig resurs – att utveckla och förvalta det är ett stort ansvar

Frågor kring mark och markanvändning är ständigt närvarande när det handlar om att äga, utveckla och förvalta logistikfastigheter.

Logistikfastigheter byggs ofta i nära anslutning till större transportleder, lägen som innebär kortare och mer effektiva transportflöden men som samtidigt ofta utgörs av råmark, jordbruksmark eller andra viktiga naturvärden. För att på ett ansvarsfullt sätt kunna driva projektutveckling och äga fastigheter är ett av Catenas hållbarhetsmål att fastighetsbeståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet 2030.

– Vi går all-in tillsammans med ekologer för att skapa så bra förutsättningar som möjligt för biodiversitet och biolo-

gisk mångfald vid våra fastigheter. Det har visat sig att vi faktiskt kan göra en hel del, vad gäller artrikedom är det fullt möjligt att uppnå ett bättre resultat om det tidigare varit jordbruksmark, säger Amanda Thynell, Hållbarhetschef på Catena.

Att det finns olika intressen kring hur mark bäst ska användas ser Amanda som naturligt. Som svensk aktör och långsiktig fastighetsägare sätter Catena stort värde på den svenska detaljplaneprocessen där ett syfte är att samordna dessa intressen.

– Det är bra och bidrar ju till fortsatt utveckling och fler initiativ för hållbara lösningar, konstaterar Amanda.

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 2022. Catena AB har definierat hållbarhetsredovisningens och den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattning på sidorna 62–118 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 sidan 100 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 ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Catena AB 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 möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning 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 2023
KPMG AB

Camilla Alm-Andersson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

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.

● Låg ● Medel ● Hög

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

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

OMVÄRLD

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

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER	EXPONERING	
			PÅVERKAN	SANNOLIKHET
Medmänniska	Catena arbetar aktivt för att minimera risken för att medarbetare, extern personal eller andra medmänniskor ska åsamkas skada, fysiskt eller psykiskt, i anslutning till Catenas fastigheter eller projekt.	Vi arbetar aktivt med Catenas arbetsmiljöpolicy och Catenas leverantörsuppförandekod för att säkerställa en trygg miljö. Entreprenörer och konsulter är ansvariga i byggskedet och vi använder oss av bygg- och ansvarsförsäkringar. Att arbeta aktivt med miljöcertifieringar hjälper oss att sätta människa och miljö i fokus för att säkerställa en god miljö för både hyresgäster och besökare. Vi har en tät dialog med våra hyresgäster för att säkerställa säkerheten i fastigheterna.	○ ○ ●	○ ● ○
Medarbetare	Våra medarbetare är våra viktigaste tillgångar, det är de som driver vår verksamhet. Vår framtida utveckling är därför i stor utsträckning beroende av vår förmåga att kunna rekrytera, utveckla och behålla medarbetare.	Vi värnar om ett öppet och transparent arbetsklimat och arbetar aktivt med att kompetensutveckla våra medarbetare. Vidare följer vi upp medarbetare och hur de trivs i samband med medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar för att också kunna analysera eventuella avvikelser. Sammantaget bidrar det aktiva arbetet med marknads-mässiga villkor och en koncerngemensam värdegrund att vi har låg personalomsättning. Vi arbetar aktivt med en successionsordning för nyckelpersoner.	○ ○ ●	● ○ ○
Mutor, korruption och brott mot Code of Conduct	Risker kan finnas internt men också hos leverantörer och underleverantörer som jobbar på vårt uppdrag. Både Catenas varumärke och affär kan skadas av ansvarslost eller kriminellt betende.	Obligatorisk intern utbildning i antikorrup-tion för samtliga medarbetare, visselblåsar-funktion 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 driftnetto påverkar värderingen positivt liksom ett lägre avkastningskrav.	Genom ett långsiktigt arbete med förvaltning och utveckling i attraktiva områden skapar vi möjligheter för ett stabilare driftnetto. Avkastningskravet som marknaden sätter är en faktor som Catena inte direkt kan påverka.	○ ○ ●	○ ● ○
Uthyrningsgrad	En förändrad uthyrningsgrad påverkar intäkterna.	Merparten av Catenas fastigheter är lokaliserade längs de stora europavägarna i anslutning till tätorter. Detta gör att Catena är mindre känsligt för makro- och mikroekonomisk påverkan. En lokal förvaltning med nära relation till befintliga och potentiella hyresgäster gör att vi kan bemöta hyresgästernas behov i tid och minska risken för vakanser.	○ ○ ●	● ○ ○

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

LEGALA OCH EFTERLEVANDERISKER

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER	EXPONERING	
			PÅVERKAN	SANNOLIKHET
Skattelagstiftning	Risk att Catena inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till nya förändrade regelverk.	För att hantera och minimera risken så har Catena en koncernövergripande skattepolicy och ett ramverk för intern kontroll. Vi följer även utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut genom kontinuerlig utbildning.	○ ○ ●	● ○ ○
Miljölagstiftning	Omfattande politiska, juridiska, tekniska och marknadsmässiga förändringar kan bli aktuella för att uppnå ett klimatneutralt samhälle.	Utvecklingen avseende lagar, regler och praxis inom miljöområdet är av största vikt för Catena. Vi arbetar proaktivt med klimatfrågan och har uppdaterade affärsplaner för 2022, där en viktig parameter är att vara CO ₂ -neutrala till 2030. Läs mer på sidorna 62–119.	○ ● ○	○ ● ○

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 koldioxidsnått 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, och dels om att priser för material och energi kan komma att förändras.	Vi miljöcertifierar alla våra nybyggnationer och arbetar aktivt med att certifiera även befintliga fastigheter. Vi arbetar aktivt med energieffektiviseringar i hela beståndet, har krav på förnyelsebar energi och fokuserar på att bygga ut våra solcellsanläggningar.	○ ○ ●	○ ● ○

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER	EXPONERING	
			PÅVERKAN	SANNOLIKHET
Biodiversitet	Ej omvändbara konsekvenser för miljön, människor och samhället och en permanent förstörelse av naturkapital med konsekvensen att arter utrotas.	I samtliga projekt görs en naturvärdesinventering med handlingsplan för att minska negativ påverkan på biodiversitet. Vi har ett mål att till 2030 vara nettopositiva över hela vårt bestånd gällande biodiversitet – vilket gör att det är en högt prioriterad fråga.	○ ● ○	○ ● ○
Extremt väder	Fysiska risker hänförliga till global uppvärmning, en markant ökning av extrema väderhändelser och förhöjda vattennivåer är negativa effekter av den globala uppvärmningen och vi är införstådda att på sikt kan klimatförändringar leda till skador på vårt fastighetsbestånd.	Vi följer noggrant utvecklingen och de forskningsresultat som presenteras gällande klimatförändringar. Vi har under 2022 byggt vidare på redan genomförda klimatrisk- och sårbarhetsanalyser i enlighet med EU:s taxonomiförordning. Läs mer på sidorna 96–99.	○ ● ○	○ ● ○
Föroreningar eller miljöskador på fastigheter/ Ansvarsrisk	Enligt Miljöbalken är den som bedrivit verksamhet som orsakat miljöskada ansvarig för efterbehandling. Fastighetsägaren kan bli skyldig att utföra och bekosta åtgärder om verksamhetsutövaren inte kan.	Inför fastighetsförvärv och nya projekt har vi en rutin för att identifiera eventuella miljörisker. Rutinen identifierar hur fastigheten står sig mot förändringar 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.	○ ● ○	○ ● ○

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER	EXPONERING	
			PÅVERKAN	SANNOLIKHET
Valutarisk	Catena har tillgångar och skulder i danska kronor vilket skapar risker för att förändringar i valuta påverkar kassaflöde, resultat och balansräkning negativt i koncernen. Catenas rapporteringsvaluta är svenska kronor och därigenom kan exempelvis omräkningsdifferenser få en väsentlig effekt på koncernens verksamhet och finansiella ställning.	Valutarisken hanteras i huvudsak genom att tillgångar i danska kronor finansieras i danska kronor. Nettoexponering, tillgångar minus skulder kan reduceras antingen genom användning av valutaderivat 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. Samtliga IT-tjänster på Catena levereras av en extern IT-partner vilket innebär beroende av externa parter säkerhetsarbete.	Riskanalyser och utvärderingar av riskerna sker kontinuerligt varpå åtgärdsplaner tas fram för att minimera riskerna. Innan förändringar görs av vår IT-miljö görs en konsekvensanalys och vår externa leverantör av IT-tjänster måste kontinuerligt avrapportera hur de arbetar med att minimera riskerna för driftstörningar.	○●○	○●○
Informationsläckage	Risken för att en extern part får åtkomst till känslig information.	Catena har accesskontroller för kontobehörigheter och IT-utrustning som kombineras med flerfaktörautentisering. Arbete med att utbilda samtliga medarbetare i informationssäkerhet för att minimera riskerna sker kontinuerligt.	○●○	●○○



**Finansiell
information**

Innehållsförteckning

Koncernen

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat	127
Rapport över finansiell ställning	128
Förändringar i eget kapital	129
Kassaflödesanalys	129

Noter

Not 1. Allmän information	130
Not 2. Redovisnings- och värderingsprinciper	130–135
Not 3. Information om rörelsesegment	136–137
Not 4. Hyresintäkter	137
Not 5. Fastighetskostnader och central administration	137
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	138
Not 7. Leasing	138
Not 8. Anställda och personalkostnader	138–139
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	140
Not 10. Skatt	140
Not 11. Goodwill	141
Not 12. Förvaltningsfastigheter	141–142
Not 13. Materiella anläggningstillgångar	142
Not 14. Andelar i intresseföretag och samarbetsarr.	143–144
Not 15. Övriga långfristiga fordringar	144
Not 16. Kundfordringar	144
Not 17. Övriga fordringar	144
Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144
Not 19. Eget kapital och resultat per aktie	144
Not 20. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	145–147
Not 21. Klassificering av finansiella instrument	148
Not 22. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	149
Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149
Not 24. Närstående	149
Not 25. Kassaflödesanalys	150
Not 26. Avstämning av alternativa nyckeltal	151–153
Not 27. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	153

Moderbolaget

Finansiella rapporter

Resultaträkning	154
Balansräkning	155
Förändringar i eget kapital	156
Kassaflödesanalys	156

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper	157
Not 2. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	157
Not 3. Nettoomsättning	157
Not 4. Kostnad för utförda tjänster	157
Not 5. Anställda och personalkostnader	157
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	158
Not 7. Leasing	158
Not 8. Finansiella intäkter och kostnader	158
Not 9. Skatt	158
Not 10. Materiella anläggningstillgångar	159
Not 11. Andelar koncernföretag	159–160
Not 12. Andelar i intresseföretag	161
Not 13. Kundfordringar	161
Not 14. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	161
Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162
Not 16. Eget kapital	162
Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162
Not 18. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	162
Not 19. Kassaflödesanalys	163
Not 20. Klassificering av finansiella instrument	164
Not 21. Närstående	165
Not 22. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	165

Finansiella rapporter – koncernen

Rapport över totalresultat, koncernen			
	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Mkr	3		
Hysesintäkter	4	1 544	1 387
Fastighetskostnader	5	-324	-292
Driftsöverskott		1 220	1 095
Central administration	5, 6, 7, 8	-44	-36
Övriga rörelseintäkter		2	6
Andelar i resultat från intresseföretag	14	-	-3
Finansiella intäkter	9	33	8
Finansiella kostnader	9	-247	-236
Finansiella kostnader avseende leasingavtal	7	-10	-10
Förvaltningsresultat		954	824
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	100	22
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	765	2 318
Värdeförändringar derivat	20	626	203
Resultat före skatt		2 445	3 367
Aktuell skatt	10	-16	-27
Uppskjuten skatt	10	-433	-648
Årets resultat	19	1 996	2 692
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens som omförts eller kan omföras till årets resultat		32	12
Årets totalresultat		2 028	2 704
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	19	1 996	2 692
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 028	2 704
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie			
Resultat per aktie, kr	19	44,68	66,63

Rapport över finansiell ställning, koncernen			
Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	461	503
Förvaltningsfastigheter	12	27 219	23 400
Materiella anläggningstillgångar	13	2	2
Nyttjanderättstillgång tomträtt	7	275	335
Andelar i intresseföretag	14	89	80
Övriga långfristiga fordringar	15, 20, 21	640	196
Summa anläggningstillgångar		28 686	24 516
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	16	18
Övriga fordringar	17	237	197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	100	97
Likvida medel	20	2 167	993
Summa omsättningstillgångar		2 520	1 305
SUMMA TILLGÅNGAR	21	31 206	25 821
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		219	181
Övrigt tillskjutet kapital		7 155	3 416
Valutaomräkningsreserv		55	23
Balanserat resultat		9 268	7 635
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		16 697	11 255
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		–	–
Summa eget kapital	19	16 697	11 255
Räntebärande skulder	20, 21, 22	7 806	9 346
Uppskjuten skatteskuld	10	2 796	2 455
Leasingskuld	21	272	332
Övriga långfristiga skulder	20	1	142
Summa långfristiga skulder	21	10 875	12 275
Räntebärande skulder	20, 21, 22	2 976	1 722
Leverantörsskulder		198	113
Aktuella skatteskulder		35	62
Övriga skulder		152	130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	273	264
Summa kortfristiga skulder	21	3 634	2 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 206	25 821

Uppskjutna skatter presenteras netto per skattejurisdiktion. Justering av presentation har gjorts för 2021.

Förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta omräknings reserv	Balanserat resultat	Summa moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	166	2 161	11	5 252	7 590	-	7 590
Årets totalresultat	-	-	12	2 692	2 704	-	2 704
Nyemission	15	1 265	-	-	1 280	-	1 280
Emissionskostnader, netto efter skatt	-	-10	-	-	-10	-	-10
Utdelning	-	-	-	-309	-309	-	-309
Utgående eget kapital 2021-12-31	181	3 416	23	7 635	11 255	-	11 255
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

Kassaflödesanalys, koncernen

Mkr	Not 25	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		2 445	3 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-1 512	-2 542
Betald skatt		-45	-20
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		888	805
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		120	-16
Förändring av rörelseskulder		233	22
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 241	811
Investeringsverksamheten			
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		-1 169	-534
Avyttring av tillgångar via dotterföretag		655	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 558	-999
Avyttring av förvaltningsfastigheter		132	28
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1	-2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	1
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-12	-90
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 953	-1 596
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		3 777	1 071
Upptagna lån		2 750	6 628
Amortering av lån		-4 294	-6 023
Utbetald utdelning		-363	-309
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 870	1 367
Årets kassaflöde		1 158	582
Likvida medel vid årets början		993	411
Kursdifferens i likvida medel		16	-
Likvida medel vid årets slut		2 167	993

Noter – koncernen

Not 1. Allmän information

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

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

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

Moderföretaget är noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för publicering av styrelsen och VD den 22 mars 2023 och föreläggs årsstämman den 27 april 2023.

Catenas styrelse har avgett hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen kapitel 6, vilken återfinns på sidorna 62-119 i denna rapport. Hållbarhetsrapporten avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag för kalenderåret 2022 och har genomgått översiktlig granskning av revisor. Catenas hållbarhetsrapport har upprättats enligt GRI Standarder, nivå Core. Catena har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

Not 2. Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges.

Överensstämmelse med lag och normgivning

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

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

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

Bedömningar som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS och som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs i not till den post som skulle kunna bli föremål för justering. Detta gäller 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. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag, dotterföretag och intresseföretag.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande ändringar av standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022:

Ändring av IFRS 3, IAS 16 och IAS 37 samt Årliga förbättringar 2018–2020. Ingen av dessa ändringar har haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Segmentsrapportering

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

Klassificering

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

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

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 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 förvärvat 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 förvärsanalysen. Det förekommer, exempelvis vid förvärv av utvecklingsfastigheter, avtal om tilläggsköpeskillningar som är villkorade av framtida projektvinster. Sådana tilläggsköpeskillningar redovisas som investering i förvaltningsfastighet medan Catenas del av projektvinster redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

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

Intresseföretag och joint ventures

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

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

Innehav i gemensam verksamhet

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

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande

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

Avyttring av ett bestämmande inflytande, betydande inflytande respektive gemensamt inflytande

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

Omräkning av utländsk valuta

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

Transaktioner och balansposter i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen såvida inte sänkingsredovisning tillämpas, då redovisning sker i övrigt totalresultat efter avdrag för uppskjuten skatt.

Koncernexterna transaktioner med utlandet förekommer endast i undantagsfall.

Koncernföretag

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

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

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

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter

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

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 engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter 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 värdeförändring 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 börsnotering.

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Förvaltningsresultat

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

Skatt

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat,

vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

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

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

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultaträkningen

Kategorin innefattar derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas.

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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

lan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöde. En nedskrivning av kundfordring redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordran redovisas i posten finansiella kostnader.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

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

Derivat och säkringsredovisning

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

Verkligt värde på finansiella instrument

Vid fastställandet av verkligt värde för lån samt räntesvappar sker en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. För avtal om räntetak fastställs värdet med hjälp av optionsvärderingsmodell. Den egna kreditrisken beaktas vid verkligt värde-värdering av lånen. Verkligt värde för valutatermiskontrakt fastställs som nuvärdet av framtida kassaflöden baserat på kurser för valutaterminer på balansdagen. I samtliga fall tillämpas nivå 2 (enligt IFRS 13).

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när följande kriterier är uppfyllda:

Det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen, och företaget har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller samtidigt realisera tillgångarna och skulderna.

Finansiella intäkter och kostnader kvittas i resultaträkningen i de fall de är kopplade till de finansiella tillgångar och skulder där kvittning sker.

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering finns i not 20, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses en fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräk-

ningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten under ombyggnation som förvaltningsfastighet. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som finns närmare beskriven i not 12, 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 värdeförändringar 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 materiella tillgångar samt andelar i dotterföretag, intresseföretag, joint venture mm

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

→

Nedskrivningsprövning av icke-finansiella tillgångar

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

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

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

Återföring av nedskrivningar

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

Kassaflödesanalys

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

Aktiekapital

Återköp av egna aktier

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

Resultat per aktie

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

Ersättningar till anställda

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

Pensioner

Catena har olika pensionsplaner. Pensionsplanerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag eller förvaltarad-

ministrerade fonder, där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar. Avtal om pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken Catena betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Catena har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Catena har avgiftsbestämda pensionsplaner samt åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2004–2022 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan. Åtaganden enligt ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 4,9 Mkr (4,5 Mkr). För 2023 förväntas bolaget betala cirka 4,3 Mkr till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån preliminärt till 172 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 0,01313 procent och bolagets andel av totalt antal aktiva försäkrade till 0,00731 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. Catena redovisar avgångsvederlag när koncernen bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

Eventualförpliktelse

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

Leasing – leasetagare

Leasingavtal redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde. Betalningar som inkluderas i nuvärdet avser fasta avgifter. Tomträter bedöms ha en i princip evig tidshorisont varför även betalningar som förväntas erläggas efter nuvarande avtalsperiod inkluderas i beräkningen av nuvärdet. Tomträtsavgälder diskonteras med 3% avgäldsrenta och fordonleasing med implicit kontrakt ränta. Koncernen är exponerad för framtida justeringar av tomträtsavgälder. När sådana justeringar träder i kraft omvärderas leasingkulden och justeras mot nytt-

janderätten. Leasingbetalningar avseende fordon fördelas mellan amortering av skulden och ränta. Eftersom tomträtter bedöms ha en evig nyttjandeperiod redovisas hela betalningen som ränta. Räntan redovisas i resultaträkningen över leasingperioden på ett sätt som medför en fast räntesats för den under respektive period redovisade 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 tomträtter bedöms ha en i princip evig tidshorisont är dessa nyttjanderätter inte föremål för avskrivning.

Leasing – leasegivare

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

Not 3. Information om rörelsesegment

Resultaträkning	Göteborg		Helsingborg		Jönköping		Malmö		Stockholm	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	242	176	290	266	91	111	310	283	611	551
(varav vidarefakturerade kostnader)	(14)	(11)	(20)	(17)	(8)	(14)	(59)	(46)	(48)	(40)
Fastighetskostnader	-38	-29	-65	-62	-22	-31	-91	-76	-108	-94
Driftsöverskott	204	147	225	204	69	80	219	207	503	457
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränteintäkter	2	2	2	1	1	1	4	5	9	9
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räntekostnader	-59	-40	-61	-49	-15	-17	-92	-45	-122	-111
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	-	-	-	-10	-10
Övriga finansiella kostnader	-	-	-	-	-	-	-1	-1	-	-
Förvaltningsresultat	147	109	166	156	55	64	130	166	380	345
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	47	22	1	-	52	-
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	128	327	87	569	37	105	-131	481	650	840
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	275	436	253	725	139	191	-	647	1 082	1 185
Skatt										
Årets totalresultat										

Övriga upplysningar	Göteborg		Helsingborg		Jönköping		Malmö		Stockholm	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Goodwill	111	111	41	41	10	40	64	76	235	235
Förvaltningsfastigheter	4 624	3 125	5 118	4 697	1 383	1 503	5 188	4 744	10 906	9 331
Investeringar via förvärv	1 146	423	-	72	-	56	461	734	791	253
Investeringar i anläggningstillgångar	227	36	334	250	189	35	100	109	564	479
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 20 fastigheter
Helsingborg – utgörs av 26 fastigheter
Jönköping – utgörs av 10 fastigheter
Malmö – utgörs av 23 fastigheter
Stockholm – utgörs av 46 fastigheter

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

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

I segmentens resultat, tillgångar och skulder inkluderas direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Utfördelning av fastighetsadministration har skett med yta som huvudsaklig fördelningsgrund. I segmentens

investeringar i materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter ingår samtliga investeringar 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 172 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 tio fastigheter som finns i Danmark och dessa fastigheter tillhör region Malmö. I Danmark uppgår de totala hyresintäkterna till 128 Mkr (106) och verkligt värde på fastighetsportföljen till 2 082 Mkr (1 589).

Not 4. Hyresintäkter
Löptider för hyreskontrakt per 2022-12-31

Upplysningar om leasingavtal – koncernen som leasegivare.

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2023	168	182	11,4
2024	74	94	5,9
2025	59	202	12,6
2026	52	265	16,6
2027	26	154	9,6
2028	19	101	6,3
2029+	58	601	37,6
Totalt	456	1 599	100,0

Kontrakterad hyresintäkt per kontraktstorlek, Mkr

	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter, %
>10,0	51	57,1
5,0–10,0	41	19,5
3,0–5,0	48	12,2
2,0–3,0	25	4,0
1,0–2,0	36	3,3
0,5–1,0	49	2,3
<0,5	206	1,6
Totalt	456	100,0

Not 5. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2022	2021
Driftskostnader	115	98
Reparationer och underhåll	48	53
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	37	32
Fastighetsskatt	41	37
Övriga externa kostnader	33	28
Fastighetsadministration	50	44
Totalt	324	292

Central administration	2022	2021
Personalkostnader	23	20
Köpta tjänster	20	15
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	1	1
Totalt	44	36

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

Central administration och eliminering
Summa

2022	2021	2022	2021
–	–	1 544	1 387
–	–	(149)	(128)
–	–	-324	-292
–	–	1 220	1 095
-44	-36	-44	-36
2	6	2	6
–	-3	–	-3
–	-13	18	5
15	3	15	3
119	39	-230	-223
–	–	-10	-10
-16	-12	-17	-13
76	-16	954	824
–	–	100	22
-6	-4	765	2 318
626	203	626	203
696	183	2 445	3 367
		-449	-675
		1 996	2 692

Central administration och eliminering
Summa

2022	2021	2022	2021
–	–	461	503
–	–	27 219	23 400
–	–	2 398	1 538
5	6	1 419	915
-1	-1	-1	-1

Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	2021
Revisionsuppdrag		
KPMG	2,0	–
PWC	0,6	2,1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag		
KPMG	0,1	–
PWC	0,2	0,2
Skatterådgivning		
KPMG	0,1	–
PWC	0,3	0,5
Övriga tjänster		
KPMG	0,1	–
PWC	0,3	0,4
Totalt	3,7	3,2

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. Leasing

I koncernens egenskap av leasetagare

	2022	2021
Kassautflöde	11	11
Totalt	11	11

Av kassautflödet har 10 Mkr (10) redovisats som räntekostnader.

Framtida odiskonterade kassaflöden avseende kontrakterade perioder förfaller till betalning:

	2022	2021
Inom ett år	10	11
Mellan ett och fem år	35	42
Senare än fem år	230	321
Totalt	275	374

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 2021	335
Tillkommande nyttjanderätter, fordon	1
Avskrivningar, fordon	-1
Nyttjanderättstillgångar redovisade per 31 december 2021	335
Tillkommande nyttjanderätter, fordon	2
Ändrade tomträttsavgälder i befintliga nyttjanderätter	29
Avyttrade nyttjanderätter	-91
Avskrivningar, fordon	-1
Nyttjanderättstillgångar redovisade per 31 december 2022	274

Av det totala värdet för nyttjanderätter består 269 Mkr (331) av tomträtter och 5 Mkr (4) 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 8. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2022	varav män	2021	varav män
Anställda i Sverige	50	69%	46	65%

Könsfördelning	2022		2021	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	62%	38%	57%	43%
Ledning	43%	57%	50%	50%

Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar	2022	2021
Styrelseordförande	0,4	0,4
Övriga styrelseledamöter	1,3	1,2
Verkställande direktören		
Grundlön	3,3	2,4
Övriga ersättningar	0,6	0,5
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	5,1	3,0
Övriga ersättningar	1,2	0,6
Övriga anställda	33,6	31,0
Summa	45,5	39,1

Pensionskostnader	2022	2021
Verkställande direktören	1,1	0,8
Övriga ledande befattningshavare	2,0	1,3
Övriga anställda	5,9	7,1
Summa	9,0	9,2

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	2022	2021
Summa	16,3	13,9
Totalt	70,8	62,2

Arvode styrelseledamot, Tkr (Årligt styrelsearvode beslutat av årsstämman april 2022 respektive april 2021)	2022		2021	
	Styrelse- arvode	varav för utskotts- arbete	Styrelse- arvode	varav för utskotts- arbete
Gustaf Hermelin	200	–	385	–
Caesar Åfors	250	50	240	50
Hélène Briggert	220	20	215	25
Katarina Wallin	240	40	230	40
Joost Uwents	200	–	–	–
Vesna Jovic	225	25	215	25
Magnus Swärdh	225	25	210	20
Lennart Mauritzson	420	20	210	20
Summa	1 980	180	1 705	180

Lön till styrelse och verkställande direktör avser styrelse och verkställande direktör i moderbolaget. På årsstämman 2022 togs beslut att ersättning för medverkan i ersättningsutskottet skall utgå med 40 Tkr till ersättningsutskottets ordförande samt vardera 20 Tkr till övriga två ledamöter. Arvode utgår även till revisionsutskottets ordförande med 50 Tkr och vardera 25 Tkr till övriga två ledamöter.

Styrelsearvodet och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägning villkor

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 (tre) som, vid årets utgång, tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammansättning, se sidan 175.

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 2022 uppgick arvodet till totalt 2,0 Mkr (1,7), varav styrelsens ordförande har erhållit 0,4 Mkr (0,4).

Marknadsmässig ersättning om 46 Tkr (163) för utförda tjänster som konferensmoderator, utgick till bolag ägt av styrelseledamot Katarina Wallin. Beloppet ingår ej i tabellen ovan.

Bonus

Bonus till verkställande direktör kan maximalt uppgå till 50 procent av årlig fast lön. Beslut om bonus fattas årsvis och innebär inte en rätt till bonus för kommande år. Bonusen är pensionsgrundande.

Även ledande befattningshavare kan utöver sin fasta lön erhålla en bonus. För övriga ledande befattningshavare kan bonus utgå till högst 25 procent av årlig fast lön. Bonus ska primärt baseras på de verksamhetsmål som fastställts för respektive befattningshavares verksamhetsområde och på grundval av förvaltningsresultatet och utveckling av projektportfölj enligt fastställt bokslut för berört år.

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

Bonusmålet för 2022 var att utfallet av förvaltningsresultatet skall överstiga justerad budget med 1,5 procent.

Ersättningsutskottet bereder frågan om bolagets åtaganden och avsättning har skett för bonus för 2022 med 5,3 Mkr (4,3) inklusive sociala avgifter.

Bonussystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2022. 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 2022.

Not 9. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2022	2021
Ränteintäkter ¹⁾	18	4
Valutakursvinster	15	4
Summa	33	8

Finansiella kostnader	2022	2021
Räntekostnader lån	-192	-129
Kupongränta räntederivat	-38	-94
Övriga finansiella kostnader	-17	-13
Finansiella kostnader avseende leasingskuld	-10	-10
Summa	-257	-246

Finansnetto	2022	2021
	-224	-238

1) Ränteintäkter avser huvudsakligen tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 10. Skatt

Redovisad i rapport över totalresultat	2022	2021
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-16	-27
Summa	-16	-27
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Förvaltningsfastigheter	-247	-586
Derivat	-133	-42
Skattemässiga underskott	-	-2
Obeskattade reserver	-30	-29
Övriga uppskjutna skatter	-23	11
Summa	-433	-648
Totalt redovisad skatt	-449	-675

Avstämning av effektiv skatt	2022	2021
Resultat före skatt	2 445	3 367
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	-504	-694
Effekt av ändrad skattesats och utländsk skatt	-	-6
Skattereduktion för inventarieinköp under 2021	-	14
Ej avdragsgilla kostnader inkl. ränteavdragsbegränsning	-4	-3
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-1
Förändring av temporära skillnader för vilka uppskjuten skatt ej redovisas	-11	15
Ej skattepliktiga bolagsförsäljningar	70	-
Redovisad effektiv skatt	-449	-675

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 18,4 (20,0).

Uppskjuten skatt redovisad i de finansiella rapporterna

	2021				2022			
	IB 2021	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	UB 2021	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	Förvärv/ avyttring av bolag	UB 2022
Uppskjuten skattefordran								
Skattereduktion för inventarieinköp under 2021	-	14	-	14	-14	-	-	-
Skattemässiga underskott	3	-2	-	1	-	-	-	1
Derivat	71	-42	-	29	-29	-	-	-
Pensionsavsättningar	1	-1	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-2	2	-	-22	22	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	75	-33	2	44	-65	22	-	1
Uppskjuten skatteskuld								
Förvaltningsfastigheter	1 766	586	-	2 352	234	3	-70	2 519
Derivat	-	-	-	-	104	-	-	104
Obeskattade reserver	118	29	-	147	30	-	-3	174
Summa uppskjuten skatteskuld	1 884	615	-	2 499	368	3	-73	2 797
Netto (skuld) enligt balansräkningen	1 809			2 455				2 796

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

Not 11. Goodwill

Goodwill	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	503	503
Försäljningar och utrangeringar	-42	-
Utgående anskaffningsvärden	461	503

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 461 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 12. Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbestånd	2022		2021	
	Verkligt värde	Antal fastigheter	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	23 400	126	18 613	113
Förvärv ¹⁾	2 398	6	1 538	14
Nybyggnation ²⁾	819		570	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta ²⁾	121		76	
Investering i befintliga fastigheter, annat ²⁾	93		70	
Hyresgästpassningar ²⁾	385		197	
Försäljningar	-906	-7	-7	
Omräkningsdifferenser	144		25	
Fastighetsreglering mm		-		-1
Orealiserade värdeförändringar	765		2 318	
Fastighetsbestånd per periodens utgång	27 219	125	23 400	126
Totala investeringar	3 816		2 451	
Investeringar via förvärv av aktier	-2 258		-1 452	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	1 558		999	

1) Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

2) Varav aktiverad ränta 10 Mkr (4). Genomsnittlig ränta hänförlig till projekt uppgår till 2,6% (2,0).

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

Taxeringsvärden	2022	2021
Taxeringsvärden, byggnader	4 654	4 336
Taxeringsvärden, mark (varav innehav med tomträtt 43 Mkr)	1 687	1 775
Totalt	6 341	6 111

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.

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 hyresgästsstruktur. 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 normalt till 2 procent.

→

Driftsöverskott och vakansnivå

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

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

	Göteborg	Helsingborg	Jönköping	Malmö	Stockholm	Totalt
Verkligt värde, Mkr	4 624	5 118	1 383	5 188	10 906	27 219
Hyresvärde, Mkr	260	322	87	320	656	1 645
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	97,5	97,7	97,8	96,0	97,2
Antal fastigheter	20	26	10	23	46	125
Uthyrningsbar yta, kvm	349 420	501 411	147 241	353 848	833 099	2 185 019
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	4,70-6,40	4,70-7,00	5,40-6,60	4,60-6,65	4,60-7,00	4,60-7,00
Direktavkastningskrav, snitt %	5,5	5,3	5,7	5,3	5,5	5,4

Andel värderade fastigheter	2022	2021
Antal fastigheter	113	114
Externt värde, Mkr	24 068	21 944
Motsvarande internt värde, Mkr	24 079	22 026
Avvikelse, Mkr	11	82
Avvikelse i %	0,1	0,4
Redovisat värde	27 219	23 400
Externvärderad andel, %	88,5	94,1

Värdering

Eftersom alla fastighetsvärderingar innehåller bedömningsfaktorer med olika grader av osäkerhet anges vanligen ett visst osäkerhetsintervall i beräknade värden om +/-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	-2 316	34,6
	-0,5	2 774	28,7
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5	1 044	30,5
	-0,5	-1 009	32,9

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.

Beräkning

När alla variabler fastställs utifrån ovanstående beskrivning sker en beräkning av nuvärdet av de kommande nio årens driftsöverskott i kassaflödesmodellen. Dessutom beräknas nuvärdet av restvärdet baserat på det tionde årets driftsöverskott i denna modell. Därefter sker eventuellt en justering för värdet av pågående projekt och mark med utnyttjade 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, Newsec och CBRE har värderat cirka 89 procent av beståndet, motsvarande ett värde av 24,1 Mdkr under 2022.

Not 13. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	7	6
Förvärv	1	2
Försäljningar och utrangeringar	–	-1
Utgående anskaffningsvärden	8	7
Ingående avskrivningar	-5	-4
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående avskrivningar	-6	-5
Redovisat värde	2	2

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultatet

	2022	2021
Central administration	1	1

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

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

2022	Klassificering	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
Foodhills Fastighet AB	Intressebolag	559122-6617	Bjuv	45,0%	28
Södertuna utveckling AB	Joint Venture	559184-0367	Södertälje	50,0%	50
Törsjö Logistik AB	Intressebolag	559014-0272	Örebro	34,0%	9
Urban Services Sweden AB	Intressebolag	559108-8397	Solna	33,3%	2
Totalt					89

2021	Klassificering	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
Foodhills Fastighet AB	Intressebolag	559122-6617	Bjuv	45,0%	19
Södertuna utveckling AB	Joint Venture	559184-0367	Södertälje	50,0%	50
Törsjö Logistik AB	Intressebolag	559014-0272	Örebro	34,0%	9
Urban Services Sweden AB	Intressebolag	559108-8397	Solna	33,3%	2
Totalt					80

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

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

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

	2022	2021
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	88	63
Driftsöverskott	18	11
Årets resultat	-	-3

	2022-12-31	2021-12-31
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	835	498
Omsättningstillgångar	23	27
Summa tillgångar	858	525
Eget kapital	58	37
Övriga skulder	800	488
Summa eget kapital och skulder	858	525

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

	2022	2021
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	-	-
Driftsöverskott	-	-
Årets resultat	-	-

	2022-12-31	2021-12-31
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	8	8
Omsättningstillgångar	1	1
Summa tillgångar	9	9
Eget kapital	2	2
Övriga skulder	7	7
Summa eget kapital och skulder	9	9

Intresseföretag

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

Urban Services Sweden AB ägs som intressebolag av Catena, Fabege och Ragn-Sells med 33,3 procent vardera. Bolaget skall utveckla och bedriva samordning av logistiken för transporter av gods och varor in och ur Arenastaden i Solna.

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

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	30	22
Förvärv	-	1
Aktieägartillskott	9	10
Årets andel av resultat efter skatt	-	-3
Redovisat värde vid årets slut	39	30

Joint Ventures

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

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50	50
Årets andel av resultat efter skatt	-	-
Redovisat värde vid årets slut	50	50

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Catena bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag, SFF Holding AB, nedan kallat SFF, via dotterbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av obligationer (MTN-Medium Term Notes) samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. För denna gemensamma verksamhet redovisar Catena sin andel →

av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med den gemensamma verksamheten har eliminerats i koncernredovisningen. Tillgångar och skulder som ingår i koncernen hänförliga till verksamheten i SFF utgörs främst av obligationslån samt andel av kortfristiga placeringar. Per den 31 december hade Catena utestående obligationer om totalt 1 620 Mkr (1 706) via SFF vilka beskrivs mer i detalj i årsredovisningens finansieringsavsnitt på sidorna 54–57. Kortfristiga placeringar uppgick per 31 december till 79 Mkr (79).

Not 15. Övriga långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde derivatinstrument	504	–
Fordran uthyrd automations- utrustning	77	83
Fordringar intresseföretag	46	55
Handpenning villkorat markförvärv	–	31
Deposition	–	19
Kapitalförsäkringar	1	1
Förutbetalda kreditavgifter	12	7
Totalt	640	196

Not 16. Kundfordringar

Förfallostruktur för kundfordringar	2022-12-31	2021-12-31
<30 dagar	2	5
31–60 dagar	3	1
61–90 dagar	1	1
>91 dagar	10	10
Summa	16	17
Ej förfallna	11	10
Totalt	27	27

Nedskrivna fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Reservering vid årets början	-9	-8
Reservering för befarade förluster	-4	-1
Konstaterade förluster	2	–
Reservering vid årets slut	-11	-9
Totala kundfordringar	16	18

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 17. Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatt och övriga skattefordringar	121	99
Kortfristiga placeringar	79	79
Övriga fordringar	37	19
Totalt	237	197

Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Administration och fastighets- kostnader	7	5
Förutbetalda avgift kreditfacilitet	6	5
Förutbetalda projektkostnader	36	36
Förutbetalda försäkringspremier	4	11
Periodiserade hyresrabatter	36	33
Upplupna intäkter	11	7
Totalt	100	97

Not 19. Eget kapital och resultat per aktie

Antal registrerade aktier		Antal aktier	Totalt antal aktier
Nyemission	1999-05-17	490 754	11 555 662
Fondemission	2006-03-09	8 838	11 564 500
Riktad nyemission	2013-10-18	13 630 952	25 195 452
Riktad nyemission	2014-03-10	446 469	25 641 921
Riktad nyemission	2016-01-22	7 246 971	32 888 892
Riktad nyemission	2016-02-15	346 614	33 235 506
Riktad nyemission	2016-10-11	2 500 000	35 735 506
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
Antal registrerade aktier			49 884 384

Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moder- bolagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)	2022	2021
<i>Resultat per aktie</i>		
Årets resultat	1 996	2 692
Utestående stamaktier	49 884 384	41 226 764
Vägt antal utestående stamaktier	44 674 924	40 397 112
Resultat per aktie, kr	44,68	66,63

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

Not 20. Finansiella instrument och finansiell riskhantering
Finanspolicy

Catena är exponerad mot finansiella risker och det är 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 finanspolicy, 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 2022	Utfall 2022
Aktieutdelning ska långsiktigt uppgå till 50% av förvaltningsresultatet, reducerad med schablonberäknad skatt	>379 Mkr	412 Mkr
Genomsnittlig kapitalbindning	>2,5 år	3,6 år
Räntetäckningsgrad	>2,0 ggr	4,9 ggr
Soliditet	>40%	53,5%
Nettoskuld/EBITDA	<9 ggr	7,9 ggr
Belåningsgrad	<50%	31,7%

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 2022-12-31 till 10 782 Mkr (11 068), varav 79 Mkr (71) under befintliga avtal kommer amorteras under 2023. Cirka 87 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 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 långgivare 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 inkl. outnyttjade lånelöften för att täcka åtminstone 12 månaders låneförfall. Per 2022-12-31 uppgick kassan till 2 167 Mkr och det fanns kreditlöften om 2 600 Mkr (2 100) varav 2 250 Mkr (2 100) var utnyttjat. Utöver detta fanns på balansdagen en kassakredit uppgående till 200 Mkr.

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

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2022-12-31

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder				Betalningsflöden		
		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.

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2021-12-31

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder				Betalningsflöden		
		Lån	Leverantör	Intresseföretag	Upplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån ¹⁾	räntor på derivat ¹⁾
0–3 mån	3 525	241	113	–	69	–	30	17
3–12 mån	11	1 418	–	–	–	100	117	52
1–2 år	75	3 998	–	–	–	2 000	84	66
2–5 år	41	4 202	–	–	–	–	79	133
Över 5 år	38	1 209	–	–	–	–	12	69
Totalt	3 690	11 068	113	–	69	2 100	322	337

1) Vid aktuellt ränteläge.

Låneavtalens förfallostruktur

Förfalloår	2022	2021	Förfallostruktur för redovisade långfristiga räntebärande skulder		
			2022-12-31	2021-12-31	
2022	–	1 659			
2023	2 887	3 998			
2024	3 149	2 624			
2025	1 780	1 578			
>2026	2 966	1 209			
Totalt	10 782	11 068			
			Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	6 347	8 159
			Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 459	1 187
			Totalt	7 806	9 346

→

Lånevillkor, ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp		Genomsnittlig ränta	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder	10 782	11 068	3,0%	1,9%

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

Total utestående nominell volym avseende avtal om ränteswappar uppgår till 5 844 Mkr (5 366).

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 3,2 år (3,0) och snitträntan till 3,0 procent (1,9). Räntetäckningsgraden uppgick till 4,9 år (4,5). 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
2023	4 061	38	500	1,7
2024	647	6	500	1,4
2025	1 798	17	761	1,8
2026	–	–	–	–
2027	600	6	600	0,2
2028	794	7	600	0,1
2029	1 261	12	1 261	1,2
2030	571	5	572	1,9
2031	350	3	350	1,7
2032	700	6	700	2,0
Totalt	10 782	100	5 844	1,3

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2022-12-31. Marginal är fördelad jämnt över räntebindningstiden.

För känslighetsanalys hänvisas till finansieringsavsnittet på sidorna 54–57.

	Nominellt värde		Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Redovisat värde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntederivat (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	5 844	5 366	504	-140	504	-140

Av redovisat värde avser 504 Mkr (-140) 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. Finanspolicyen 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 ränteintäkter och räntekostnader se not 9 Finansiella intäkter och kostnader.

2022	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-2
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	626

2021	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-1
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	203

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk avser dels risker kopplade till att hyresgäster och leverantörer inte kan fullgöra sina förpliktelser gentemot Catena och dels till risken för att Catena inte kan fullgöra sina åtaganden vilket kraftigt kan reducera bolagets kreditvärdighet. I det första fallet kan kreditrisken i huvudsak hänföras till utestående kundfordringar men kan likväl innebära att större leverantörer som banker och/eller entreprenörer inte fullföljer sina åtaganden. Kreditrisken härigenom anses vara låg då Catenas kunder och leverantörer på aggregerad nivå har hög kreditvärdighet. En kreditprövning genomförs normalt på våra kunder och där osäkerhet föreligger kräver Catena ofta bankgaranti eller borgensförbindelse. I det andra fallet säkerställer Catena den egna kreditvärdigheten genom att upprätthålla ett stabilt kassaflöde, en tillfredställande likviditet samt nyckeltal gällande 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	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel	2 167	993
Kundfordringar	16	18
Övriga kortfristiga fordringar	237	197
Övriga långfristiga fordringar	640	196
Totalt	3 060	1 404

Not 21. Klassificering av finansiella instrument

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.

2021	Värderingskategorier		
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	–	86	86
Kundfordringar	–	18	18
Övriga kortfristiga fordringar	–	79	79
Upplupna intäkter	–	7	7
Likvida medel	–	993	993
Summa	–	1 183	1 183
Icke finansiella tillgångar			24 638
Totalt			25 821
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	–	-7 946	-7 946
Obligationslån	–	-1 400	-1 400
Leasingsskuld	–	-332	-332
Räntederivat, använda för säkringsändamål	-140	–	-140
Kortfristiga räntebärande skulder	–	-1 722	-1 722
Leverantörsskulder	–	-113	-113
Upplupna kostnader	–	-65	-65
Summa	-140	-11 578	-11 718
Icke finansiella skulder			-2 848
Totalt			-14 566

Redovisat värde för Catenas räntebärande skulder uppgick till totalt 11 068 Mkr per 31 december 2021, det verkliga värdet bedöms uppgå till 11 057 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 5,9 Mdkr.

Not 22. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	11 290	10 073
Aktier för skulder till kreditinstitut ¹⁾	8 453	7 316
Totalt	19 743	17 389

1) Avser aktier i koncernföretag.

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	481	201
Övriga eventalförpliktelser	79	80
Totalt	560	281

Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	188	194
Upplupna driftskostnader	17	20
Förutbetalda mediakostnader	1	–
Upplupna räntekostnader	35	24
Upplupna lönerelaterade kostnader	22	17
Upplupna försäljningskostnader	4	4
Övriga poster	6	5
Totalt	273	264

Not 24. Närstående**Närstående relationer**

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 2022-12-31 till 22,5 procent (27,2) 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 2022 har Catena AB köpt tjänster av Hansan AB och Evidens BLW AB till ett värde understigande 1 Mkr. Tjänsterna har utförts på marknadsmässiga villkor.

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

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Catena AB eller i dess dotterföretag har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Catena, som var eller är ovanlig i sin karaktär eller sina villkor och som inträffat under 2022. Se not 8 Anställda och personalkostnader.

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

	2022	2021
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	–	–
Ränteintäkter	4	2
Kortfristiga fordringar	–	–
Långfristiga fordringar	46	55
Räntebärande skulder	–	–
Kortfristiga skulder	–	–
Borgensförbindelser	481	201
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	–	–

Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 25. Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31		
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen ränta	18	4		
Erlagd ränta	-238	-241		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	1		
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-765	-2 318		
Förändringar i värdet av derivat	-645	-203		
Resultatandel i intresseföretag	-	3		
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-100	-22		
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-3	-3		
	-1 512	-2 542		
Förvärv av tillgångar via dotterföretag				
Samtliga förvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:				
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>				
Förvaltningsfastigheter	2 258	1 452		
Finansiella anläggningstillgångar	-	17		
Rörelsefordringar	58	14		
Likvida medel	5	2		
Lån	-1 032	-657		
Rörelseskulder	-20	-60		
Summa nettotillgångar	1 269	768		
Erlagd köpeskilling	1 269	768		
Säljarreverser	-95	-32		
Apportemission och nyemission genom kvittning av förvärvsskulder	-	-200		
Summa	1 174	536		
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-5	-2		
Påverkan på likvida medel	1 169	534		
Avyttring av verksamheter				
<i>Avytrade tillgångar och skulder:</i>				
Goodwill	29	-		
Förvaltningsfastigheter	775	-		
Rörelsefordringar	10	-		
Uppskjutna skatteskulder	-57	-		
Rörelseskulder	-201	-		
Realisationsresultat	99	-		
Summa	655	-		
Erlagd köpeskilling	655	-		
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-		
Påverkan på likvida medel	655	-		
Förvärv av övriga finansiella tillgångar				
Investeringar i intresseföretag	-10	-11		
Förändringar i räntebärande poster	-2	-79		
Summa investering i finansiella tillgångar	-12	-90		
Avstämning av nettoskuld	Likvida medel¹⁾	Skuld till intressebolag	Fastighetslån²⁾	Summa
Nettoskuld per 31 december 2020	411	-28	-9 735	-9 352
Kassaflöde	582	28	-633	-23
Förvärv	-	-	-689	-689
Valutakursdifferenser	-	-	-11	-11
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

1) Likvida medel består av banktillgodohavanden. 2) Fördelning av periodens förändring för 2021 har justerats jämfört med föregående rapport.

Not 26. Avstämning av alternativa nyckeltalBR=Rapport över finansiell ställning, koncernen.
KA=Kassaflödesanalys, koncernen.
RR=Rapport över totalresultat, koncernen.

	Hän- visning	Formel- referens	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsrelaterade</i>				
Överskottsgrad, %				
Driftsöverskott	RR	A	1 220	1 095
Hysesintäkter	RR	B	1 544	1 387
Överskottsgrad = A/B			79,0%	79,0%
Belåningsgrad, %				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	7 806	9 346
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	2 976	1 722
Likvida medel	BR	C	2 167	993
Förvaltningsfastigheter	BR	D	27 219	23 400
Belåningsgrad = (A+B-C)/D			31,7%	43,1%
<i>Finansiella</i>				
Avkastning på eget kapital, %				
Årets resultat	RR	A	1 996	2 692
Summa eget kapital vid årets ingång	BR	B	11 255	7 590
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	C	16 697	11 255
Avkastning på eget kapital = A/((B+C)/2)			14,3%	28,6%
Avkastning på totalt kapital, %				
Resultat före skatt	RR	A	2 445	3 367
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	247	236
Återläggning orealiserad värdeförändring derivat	RR	C	-626	-203
Summa tillgångar vid årets ingång	BR	D	25 821	20 399
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	E	31 206	25 821
Avkastning på totalt kapital = A+B+C/((D+E)/2)			7,2%	14,7%
Räntetäckningsgrad, ggr				
Förvaltningsresultat	RR	A	954	824
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	247	236
Räntetäckningsgrad = (A+B)/B			4,9	4,5
Genomsnittlig ränta, %				
se Ränteförfallostruktur i	Not 20		3,0	1,9
Räntebindning, år				
se Ränteförfallostruktur i	Not 20		3,2	3,0
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	7 806	9 346
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	2 976	1 722
Räntebärande skulder avseende fastigheter = A+B			10 782	11 068
Kapitalbindning, år				
se Låneavtalens förfallostruktur i	Not 20		3,6	3,3
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr				
Driftöverskott	RR	A	1 220	1 095
Central administration	RR	B	44	36
Summa räntebärande skulder vid årets ingång	BR	C	11 068	9 735
Likvida medel vid årets ingång	BR	D	993	411
Summa räntebärande skulder vid årets utgång	BR	E	10 782	11 068
Likvida medel vid årets utgång	BR	F	2 167	993
Nettoskuld/EBITDA = (((C-D)+(E-F))/2)/(A-B)			7,9	9,2 →

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

	Hänvisning	Formel-referens	2022-12-31	2021-12-31
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr				
Driftöverskott		Aktuell intjä- ningsförmåga	1 395	1 152
Central administration		Aktuell intjä- ningsförmåga	47	39
Summa räntebärande skulder vid årets utgång	BR	C	10 782	11 068
Likvida medel vid årets utgång	BR	D	2 167	993
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA=(C-D)/(A-B)			6,4	9,1
Skuldsättningsgrad, ggr				
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr		A	10 782	11 068
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	B	16 697	11 255
Skuldsättningsgrad = A/B			0,6	1,0
Soliditet, %				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	16 697	11 255
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	31 206	25 821
Soliditet = A/B			53,5%	43,6%
Soliditet exklusive goodwill och nyttjanderättstillgångar, %				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	16 697	11 255
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	31 206	25 821
Avdrag goodwill	BR	C	461	503
Avdrag nyttjanderättstillgångar tomträtt	BR	D	275	335
Soliditet exkl. goodwill och nyttjanderättstillgångar = A/(B-C-D)			54,8%	45,0%
<i>Aktierelaterade</i>				
Aktiens direktavkastning, %				
Föreslagen utdelning per aktie, kr		A	8,26	8,00
Aktiekurs vid årets utgång		B	388,60	564,00
Aktiens direktavkastning = A/B			2,1%	1,4%
Aktiens totalavkastning, %				
Utbetald utdelning per aktie, kr		A	8,00	7,50
Aktiekurs vid årets ingång		B	564,00	385,00
Aktiekurs vid årets utgång		C	388,60	564,00
Aktiens totalavkastning = (C-B+A)/B			-29,7%	48,4%
Eget kapital per aktie, kr				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	BR	A	16 697	11 255
Antal utestående aktier vid årets utgång		B	49 884 384	41 226 764
Eget kapital per aktie = A/B			334,71	273,00
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	A	954	824
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	44 674 924	40 397 112
Förvaltningsresultat per aktie = A/B			21,35	20,40
p/e-tal				
Resultat per aktie, kr		A	44,68	66,63
Aktiekurs vid årets utgång		B	388,60	564,00
p/e-tal = B/A			9	8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr				
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, Mkr	KA	A	888	805
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	44 674 924	40 397 112
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie = A/B			19,88	19,93

	2022		2021	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
<i>EPRA</i>				
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)				
Förvaltningsresultat (A)	954		824	
Ej avdragsgill och aktiverad ränta	9		10	
Skattemässiga avskrivningar	-668		-623	
Direktavdrag	-129		-61	
Övriga skattemässiga justeringar	-77		-22	
Skattepliktigt förvaltningsresultat	89		128	
Aktuell skatt om underskottsavdrag ej utnyttjas (B)	(-18)		(-26)	
Underskottsavdrag	-17		-10	
Tillfälligt investeringsavdrag	-107		-	
Försäljning fastigheter	113		13	
Skattepliktigt resultat	78		131	
Årets aktuella skatt enligt Rapport över totalresultat	-16		-27	
EPRA Earnings (A-B)	936	20,94	798	19,75
Substansvärde				
Eget Kapital enligt balansräkningen	16 697	334,71	11 255	273,00
Verkligt värde på derivat	-505		140	
Goodwill associerad med uppskjuten skatt	-461		-503	
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	2 796		2 455	
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV	18 527	371,39	13 347	323,74
Bedömd verklig uppskjuten skatt 3,5%	-641		-534	
Aktuellt substansvärde EPRA NTA	17 886	358,54	12 813	310,78
Verkligt värde på derivat	505		-140	
Uppskjuten skatt i sin helhet	-2 155		-1 921	
Verkligt värde fasträntelån	95		11	
Avyttringsvärde EPRA NDV	16 330	327,36	10 763	261,07
Antal utestående aktier, miljoner		49,9		41,2
Antal aktier, genomsnittligt, miljoner		44,7		40,4
	2022		2021	
Direktavkastning				
Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen	27 219		23 400	
Avgår pågående projekt och utvecklingsmark	-1 718		-988	
Justerad fastighetsportfölj (A)	25 501		22 412	
Kontrakterad hyra minus kontantrabatter	1 552		1 393	
Fastighetskostnader	-323		-307	
Driftöverskott (B)	1 229		1 086	
Återläggning av kontantrabatter	46		48	
"Topped-up" driftöverskott (C)	1 275		1 134	
EPRA NIY (Direktavkastning) (B/A)	4,8%		4,9%	
EPRA "Topped-up" NIY (Direktavkastning) (C/A)	5,0%		5,1%	
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)				
Hyresvärde (A)	1 645		1 521	
Kontrakterad hyra (B)	1 599		1 441	
Bedömt hyresvärde för vakanta lokaler C=(A-B)	46		80	
EPRA Vakansgrad (C/A)	2,8%		5,3%	

Not 27. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 21 februari 2023 adderar Catena nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA ska understiga 9 gånger till sin befintliga finanspolicy. Det nya nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA som beskriver koncernens nettoskuld-sättning i förhållande till driftnettot som koncernen genererar minus centraladministration.

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 27 april 2023. Föreslås omval av Katarina Wallin, Gustaf Hermelin, Hélène Briggert, Magnus Swärth, Vesna Jovic, Caesar Åfors,

Lennart Mauritzson och Joost Uwents samt att omval sker av Lennart Mauritzson som styrelsens ordförande. Vidare föreslår valberedningen omval av revisionsbolag och ansvarig revisor till revisionsbolaget KPMG med auktoriserade revisorn Camilla Alm-Andersson som ansvarig revisor.

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

Finansiella rapporter – moderbolaget

Resultaträkning, moderbolaget			
Mkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	3	64	55
Kostnad för utförda tjänster	4, 5, 6, 7	-111	-96
Rörelseresultat		-47	-41
Finansiella intäkter och kostnader	8		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		885	427
Resultat från andelar i koncernföretag		135	136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121	-143
Resultat före skatt		852	379
Bokslutsdispositioner		-	-10
Skatt på årets resultat	9	-190	-95
Årets totalresultat		662	274

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

Balansräkning, moderbolaget			
Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	2	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	3 236	3 236
Andelar i intresseföretag	12	1	1
Uppskjuten skattefordran	9	–	29
Räntederivat	14	504	–
Fordringar hos intresseföretag		20	–
Övrig långfristig fordran		9	35
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 770	3 301
Summa anläggningstillgångar		3 772	3 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	–	–
Fordringar hos koncernföretag	14	7 295	5 548
Fordringar hos intresseföretag		16	–
Övriga fordringar		4	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11	8
Summa kortfristiga fordringar		7 326	5 556
Kassa och bank		2 149	981
Summa omsättningstillgångar		9 475	6 537
SUMMA TILLGÅNGAR	20	13 247	9 840
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		219	181
Reservfond		10	10
Summa bundet eget kapital		229	191
Fritt eget kapital			
Överkursfond		6 991	3 252
Balanserat resultat		181	270
Årets totalresultat		662	274
Summa fritt eget kapital		7 834	3 796
Summa eget kapital		8 063	3 987
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		34	34
Summa obeskattade reserver		34	34
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	104	–
Summa avsättningar		104	–
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14,18	1 750	2 400
Räntederivat	14	–	140
Summa långfristiga skulder		1 750	2 540
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14,18	30	–
Leverantörsskulder		6	4
Skulder till koncernföretag	14	3 222	3 239
Övriga skulder		3	3
Skatteskuld		2	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	33	29
Summa kortfristiga skulder		3 296	3 279
Summa skulder	20	5 046	5 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 247	9 840

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets total-resultat	
Ingående eget kapital 2021-01-01	166	10	1 997	490	89	2 752
Omföring totalresultat	–	–	–	89	-89	–
Årets totalresultat	–	–	–	–	274	274
Nyemission	15	–	1 265	–	–	1 280
Emissionskostnader, netto efter skatt	–	–	-10	–	–	-10
Utdelning	–	–	–	-309	–	-309
Utgående eget kapital 2021-12-31	181	10	3 252	270	274	3 987
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

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Mkr	Not 19	2022-01-01	2021-01-01
		-2022-12-31	-2021-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		852	379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-776	-341
Betald skatt		-2	–
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		74	38
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-25	2
Förändring av rörelseskulder		-42	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7	32
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-2
Förvärv av finansiella tillgångar		-1 753	-1 759
Ej kontantreglerad utdelning		323	308
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 431	-1 453
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		3 777	1 070
Upptagna lån		380	1 237
Amortering av lån		-1 216	–
Utdelning		-363	-309
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 578	1 998
Årets kassaflöde		1 154	577
Likvida medel vid årets början		981	404
Kursdifferens i likvida medel		14	–
Likvida medel vid årets slut		2 149	981

Under 2022 har mottagna koncernbidrag och nedskrivning av aktier i dotterbolag flyttats från Förvärv av finansiella tillgångar i Investeringsverksamheten respektive Amortering av lån i Finansieringsverksamheten till justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet. För att uppnå jämförbarhet mellan åren har jämförelseperioden justerats.

Noter – moderbolaget

Not 1. Redovisningsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges.

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

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

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Finansiella instrument

IFRS 9 skall i moderbolaget även appliceras på koncerninterna fordringar och skulder. Då marknadsvärde på de underliggande tillgångarna i dotterföretagen till betydande utsträckning överstiger bokfört värde, har ingen förlustriskreservering gjorts på koncerninterna mellanhavande. Denna bedömning uppdateras till varje ny redovisningsperiod och sätts i relation till då rådande marknadsläge.

Dotterföretag, intresseföretag och joint venture

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Not 2. 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

	2022	2021
Personalkostnader	71	62
Övriga externa kostnader	39	33
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	1	1
Totalt	111	96

Not 5. Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda	2022	varav män	2021	varav män
Anställda i Sverige	50	69%	46	65%

	2022	2021	2022	2021
Könsfördelning i företagsledningen			Styrelse	Ledande befattningshavare
Män	62%	57%	43%	50%
Kvinnor	38%	43%	57%	50%

	2022	2021
Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar		
Styrelseordförande	0,4	0,4
Övriga styrelseledamöter	1,3	1,2
Verkställande direktören		
Grundlön	3,3	2,4
Övriga ersättningar	0,6	0,5
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	5,1	3,0
Övriga ersättningar	1,2	0,6
Övriga anställda	33,6	31,0
Summa	45,5	39,1

	2022	2021
Pensionskostnader		
Verkställande direktören	1,1	0,8
Övriga ledande befattningshavare	2,0	1,3
Övriga anställda	5,9	7,1
Summa	9,0	9,2

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

Summa	2022	2021
Totalt	16,3	13,9

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

Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	2021
Revisionsuppdrag		
KPMG	1,8	–
PWC	0,6	1,8
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag		
KPMG	0,1	–
PWC	–	0,2
Skatterådgivning		
KPMG	0,1	–
PWC	0,1	0,3
Övriga tjänster		
KPMG	0,1	–
PWC	0,2	0,3
Totalt	3,0	2,6

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadsade 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.

	2022	2021
Leasingkostnad	2	2

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

	2022	2021
Inom ett år	2	2
Mellan ett och fem år	3	1
Totalt	5	3

Not 9. Skatt

Redovisad i resultaträkningen	2022	2021
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-49	-50
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-141	-45
Totalt redovisad skatt	-190	-95

Not 8. Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	234	223
Ränteintäkter, övriga	10	1
Räntederivat, värdeförändringar	626	202
Valutakursvinst	15	1
Summa	885	427

Resultat från andelar i koncernföretag	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	323	308
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-188	-172
Summa	135	136

Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-17	-17
Räntekostnader, lån	-38	-20
Kupongränta räntederivat	-38	-94
Övriga finansiella kostnader	-16	-12
Valutakursförlust	-12	–
Summa	-121	-143

Finansnetto	2022	2021
	899	420

Avstämning av effektiv skatt	2022	2021
Resultat före skatt	852	369
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6)	-176	-76
Kvittning räntenetto	24	17
Ej avdragsgilla kostnader	-38	-36
Redovisad effektiv skatt	-190	-95

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 22,3 (25,7).

	IB 2021	Redovisat över resultaträkningen 2021	Redovisat i eget kapital	UB 2021	Redovisat över resultaträkningen 2022	Redovisat i eget kapital	UB 2022
Uppskjuten skatteskuld							
Pensionsavsättningar	1	-1	–	–	–	–	–
Derivatinstrument	71	-42	–	29	-133	–	-104
Emissionskostnader	–	-2	2	–	-8	8	–
Summa uppskjuten skatteskuld	72	-45	2	29	-141	8	-104

Not 10. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	7	6
Förvärv	1	2
Försäljningar och utrangeringar	-	-1
Utgående anskaffningsvärden	8	7
Ingående avskrivningar	-5	-4
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående avskrivningar	-6	-5
Redovisat värde	2	2

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen

	2022	2021
Kostnad för utförda tjänster	1	1

Not 11. Andelar koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 347	4 175
Lämnade koncernbidrag ¹⁾	188	172
Vid årets slut	4 535	4 347
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 112	-940
Årets nedskrivningar ²⁾	-188	-172
Vid årets slut	-1 300	-1 112
Redovisat värde vid årets slut	3 235	3 235

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

2) Årets nedskrivningar ingår i resultaträkningens rad "Resultat från andelar i koncernföretag", se not 8 Finansiella intäkter och kostnader.

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag	Org. Nr.	Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	2022-12-31	2021-12-31
					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	Firma	Org. nr.	Säte
Catena Adaptern 1 AB	556606-3631	Helsingborg	Catena Midco 1 AB	559177-6710	Helsingborg
Catena Backa 23:5 KB	916624-0797	Helsingborg	Catena Midco 2 AB	559177-6702	Helsingborg
Catena Backa 23:9 AB	556822-2433	Helsingborg	Catena Misteln AB	559011-1307	Helsingborg
Catena Backa 97:10 AB	556595-0002	Helsingborg	Catena Morgongåva 15:33 AB	559246-5438	Helsingborg
Catena Backa Invest AB	556758-6838	Helsingborg	Catena Morup 5 AB	556632-3621	Helsingborg
Catena Backanet AB	556720-9035	Helsingborg	Catena Mosås AB	556710-4459	Helsingborg
Catena Basfiolen AB	556697-7129	Helsingborg	Catena Mållås 4:4 AB	559083-7133	Helsingborg
Catena Batteriet AB	559083-7182	Helsingborg	Catena Mölnlycke AB	556990-3379	Helsingborg
Catena Bavnevej A/S	DK 11483690	Gentofte	Catena Obl. AB	556984-8426	Helsingborg
Catena Björrod 1:208 AB	559207-0873	Helsingborg	Catena Projekt AB	556824-7570	Helsingborg
Catena Björrod AB	559106-8829	Helsingborg	Catena Ramlösa AB	559351-2378	Helsingborg
Catena B-Kråkebo 1:56 AB	559016-9198	Helsingborg	Catena Rollsbo AB	559053-0266	Helsingborg
Catena Borlänge AB	556605-0620	Helsingborg	Catena Rosersberg 11:116 AB	556893-9325	Helsingborg
Catena Borås Tre AB	556691-3223	Helsingborg	Catena Rosersberg 11:81 AB	559130-9629	Helsingborg
Catena Borås Två AB	556537-6141	Helsingborg	Catena Service AB	556750-7917	Helsingborg
Catena Broby AB	559246-1015	Helsingborg	Catena Skogskojan 1 AB	556972-7547	Helsingborg
Catena Bronsringen AB	556702-8153	Helsingborg	Catena Slotshagen 2:1 AB	556703-2809	Helsingborg
Catena Bröndby A/S	DK 30926080	Gentofte	Catena Slätthög 1 AB	556929-6873	Helsingborg
Catena Bulten 1 AB	556968-2478	Helsingborg	Catena Slätthög 4 AB	556827-7639	Helsingborg
Catena Bunkagården M 1 AB	556445-0087	Helsingborg	Catena Slätthög 6 AB	556929-6881	Helsingborg
Catena Bunkagården M 2 AB	556912-0339	Helsingborg	Catena Smeden 1 AB	556950-7584	Helsingborg
Catena Burlöv AB	556605-0992	Helsingborg	Catena Snesholm 1:16 AB	559043-5995	Helsingborg
Catena Dansered AB	556537-6166	Helsingborg	Catena Sockret 4 AB	559025-6698	Helsingborg
Catena Dansered Två AB	559351-2410	Helsingborg	Catena Sockret 7 AB	559029-1208	Helsingborg
Catena Drivremmen 1 AB	559083-7117	Helsingborg	Catena Staby 7:34 AB	559305-5006	Helsingborg
Catena Däcket 1 AB	559083-7166	Helsingborg	Catena Statorn AB	559130-9637	Helsingborg
Catena Egeskovvej 20 ApS	DK 42604771	Gentofte	Catena Stenvreten AB	556791-3982	Helsingborg
Catena Ekeby 2:2 AB	559081-1880	Helsingborg	Catena Stockholm AB	556519-4148	Helsingborg
Catena Fosie 4 AB	556775-7819	Helsingborg	Catena Storheden 2:1 AB	559197-0149	Helsingborg
Catena Fräsaren 12 AB	556987-6773	Helsingborg	Catena Sundsvall AB	556605-0596	Helsingborg
Catena Fördelaren 1 AB	556605-2097	Helsingborg	Catena Sunnanå 5:16 AB	559071-0090	Helsingborg
Catena Förmannen AB	556667-7299	Helsingborg	Catena Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg
Catena Generatör 11 AB	556720-9043	Helsingborg	Catena Sunnanå Tre AB	556809-9955	Helsingborg
Catena Glasblåsaren 14 AB	556721-8531	Helsingborg	Catena Sunnanå Två AB	559023-3911	Helsingborg
Catena Gävle AB	556697-7194	Helsingborg	Catena Södertälje AB	556524-7433	Helsingborg
Catena Haninge AB	556660-1596	Helsingborg	Catena Söderåsen Fastighets AB	556634-8776	Helsingborg
Catena Hevea 3 AB	556895-8812	Helsingborg	Catena Tahe AB	556102-5304	Helsingborg
Catena HKN A/S	DK 12377347	Gentofte	Catena Tankbilen 9 AB	556956-0690	Helsingborg
Catena Hyltena AB	559342-4400	Helsingborg	Catena Terminal AB	559081-1948	Helsingborg
Catena Hästhagen AB	556252-1616	Helsingborg	Catena Terminalen 1 AB	556312-0236	Helsingborg
Catena Invest AB	556649-9108	Helsingborg	Catena Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg
Catena Jakobsberg AB	556607-0925	Helsingborg	Catena Tostarp Fyra AB	559351-2386	Helsingborg
Catena Jordbromalm 4:41 AB	556731-8554	Helsingborg	Catena Tostarp Tre AB	559211-5124	Helsingborg
Catena Järfälla AB	556605-0737	Helsingborg	Catena Tostarp Två AB	559025-2259	Helsingborg
Catena Jönköping AB	556536-7587	Helsingborg	Catena Transportstaden Örebro AB	556591-2309	Helsingborg
Catena Karlstad AB	556605-0695	Helsingborg	Catena Tågarp 16:22 AB	559018-0880	Helsingborg
Catena Klarinetten 1 AB	556720-9050	Helsingborg	Catena Umeå AB	556605-0562	Helsingborg
Catena Klippan AB	556536-7579	Helsingborg	Catena Umeå Två AB	556708-3422	Helsingborg
Catena Klippan Mega AB	556594-2603	Helsingborg	Catena Varalöv AB	556663-0025	Helsingborg
Catena Klökan 15 AB	559369-7161	Helsingborg	Catena Vasslan AB	556697-7137	Helsingborg
Catena Klökan 18 AB	559369-7179	Helsingborg	Catena Vindtunneln 2 AB	556685-3064	Helsingborg
Catena Kokmose A/S	DK 31264596	Gentofte	Catena Vissol AB	556140-0135	Helsingborg
Catena Kometvej ApS	DK 39610809	Gentofte	Catena Vissol Två AB	556717-7653	Helsingborg
Catena Konen AB	556802-4771	Helsingborg	Catena Vrams AB	559211-4259	Helsingborg
Catena Kopparverket AB	556700-1275	Helsingborg	Catena Vrangelsro 5:4 AB	559177-6694	Helsingborg
Catena Korsberga 1 AB	556834-6539	Helsingborg	Catena Vångagärdet AB	559086-8021	Helsingborg
Catena Kristianstad AB	556697-7202	Helsingborg	Catena Vålingen KB	969728-6160	Helsingborg
Catena Kungsbacka AB	556969-5439	Helsingborg	Catena Vårdshuset AB	556697-7145	Helsingborg
Catena Källstalöt AB	556499-4076	Helsingborg	Catena Värnamo AB	556950-7592	Helsingborg
Catena Köpingegården HB	916626-8806	Helsingborg	Catena Växjö Ett AB	556222-2595	Helsingborg
Catena Lagret 1 AB	556660-1539	Helsingborg	Catena Ånsta AB	559162-0611	Helsingborg
Catena Lagret 4 AB	559007-5544	Helsingborg	Catena Åre 92 AB	559177-3980	Helsingborg
Catena Linköping AB	556605-0471	Helsingborg	Catena Årsta AB	556605-0760	Helsingborg
Catena Logistiken 3 AB	559177-6686	Helsingborg	Catena Örebro AB	556636-3270	Helsingborg
Catena Logistikposition Helsingborg AB	556688-6635	Helsingborg	Catena Östanvinden AB	556697-7111	Helsingborg
Catena Lokesvej ApS	DK 39605260	Gentofte	Hallsbergs Terminal AB	556317-5966	Helsingborg
Catena M.P. Allerups Vej 61 ApS	DK 40895108	Gentofte	Logistikposition Karlshamn AB	556752-6040	Karlshamn
Catena Magasinet 3 AB	559002-1126	Helsingborg	Logistikposition Katrineholm AB	556692-4147	Katrineholm
Catena Mappen 4 AB	559100-3776	Helsingborg	Queenswall AB	559001-6696	Helsingborg
			Queenswall Två AB	559164-2979	Helsingborg

Not 12. Andelar i intresseföretag

Intresseföretag	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1	1
Redovisat värde vid årets slut	1	1

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

Urban Services Sweden AB ägs som intressebolag av Catena, Fabege och Ragn-Sells med 33,3 procent vardera. Bolaget skall utveckla och bedriva samordning av logistiken för transporter av gods och varor in och ur Arenastaden i Solna.

I nedanstående tabell visas, förutom ägarandel och moderbolagets redovisade värde, intresseföretagens resultat och balansräkning i sammandrag, Mkr (100 procent).

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

2021

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Urban Services Sweden AB	559108-8397	Solna	33,3%	7	2	12	1	1
Totalt				7	2	12	1	1

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 fastställda av Catenas styrelse. Mål och policy finns beskrivna i koncernens not 20 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Finansiering och finansieringsrisker**Lånevillkor, ränta och förfallostruktur**

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig ränta	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Företagscertifikat*	30	999	3,1%	2,2%
Skulder till kreditinstitut	350	-	4,2%	-
Obligationslån	1 400	1 400	3,3%	1,4%
Skulder till koncernföretag	3 222	3 239	0,5%	0,5%

* Genomsnittlig ränta anges med hänsyn till kostnad för backupfacilitet.

I moderbolaget är det koncernens ränterisk som säkras. Samtliga redovisade värden i moderbolaget motsvarar verkliga värden. Nedanstående tabell visar redovisade värden på bokslutsdagen.

	Nominellt värde		Redovisat värde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ränteswapavtal	5 844	5 366	504	-140

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid med beaktande av derivatavtal ger en resultateffekt om -31 Mkr (+8).

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalad avgift för kreditfacilitet	6	5
Förutbetalad lokalhyra	1	1
Övriga förutbetalda kostnader	4	2
Totalt	11	8

Not 16. Eget kapital

Antalet utgivna aktier per 31 december 2022

Aktieslag	Antal registrerade aktier	Aktiens kvotvärde, kronor	Totalt kvotvärde, kronor	Antal röster per aktie	Totalt antal röster
Stamaktie	49 884 384	4,40 kr	219 491 289,60 kr	1	49 884 384

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

De utdelningar som fastställdes på årsstämman och betalades ut under 2022 uppgick till 8,00 kr per aktie och totalt 363 Mkr. För 2022 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 8,26 kronor per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2022, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 412 Mkr. Utdelningsbeloppet motsvarar

108,7 procent av aktieutdelningen av Catenas finansiella mål, 379 Mkr.

Moderbolagets mål med kapitalförvaltning samt finansiella mål överensstämmer med koncernens och framgår av not 20 Finansiella instrument och finansiell riskhantering för koncernen.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	22	17
Upplupna räntekostnader	8	10
Övriga upplupna kostnader	3	2
Totalt	33	29

Not 18. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförpliktelser	–	–
Totalt	–	–
Ansvarsförbindelser	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	8 997	8 663
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	481	201
Totalt	9 478	8 864

Not 19. Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	245	224
Erlagd ränta	-94	-136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	1
Förändring i värdet av derivat	-644	-203
Mottagna koncernbidrag (utdelning)	-323	-308
Nedskrivning av finansiella tillgångar (erhållna koncernbidrag)	188	172
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	2	-3
Totalt	-776	-341

Avstämning av förändring i nettoskuld	Likvida medel ¹⁾	Fordringar på intresseföretag	Räntebärande koncernfordringar	Skulder till intresseföretag	Lån	Räntebärande koncernskulder	Summa
Nettoskuld per 31 december 2020	404	-	4 164	-28	-1 299	-3 422	-181
Kassaflöde	577	-	1 704	28	-1 100	-337	872
Konvertering av skuld till eget kapital	-	-	-	-	-	200	200
Omföringar	-	-	-320	-	-	320	-
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

1) Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Jämförelsetalen för 2021 har justerats utifrån ändrad definition av nettolåneskuld.

Not 20. Klassificering av finansiella instrument

2022	Värderingskategorier		
	Värderade till verkligt värde via resultat	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

Redovisat värde för Catenas räntebärande skulder uppgick till totalt 1 780 Mkr per 31 december 2022, det verkliga värdet bedöms uppgå till 1 731 Mkr. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms det redovisade värdet utgöra en rimlig approximation av verkligt värde.

2021	Värderingskategorier		
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	–	5 548	5 548
Likvida medel	–	981	981
Summa	–	6 529	6 529
Icke finansiella tillgångar			3 311
Totalt			9 840
Finansiella skulder			
Företagscertifikat	–	-999	-999
Obligationslån	–	-1 400	-1 400
Räntederivat	-140	–	-140
Leverantörsskulder	–	-4	-4
Övriga kortfristiga skulder	–	-3 239	-3 239
Upplupna kostnader	–	-29	-29
Summa	-141	-5 671	-5 811
Icke finansiella skulder			-7
Totalt			-5 818

Redovisat värde för Catenas räntebärande skulder uppgick till totalt 2 399 Mkr per 31 december 2022, det verkliga värdet bedöms uppgå till 2 392 Mkr. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms det redovisade värdet utgöra en rimlig approximation av verkligt värde.

Not 21. Närstående**Närståenderelationer**

Moderbolaget har, utöver de närståenderelationer som anges för koncernen not 24, ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 11 Andelar i koncernföretag.

	2022	2021
Transaktioner med dotterföretag		
Inköp	4	3
Försäljning	63	54
Ränteintäkter	234	223
Räntekostnader	17	17
Mottagen utdelning	–	–
Mottagna koncernbidrag redovisade som utdelning	323	308
Lämnade koncernbidrag	237	217
Kortfristiga fordringar	7 295	5 548
Räntebärande skulder	3 222	3 239
Borgensförbindelser	8 997	8 663
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	–	–
Ränteintäkter	3	2
Kortfristiga fordringar	16	–
Långfristiga fordringar	21	31
Räntebärande skulder	–	0
Borgensförbindelser	481	201
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	–	–

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, Hélène Briggert, Magnus Swärdh, Vesna Jovic, Caesar Åfors, Lennart Mauritzson och Joost Uwents samt att omval sker av Lennart Mauritzson som styrelsens ordförande. Vidare föreslår valberedningen omval av revisionsbolag och ansvarig revisor till revisionsbolaget KPMG med auktoriserade revisorn Camilla Alm-Andersson som ansvarig revisor.

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

Ett lagarbete som bygger på ansvarsfullt affärsmannaskap

Några krävande pandemiår ersattes under 2022 med ett geopolitiskt mycket oroande världsläge utifrån det tragiska kriget i Ukraina som påverkar alla och vars följder oroar. Trots dessa utmaningar har Catena utvecklats mycket väl. Koncernen har stabila finanser, starka nyckeltal och kassaflöden. Med organisationens och ledningens affärsfokus har vi fortsatt att driva vår tillväxt. Både genom att stärka vår så viktiga markbank som genom rena fastighetstransaktioner.

Vårt affärscase, med sitt tydliga fokus på hållbara logistikfastigheter på de rätta lägena, får ett starkare och starkare gehör och Catena har under året haft förmågan att vårda befintliga investerare och också attrahera helt nya.

Två väldigt lyckade kapitalanskaffningar kunde fullföljas under året som sammanlagt gav oss 3,8 miljarder i tillskott. Det gör att tempot i bolaget kan fortsätta och att vi kan utnyttja de många affärsmöjligheter vi ser och utvärderar. Att kapitalanskaffningarna kunnat genomföras trots en turbulent och osäker omvärld ser jag som en kvalitetsstämpel för både Catenas affärsmodell och organisation.

Den riktade emissionen i mars gav oss också en ny stark ägare i belgiska logistikfastighetsbolaget WDP vars VD, Joost Uwents, tagit plats i Catenas styrelse. Med WDP har vi fått en långsiktig ägare och strategisk partner som delar vårt fokus på logistikfastigheter. De är väletablerade i Europa och vi ser att vi kan ha stort kunskapsutbyte och samarbeta kring internationella kunder.

I min nya roll som ordförande gläds jag åt att Catenas styrelses komposition och kompetenser är så balanserade. Vi har en mix av kompetenser inom finansiering, fastighets-, kund- och segmentskunnande, hållbarhet och infrastruktur som gör att vi kan vara ett stödande bollplank till organisationen. De samlade erfarenheterna är många och borgar för kontinuitet vilket är hårdvaluta i turbulenta tider med komplexa affärsbeslut.

Som styrelse för ett börsnoterat bolag arbetar vi utifrån handfasta processer och policier och med ett långsiktigt, ansvarskännande perspektiv. Detta ska vi samtidigt kombinera med ett tydligt affärfokus för att koncernen ska fortsätta att utvecklas.

Under VD Jörgen Erikssons ledning har organisationen stärkts i takt med Catenas tillväxt och under året har koncernledningen utökats med flera nyckelkompetenser. Affärsmannaskapet har förstärkts och utvecklats och vi har tydliggjort hur centralt vi tycker hållbarhet är för Catena.



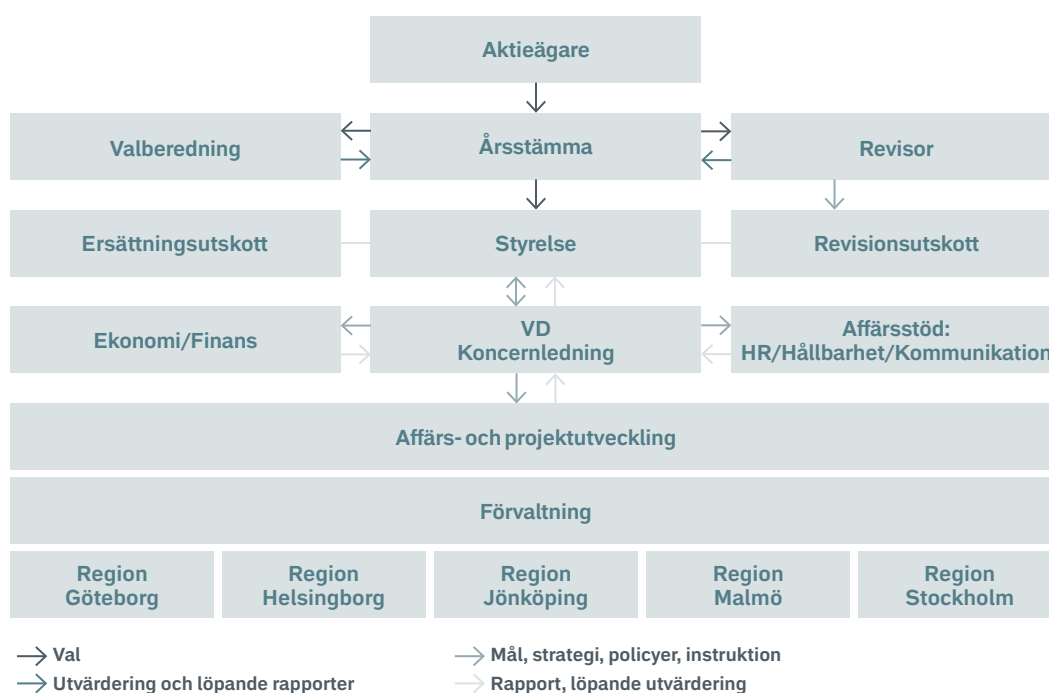
Den stärkta organisationen underlättar också styrelsens arbete. Framåt kommer styrelsen och ledningen för Catena att arbeta än tydligare utifrån en gemensam affärsplan som följs upp kontinuerligt. I affärsplanen ska vi säkerställa en fortsatt aktiv projektutveckling utifrån Catenas fina markreserver liksom kompletterande transaktioner på rätta lägen i Skandinavien och med rätta kunder. Vi ska accelerera vårt hållbarhetsarbete där inte minst ett stärkt fokus på energiinfrastruktur ger oss ekonomiska fördelar såväl som konkurrensfördelar hos våra kunder.

För att låna från idrottsvärlden har Catena idag en stark laguppställning. I takt med att vi fortsätter växa och utvecklas gäller det att vi fortsätter hålla ögonen på bollen, affärsfokus. Och att vi fortsätter vara mer snabbfotade än konkurrenterna. Fundamentet för att lyckas finns i Catenas starka företagskultur där alla är engagerade, överträffar förväntningar och tar ansvar över tid.

Helsingborg, mars 2023
Lennart Mauritzson, Styrelsens ordförande

Bolagsstyrningsrapport

Det förtroende som är centralt för Catenas fortsatta framgångar bygger på en väl definierad bolagsstyrning. Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv. Genom öppenhet och tillgänglighet ges aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem.



Externa regelverk

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

Interna regelverk

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

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

Bolagsstyrning

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

Svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktieägare

Catenas aktie handlas på Nasdaq Stockholm Large Cap. Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2022 till 219 491 289,60 kronor med ett kvotvärde om vardera 4,40 fördelat på 49 884 384 stamaktier.

Största ägare per 2023-02-28 är Backahill med 22,5 procent (27,2) av kapitalet. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämma rösta för det fulla antalet ägda och företrädna aktier.

→ Läs mer om Catenas aktie och ägare på sidorna 58–59.

Ägarfördelning efter innehav, per 2023-02-28

	Ägare	
	Antal	Andel %
1–500	15 308	95,2
501–1 000	366	2,3
1 001–5 000	210	1,3
5 001–10 000	44	0,3
10 001–15 000	19	0,1
15 001–20 000	21	0,1
20 001–	114	0,7
Totalt	16 082	100,0

Källa: Euroclear.

Ägarstruktur 2023-02-28, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	22,5
WDP NV/SA	4 988	10,0
PGGM Pensioenfonds	2 633	5,3
Länsförsäkringar Fonder	2 585	5,2
Cohen & Steers	2 191	4,4
Vanguard	1 232	2,5
SEB Fonder	1 217	2,4
Fjärde AP-fonden	1 118	2,2
BlackRock	1 086	2,2
Gustaf Hermelin	1 064	2,1
AFA Försäkring	818	1,6
Norges Bank	797	1,6
Columbia Threadneedle	653	1,3
Aberdeen Investment Management	574	1,2
Handelsbanken Fonder	503	1,0
Övriga aktieägare	17 204	34,5
Totalt	49 884	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, aktie-ägaravtal. 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 28 april 2022

Efter det att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning på 8,00 kronor per aktie att utbetalas vid två tillfällen om vardera 4,00 kronor per aktie. Avstämningsdag fastställdes till den 2 maj 2022 respektive den 2 november 2022 med utbetalning den 5 maj 2022 respektive 7 november 2022.

Årsstämman fastställde vidare att antalet på årsstämman valda styrelseledamöter ska vara åtta ordinarie ledamöter utan suppleanter och antog valberedningens förslag av omval av Gustaf Hermelin, Katarina Wallin, Hélène

Briggert, Magnus Swårdh, Caesar Åfors, Vesna Jovic och Lennart Mauritzson, samt nyval av Joost Uwents, som ordinarie ledamöter och att nyval sker av Lennart Mauritzson som styrelsens ordförande. Till revisor nyvaldes det registrerade revisionsbolaget KPMG AB med auktoriserade revisorn Camilla Alm-Andersson som huvudansvarig revisor. Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2021.

Årsstämman godkände valberedningens förslag till arvoden med 400 000 kr (tidigare 385 000 kr) till ordföranden och med 200 000 kr till varje övrig ledamot i styrelsen (tidigare 190 000 kr) som inte är anställd i bolaget. Ersättning för arbete i ersättningsutskottet tillkommer med 80 000 kr (80 000 kr) att fördelas med 40 000 kr (40 000 kr) till utskottets ordförande och 20 000 kr (20 000 kr) vardera till två ledamöter och 100 000 kr (100 000 kr) för ersättning för revisionsutskottet att fördelas med 50 000 kr (50 000 kr) till utskottets ordförande och 25 000 kr (25 000 kr) vardera till två ledamöter.

Arvode till revisorn beslutades utgå enligt sedvanliga normer och godkänd räkning. Årsstämman godkände styrelsens förslag till riktlinjer för ledande befattningshavare och Ersättningsrapporten godkändes.

Årsstämman bemyndigade styrelsen i enlighet med framlagda förslag att förvärva och avyttra egna aktier. Förvärv respektive avyttring får högst ske av 1/10 av bolagets samtliga aktier och beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen. Stämman bemyndigade även styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna att delta i emissionen och med eller utan föreskrift om apport eller kvittning. Bemyndigandet får högst avse 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 enligt beslut av styrelsen med stöd av dem tillsammans högst kommer motsvara 1/10 av bolagets samtliga utestående aktier.

Fullständigt protokoll finns på www.catena.se/om-oss/bolagsstyrning/arsstamma/tidigare-arsstammor.

ÅRSSTÄMMA 2023

Catenas årsstämma hålls den 27 april 2023 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 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, styrelsearvoden, 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 följande sammansättning:

Namn	Utsedd av
Anders Nelson	WDP NV/SA
Benjamin Woesthoff	PGGM Investments
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Lennart Mauritzson	Styrelsens ordförande och utsedd av Backahill Inter AB

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

Valberedningens ordförande är Anders Nelson medan styrelsens ordförande Lennart Mauritzson är sammankallande. De fyra ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 43,5 procent av rösterna i Catena per den 1 oktober 2022.

Vid ägarförändringar ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Samtliga valberedningsledamöter har grundligt tagit ställning till om det föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Catena. Valberedningen har tagit upp de frågor som det åligger valberedning att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning och har bland annat diskuterat följande:

- Styrelsens storlek
- Kompetensområden som bör finnas i styrelsen
- Hur nuvarande styrelse uppfyller de krav som kommer att ställas med hänsyn till Catenas utveckling framöver
- Styrelsens sammansättning med hänsyn tagen till erfarenhet, kön och bakgrund, återväxten i styrelsen och eventuella intressekonflikter i styrelsearbetet
- Val av revisorer och dess ersättningar
- Beslut om principer för utseende av valberedning

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

Styrelsen

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

Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. I styrelsens sammansättning ska finnas kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett fastighetsbolag. Bland ledamöterna finns kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, hållbarhet, finansiering, logistik, digital handel och affärsutveckling. Catenas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter utan suppleanter. Catenas styrelse består av åtta ledamöter som valdes vid årsstämman den 28 april 2022. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se presentation av styrelsen och företagsledningen på sidorna 174–175.

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 2022 hölls 17 protokollförda styrelsemöten, varav 1 var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidan 174.

Koncernens CFO har under året varit styrelsens sekreterare. Även Finanschefen har varit adjungerad. På

styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats liksom löpande uppföljning av resultat och ställning, värderingar av koncernens fastigheter, likviditet och finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut. I Catenas Code of Conduct behandlas risker för intressekonflikter för styrelseledamöter och hur de undviks.

Catenas tidigare huvudansvariga revisor Mats Åkerlund, PwC, har varit adjungerad vid ett tillfälle, vid styrelsemötet den 28 februari 2022, då det även hölls ett separat möte med revisorn då medlemmar ur ledningen ej deltog.

Arbetsordning

Styrelsen i Catena arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Catenas bolagsordning och är föremål för årlig översyn. Styrelsen utser VD och utvärderar också VD:s arbete. Denne närvarar inte vid denna utvärdering. Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Catenas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerade rapporteringssystem. Systemen som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte och fungera väl. Löpande på styrelsemötena sker avrapportering kring Catenas och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor, projektredovisning samt i förekommande fall underlag för investeringsbeslut, förvärv och fastighetsförsäljningar.

Utöver att ansvara för Catenas organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Årligen fastställer styrelsen de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar

JANUARI	FEBRUARI	MARS	APRIL	MAJ	JUNI
STYRELSEMÖTEN 12 11 januari Extra möte. Affärsdiskussion kring förvärv, emission m.m.	13 28 februari Ordinarie möte. Bokslutskommuniké 2021.	14 18 mars Ordinarie möte. Årsredovisning med hållbarhetsrapport 2021 och ersättningsrapport.	16 28 mars Extra möte. Beslut om direktemission.	1 28 april Ordinarie möte. Q1.	3 30 maj Extra möte. Beslut förvärv och investeringar.
	15 27 mars Extra möte. Beslut om process i direktemission och ledningsförändring.		17 28 mars Extra möte. Beslut om tilldelning i direktemission.	2 28 april Konstituerande möte. Arbetsordning. VD-instruktion. Firmateckning.	
REVISIONS-UTSKOTT	8 februari Ordinarie möte. Bokslut 2021.		19 april Ordinarie möte. Q1. Årsstämma.		
ERSÄTTNINGS-UTSKOTT Löpande kontakter under året	14 februari Extra möte. Rek. ang revisionsbolag.	21 februari Ordinarie möte. Ersättningsriktlinjer, ramverk, m.m.			

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. Frågeunderlaget berör också styrelsens sammansättning, dess funktion inkluderande struktur och processer samt samverkan med ledningen. Det vill säga frågor som värderar styrelsens funktion och kapacitet att fatta korrekta beslut och styra bolaget på ett ansvarsfullt sätt. Dessa överväganden ligger till grund för en, mellan ordföranden, valberedningen och den enskilde ledamoten, privat dialog som utgår ifrån bolagets planering och förväntningarna på ledamoten likväl som ledamotens förväntningar på styrelsen. Valberedningen som också har samtal med bolagets VD och revisor föreslår, bland annat utifrån den gjorda utvärderingen av styrelsen, årsstämma en styrelse för det kommande verksamhetsåret. Processen har i betraktelse av styrelsens balanserade sammansättning avseende framförallt kompetens men också kön och ålder visat sig fungera väl.

Styrelsens utskott

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska hantera frågor om bland annat ersättning och andra anställningsvillkor för VD och ledande befattningshavare samt ersättningsramverk för övriga anställda och frågor om eventuella rörliga ersättningspro-

gram inom koncernen. Fram till stämman 2022-04-28 bestod ersättningsutskottet av Katarina Wallin (ordförande) Magnus Swärdh och Lennart Mauritzson. Efter stämman har ersättningsutskottet bestått av Katarina Wallin (ordförande), Lennart Mauritzson samt Hélène Briggert.

Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering. Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete och följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Fram till stämman 2022-04-28 bestod revisionsutskottet av Caesar Åfors (ordförande), Hélène Briggert och Vesna Jovic. Efter stämman har revisionsutskottet bestått av Caesar Åfors (ordförande), Vesna Jovic och Magnus Swärdh. Vid utskottets möten har också Jörgen Eriksson (VD), Sofie Bennsten (CFO), Martin Dellbratt (Redovisningschef), Mats Åkerlund (ansvarig revisor, PwC, för tiden före stämman) samt Camilla Alm-Andersson (ansvarig revisor, KPMG, för tiden efter stämman) deltagit.

Revisor

Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn en detaljerad redogörelse till styrelsen två gånger per år. Vid denna redogörelse förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har revisionsbyråerna även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.



VD

VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. VD ska även övervaka efterlevnaden av mål, 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 mail.

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, 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 visselblåsarartjänst 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. 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 120–124, Risker och riskhantering.

Helsingborg, mars 2023

Styrelsen



Kontakt

Lennart Mauritzson, styrelsens ordförande.
mauritzson@backahill.se

Vinstdisposition

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens finansiella status är tillräckligt solid för att såväl utveckla verksamheten som att föreslå en kontant utdelning i linje med bolagets utdelningspolicy.

Vinstdisposition

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § Aktiebolagslagen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp:

	kr
Balanserat resultat	7 171 534 633
Årets resultat	661 907 661
Summa	7 833 442 294

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	kr
Till aktieägarna utdelas 8,26 kr per aktie	412 045 012
I ny räkning balanseras	7 421 397 282
Summa	7 833 442 294

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2023, att Catena ska lämna en utdelning om 8,26 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2022, vilket innebär en total utdelning på 412 045 012 kronor (329 814 112). Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 53,5 procent i koncernen. Efter avdrag för den föreslagna utdelningen uppgår soliditeten i koncernen till cirka 52,9 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 företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer, se sidorna 126–165.

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: 17/17
Närvaro ersättningsutskott: 1/1



HÉLÈNE BRIGGERT
Styrelseledamot.
Nationalitet: Sverige
Födelseår: 1985. **Invald år:** 2017.
Utbildning: Civilekonom från Lunds Universitet.
Huvudsysselsättning: Delägare i The Active Brands Group Scandinavia AB och HEG Invest AB.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i bolag inom HEG-koncernen.
Aktieinnehav: 800 aktier.
Beroendeförhållande: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.
Närvaro styrelsemöten: 17/17
Närvaro revisionsutskott: 3*/5

* Valdes in i revisionsutskottet 28 april 2022.



GUSTAF HERMELIN
Styrelseledamot.
Nationalitet: Sverige
Födelseår: 1956. **Invald år:** 2013.
Utbildning: Ekonomistudier, Handelshögskolan i Stockholm.
Huvudsysselsättning: Egen verksamhet inom jord- och skogsbruk samt fastighetsutveckling.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Vectura Fastigheter AB.
Aktieinnehav: 1 064 000 aktier (genom bolag).
Beroendeförhållande: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.
Närvaro styrelsemöten: 14/17



VESNA JOVIC
Styrelseledamot.
Nationalitet: Sverige
Födelseår: 1961. **Invald år:** 2020.
Utbildning: Socionomutbildning.
Huvudsysselsättning: Kommundirektör, 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: 17/17
Närvaro revisionsutskott: 5/5



MAGNUS SWÅRDH
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: 17/17
Närvaro revisionsutskott: 2*/5
Närvaro ersättningsutskott: 1/1

* Valdes in i revisionsutskottet 28 april 2022.



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 Unifiedpost Group, Xior Student Housing.
Aktieinnehav: Inga aktier.
Beroendeförhållande: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.
Närvaro styrelsemöten: 9*/17

* Valdes in i styrelsen 28 april 2022.



KATARINA WALLIN
Styrelseledamot.
Nationalitet: Sverige
Födelseår: 1970. **Invald år:** 2013.
Utbildning: Civilingenjör från Kungl. tekniska högskolan. Beteendevetenskap och företagsekonomi vid Stockholms universitet.
Huvudsysselsättning: Strategikonstult och delägare i Evidensgruppen.
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Belatchew Arkitekter AB, Evimatrix AB, Bernow Lindqvist Wallin AB och Au Point AB. Styrelseledamot i Evidens blw AB, AB Borudan Ett, Kavaljer AB och Nordisk Byggdag.
Aktieinnehav: 245 aktier.
Beroendeförhållande: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.
Närvaro styrelsemöten: 17/17
Närvaro ersättningsutskott: 1/1



CAESAR ÅFORS
Styrelseledamot.
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: 16/17
Närvaro revisionsutskott: 5/5

Företagsledning



JÖRGEN ERIKSSON

Befattning: VD.

Födelseår: 1972.

Anställd sedan: 2016.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare befattningar: Affärs- och fastighetschef samt Regionchef på Catena. Ekonomiansvarig på Helsingborgs Storbildsbolag AB.

Aktieinnehav: 5 000 aktier.



SOFIE BENNSTEN

Befattning: Vice VD och CFO.

Födelseår: 1969.

Anställd sedan: 2013.

Utbildning: Ekonom.

Tidigare befattningar: Koncerncontroller och HR på Catena. Administrativ chef och Redovisningschef på Brinova Fastigheter AB.

Aktieinnehav: 300 aktier.



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: 30 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: 200 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: Inga aktier.



DAVID SILVESJÖ

Befattning: Finanschef.

Födelseår: 1979.

Anställd sedan: 2018.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare befattningar: Finanscontroller/IR på Catena. Finance/Funding manager och koncerncontrolling på Heimstaden samt olika roller inom Swedbank-koncernen.

Aktieinnehav: 200 aktier.



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: Inga aktier.

→ Ytterligare och aktuell information om uppdrag och innehav finns på www.catena.se

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisnings- sed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och Rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över

utvecklingen av verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 mars 2023. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 april 2023.

Helsingborg den 22 mars 2023

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 2023

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 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 166–172 och hållbarhetsrapporten på sidorna 62–118. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18–59, 120–124 samt 126–176 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 166–172 och hållbarhetsrapporten på sidorna 62–118. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 18 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 130–135 och not 12 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 141–142 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 27 219 Mkr per den 31 december 2022, vilket utgör ca 87% 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 2022 har 89% 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 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 utvärderat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga. Vi har stickprovvis 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 riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 2 och 12 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Se not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper på sidorna 130–135 och not 12 Förvaltningsfastigheter på sidorna 141–142 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2022 investerat i fastigheter för totalt 3 816 Mkr, varav 2 398 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 1 025 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–17, 62–118 samt 181–186. 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

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 12 i årsredovisningen.

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.

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.

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 2022 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 revisionssed 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

- 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 2022.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 *Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgande tjänster* och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om 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 concernens 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 166–172 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar 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 2023

KPMG AB

Camilla Alm-Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor



Översikt och information

Flerårsöversikt

Alternativa nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i rapporten utöver vad som definieras enligt IFRS. Bolaget menar att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och

ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Nyckeltal, koncernen

	2022	2021	2020	2019	2018
NYCKELTAL					
Hysesintäkter, Mkr	1 544	1 387	1 264	1 183	1 091
Driftsöverskott, Mkr	1 220	1 095	1 004	903	828
Förvaltningsresultat, Mkr	954	824	719	627	571
Resultat före skatt, Mkr	2 445	3 367	1 924	1 523	940
Årets resultat, Mkr	1 996	2 692	1 527	1 224	823
Resultat per aktie, kr ¹⁾	44,68	66,63	40,51	32,46	21,93
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, Mkr	888	805	713	613	551
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	27 219	23 400	18 612	16 271	14 721
Balansomslutning, Mkr	31 206	25 821	20 324	17 685	15 809
Antal utestående aktier, miljoner	49,9	41,2	37,7	37,7	37,7
Antal utestående aktier, genomsnittligt, miljoner ¹⁾	44,7	40,4	37,7	37,7	37,5
ALTERNATIVA NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade					
Överskottsgrad, %	79,0	79,0	79,4	76,3	75,9
Belåningsgrad, %	31,7	43,1	50,1	53,2	55,9
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	14,3	28,6	22,0	21,1	16,6
Avkastning på totalt kapital, %	7,2	14,7	11,1	10,2	7,6
Genomsnittlig ränta, %	3,0	1,9	2,3	2,6	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	3,0	3,1	2,3	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,6	3,3	2,2	1,3	1,4
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,9	9,2	9,3	9,7	9,9
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr	6,4	9,1	9,5	9,7	9,7
Räntebärande skulder, Mkr	10 782	11 068	9 735	8 785	8 517
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,5	4,0	4,1	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	1,0	1,3	1,4	1,6
Soliditet, % ²⁾	53,5	43,6	37,4	35,7	33,6
Soliditet exklusive goodwill, % ²⁾	54,8	45,0	39,0	37,5	34,7
Aktierelaterade					
Aktiens direktavkastning, %	2,1	1,4	1,9	1,6	2,6
Aktiens totalavkastning, %	-29,7	48,4	-5,3	90,1	44,7
Eget kapital per aktie, kr	334,7	273,0	201,34	167,59	140,82
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹⁾	21,35	20,40	19,06	16,63	15,21
p/e-tal	9	8	10	13	10
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital per aktie, kr ¹⁾	19,88	19,93	18,91	16,25	14,67
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	371,39	323,74	245,08	202,87	169,53
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	358,54	310,78	234,49	193,99	161,86
Avyttringsvärde EPRA NDV per aktie, kr	327,36	261,07	188,00	154,25	127,48
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt EPRA Earnings per aktie, kr	20,94	19,75	18,47	16,12 ⁴⁾	14,75 ⁴⁾
EPRA NIY Direktavkastning, %	4,8	4,9	5,5	5,8	6,2
EPRA "topped up" NIY Direktavkastning, %	5,0	5,1	5,7	6,1	6,4
EPRA vakansgrad, %	2,8	5,3	3,8	5,0	4,1
ÖVRIGA NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter	125	126	113	109	107
Uthyrbar yta, tkvm	2 185	2 126	1 948	1 843	1 792
Hysesvärde, Mkr	1 645	1 521	1 389	1 265	1 216
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2	94,7	96,2	95,0	95,9
Aktierelaterade					
Börskurs, kr	388,60	564,00	385,00	413,50	220,50
Börsvärde, Mkr	19 385	23 252	14 514	15 588	8 313
Högst betalt under året, kr	594,00	593,00	446,00	421,50	224,50
Lägst betalt under året, kr	288,60	363,00	213,50	213,00	148,00
Utdelning per aktie, kr	8,26 ³⁾	8,00	7,50	6,50	5,75
Antal anställda	55	47	46	42	38

Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns i not 27, 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.

	2022, jan-dec		2021, jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	936	20,94	798	19,75
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	18 527	371,39	13 347	323,74
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	17 886	358,54	12 813	310,78
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	16 330	327,36	10 763	261,07
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.				
	2022, jan-dec		2021, jan-dec	
	%		%	
EPRA NIY Direktavkastning	4,8		4,9	
NIY baseras på kontrakterad årshyra för fastigheter i egen portfölj samt vår andel av årshyra i fastigheter ägda i joint ventures, efter avdrag för instegsrabatter. Från dessa årshyror görs avdrag för förväntade drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Detta överskott ställs i relation till förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning med tillägg för andel av förvaltningsfastigheter ägda i joint ventures och efter avdrag för utvecklingsmark och ännu ej färdigställda projekt.				
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	5,0		5,1	
I beräkning av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.				
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	2,8		5,3	
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.
Aktiens totalavkastning	Aktiekursens utveckling under året med tillägg för utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början.	Belyser den totala värdetillväxten för aktieinnehavet.
Antal utestående aktier	Registrerat antal aktier per balansdagen.	Används för beräkning av balansnyckeltal.
Antal utestående aktier, genomsnittligt	Vägt genomsnittligt antal aktier.	Används för beräkning av resultat- och avkastningsnyckeltal.
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.	Visar hur ägarnas kapital har förräntats under perioden.
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.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder avseende fastigheter efter avdrag för likvida medel, i procent av bokfört värde på fastigheter vid årets slut.	Belyser koncernens finansiella risk.
Börsvärde	Antalet utestående aktier multiplicerat med senast betalt på angiven dag.	Börsvärdet anger det samlade värdet för alla aktier i Catena.
Driftsöverskott	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration.	Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före finansnetto och värdeförändringar.
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.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska nyttjandegraden av Catenas fastigheter.
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.
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.
EPRA NIY Direktavkastning	Driftsöverskott 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.
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.
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.
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 antagagande om att det sker omsättning i fastighetsportföljen som innebär realisering av viss andel av de uppskjutna skattekulderna.
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.
Förvaltningsresultat	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.	Visar verksamhetens operativa resultat samt något förenklat kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive betald skatt.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.	Visar verksamhetens operativa resultat i relation till insatt kapital.
Genomsnittlig ränta	Genomsnittlig ränta för låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.	Belyser koncernens ränterisk avseende räntebärande skulder.
Hysesintäkter	Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.	Åskådliggör koncernens intäkter från fastighetsuthyrning.

Hyresvärde	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Belyser koncernens intäktpotential.
Kapitalbindning	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.	Belyser (re-) finansieringsrisken för koncernens räntebärande skulder.
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	Årets kassaflöde före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalys.	Belyser Catenas förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten.
Nettoskuld/EBITDA, (R12), ggr	Räntebärande skulder minskad med räntebärande tillgångar i genomsnitt i förhållande till driftsöverskottet 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 driftsöverskottet minskat med kostnader för central administration enligt aktuell intjäningsförmåga.	Ett mått på koncernens finansiella risk. Mäter nettoskuldsättning i förhållande till framtida intjäning enligt intjäningsförmågan.
p/e tal	Aktiekurs vid årets slut i förhållande till årets resultat per aktie.	Används för värdering av företag och som beslutsunderlag om en aktie är köpvärd eller inte
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 börs-noterade 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 förvärvet av Tribona 2016 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	Driftsöverskott 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 energieffektiviseringsarbete, 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 compensationstrappan.	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 marknadens värdering av företaget genom tydlig information. Catena arbetar för en snabb och öppen redovisning till aktieägare, finansmarknad och andra intressenter. Informationsgivning sker i enlighet med gällande lagstiftning, Nasdaqs regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning samt bolagets insiderpolicy.

Viktiga datum

2023-04-27	Delårsrapport januari–mars 2023
2023-04-27	Årsstämma 2023
2023-05-04	Logistiktrender
2023-07-07	Delårsrapport januari–juni 2023
2023-10-27	Delårsrapport januari–september 2023
2024-02-22	Bokslutskommuniké 2023
2024-04-25	Årsstämma 2024

Kapitalmarknadsinformation

Catena informerar löpande om sin verksamhet, aktuella händelser och förändringar som sker genom att regelbundet träffa analytiker, investerare, aktieägare och finansierare. Catena planerar in egna, enskilda möten med exempelvis investerare och banker samt deltar i sammanhang som aktiesparträffar och kapitalmarknadsdagar och möten som arrangeras av banker.

I samband med publicering av delårsrapporterna webbsänds presentation av delårsbokslutet.

Årsstämma 2023

Catenas årsstämma hålls den 27 april 2023 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 21 april. Aktieägare som inte kan/vill deltaga 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. 2023 sker Logistiktrender den 4 maj.

Följ Catena

På bolagets webbplats www.catena.se finns aktuell information om verksamheten, fastighetsbeståndet, projektutveckling, finansiella rapporter, nyckeltal, aktieinformation och mycket mer. Informationen på webb-platsen finns även på engelska. För att få information löpande kan en prenumerationstjänst på företagets webbplats användas. Den finansiella informationen kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via e-post.

Genom att följa Catena på LinkedIn, Facebook, Twitter eller Instagram finns möjlighet att få ytterligare information om vad som händer i bolaget.



Pressmeddelanden

Urval av pressmeddelanden under 2022

2022-02-08	Försäljning av fastighet i Trelleborg.
2022-02-14	Catena bygger ut och förlänger avtal i Borlänge.
2022-02-21	Catena lägger bud på fastighetsportfölj.
2022-03-04	Valberedningens förslag till styrelse i Catena AB.
2022-03-15	Catena tecknar hyresavtal med Menigo och investerar 607 Mkr på Logistikposition Landvetter.
2022-03-16	Catena säljer två fastigheter i Jönköping för 141 Mkr.
2022-03-25	Kallelse till Catenas årsstämma 2022.
2022-03-28	Catena genomför en riktad emission till WDP vilket tillför bolaget 2 168,5 miljoner kronor och välkomnar en ny långsiktig ägare och strategisk partner.
2022-03-29	Catenas årsredovisning med hållbarhetsrapport för 2021 är publicerad.
2022-03-30	Catena förvärvar två fastigheter från Halmslätten.
2022-03-31	Catena förstärker ledningsgruppen.
2022-03-31	Ändring av valberedningens förslag till Catenas årsstämma 2022.
2022-04-06	Catena uppför en ny anläggning till SGD AB på centralt läge i Norrköping.
2022-04-08	Catena förvärvar ny logistikfastighet för 333 Mdkk i Horsens, Danmark.
2022-04-28	Catena höll årsstämma på World Trade Center i Stockholm.
2022-04-29	Catena inleder nästa etapp på Logistikposition Landvetter och tecknar avtal med MM-Sport.
2022-04-30	Catena offentliggör ökning av antalet aktier och röster.
2022-05-31	Catena offentliggör uppdaterat grundprospekt för sitt MTN-program.
2022-06-10	Catena säljer fastighet i Växjö för 260 Mkr.
2022-06-27	Catena förvärvar ny logistikfastighet för 328 Mdkk i Horsens, Danmark.
2022-06-29	Catena bygger banbrytande logistikanläggning för Elgiganten, investerar 813 Mkr.
2022-07-07	Catena förstärker ledningsgruppen.
2022-07-08	Catena tecknar avtal gällande försäljning av fastigheten Vanda 1 i Kista.
2022-10-14	Catena tecknar nytt hyresavtal med Nowaste Logistics.
2022-10-19	Catena uppför en ny logistikanläggning för Carepa i Ängelholm.
2022-10-21	Valberedning inför årsstämman 2023 utsedd.
2022-11-03	Catena slutfinansierar ett vattenrestaureringsprojekt.
2022-11-08	Catena bygger ut fryslager till Coop i Enköping.
2022-11-29	Catena genomför en riktad nyemission av aktier.
2022-12-22	Catena förvärvar fastigheter från ICA Fastigheter.
2022-12-30	Catena offentliggör ökning av antalet aktier och röster.

An English version will as from March 28, 2023 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 28 mars 2023. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 18–59 och 120–124. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 126–176 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2021 om inget annat anges.

Information om marknaden är baserad på Catenas egen bedömning om ingen annan källa anges. Bedömningar baseras på bästa tillgängliga faktaunderlag vid årsredovisningens upprättande. Denna rapport innehåller framtidsinriktad information. Även om Catenas ledning bedömer denna information som rimlig kan inga garantier lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig korrekta. Följaktligen kan verkligt framtida utfall variera jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer. För översikt och definitioner, se sidorna 182–185.

Denna årsredovisning producerades i samarbete med RHR Corporate Communication i Malmö. Den trycktes av By Wind AB på miljöcertifierat papper, med vegetabiliska färger baserade på förnybara råvaror och med 100 procent förnybar energi.



Miljömärkt trycksak
3041 0196

Catena är ett börsnoterat fastighetsbolag som genom samarbete och på ett hållbart sätt utvecklar och långsiktigt förvaltar effektiva logistikanläggningar. De strategiskt placerade fastigheterna försörjer Skandinaviens storstadsregioner och är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden. Det övergripande målet är att generera ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten för att möjliggöra hållbar tillväxt och stabil avkastning. Catena-aktien handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



CATENA

**Great
Place
To
Work.**

HUVUDKONTOR

Catena AB (publ)
Box 5003
250 05 Helsingborg
Tel vxl 042-449 22 00

Bud/besöksadress
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg

REGIONKONTOR

Stockholm
Gasverksvägen 1
611 35 Nyköping
Tel vxl 042-449 22 00

Göteborg/Jönköping
Fibervägen 2
435 33 Mölnlycke
Tel vxl 042-449 22 00

Helsingborg
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg
Tel vxl 042-449 22 00

Malmö
Lagervägen 4
232 37 Arlöv
Tel vxl 042-449 22 00

catena.se

